MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (098) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 e informe de la Auditoría Externa

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 – V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (099) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
ACIREALE S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **ACIREALE S.A.** al 31 de diciembre del 2014 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ACIREALE S.A.** al 31 de diciembre del 2014 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 08 del 2015

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
ACTIVO		
CORRIENTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	848.708,10	66.889,91
ACTIVOS FINANCIEROS **(Nota B)**	332.860,26	61.078,02
INVENTARIOS **(Nota C)**	11.915.962,96	9.883.604,17
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS **(Nota D)**	60.779,47	55.770,85
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES **(Nota E)**	38,06	15,72
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**13.158.348,85**	**10.067.358,67**
NO CORRIENTE		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS **(Nota F)**	9.152,00	11.998,45
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES **(Nota G)**	925.326,30	392.126,30
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES **(Nota H)**	866,25	0,00
TOTAL ACTIVO	**14.093.693,40**	**10.471.483,42**
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota I)**	335.622,44	307.841,48
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS **(Nota J)**	4.752.284,30	2.886.667,03
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES **(Nota K)**	4.117,96	3.798,46
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**5.092.024,70**	**3.198.306,97**
NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR **(Nota L)**	114.077,68	2.167.742,15
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS **(Nota J)**	1.361.444,27	1.268.404,84
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS **(Nota M)**	2.931.615,90	0,00
ANTICIPOS DE CLIENTES **(Nota N)**	4.418.277,94	3.808.996,43
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**8.825.415,79**	**7.245.143,42**
TOTAL PASIVO	**13.917.440,49**	**10.443.450,39**
PATRIMONIO NETO (Nota O)	**176.252,91**	**28.033,03**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**14.093.693,40**	**10.471.483,42**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
INGRESOS (Nota P)		
VENTAS	1.626.464,09	43.077,86
OTROS INGRESOS	17.419,59	33.284,09
TOTAL INGRESOS	**1.643.883,68**	**76.361,95**
COSTOS Y GASTOS (Nota Q)		
COSTO DE VENTAS	369.437,39	31.741,67
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	602.256,06	20.944,32
GASTOS FINANCIEROS	489.213,33	11.278,89
OTROS GASTOS	14.265,91	2.524,44
TOTAL GASTOS	**1.475.172,69**	**66.489,32**
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**168.710,99**	**9.872,63**
MENOS: IMPUESTO A LA RENTA **(Nota R)**	-40.344,44	-31.259,28
UTILIDAD NETA	**128.366,55**	**-21.386,65**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIAS (PÉRDIDAS)	TOTAL
			GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012	**800,00**	**72.146,67**	**-6.788,12**	**0,00**	**-16.738,87**	**49.419,68**
TRANSFIERE A RESULTADOS EJERC. ANTERIORES			-16.738,87		16.738,87	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO					-21.386,65	-21.386,65
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	**800,00**	**72.146,67**	**-23.526,99**	**0,00**	**-21.386,65**	**28.033,03**
APORTE DE CAPITAL		19.853,33				19.853,33
TRANSFIERE A RESULTADOS EJERC. ANTERIORES			-21.386,65		21.386,65	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO					128.366,55	128.366,55
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014	**800,00**	**92.000,00**	**-44.913,64**	**0,00**	**128.366,55**	**176.252,91**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2014	al 31 de diciembre del 2013
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.632.274,28	31.011,34
Otros cobros por actividades de operación	17.419,59	33.370,66
	1.649.693,87	64.382,00
Clases de pagos por actividades de operación	-1.933.935,13	-1.795.517,17
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.023.457,35	-82.434,65
Otros pagos por actividades de operación	-2.314.982,18	0,00
Intereses pagados	-489.213,33	-11.278,89
Otras entradas y salidas de efectivo	1.893.717,73	-1.701.803,63
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	-284.241,26	-1.731.135,17
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00	-5.149,79
Otras entradas y salidas de efectivo	0,00	1.533.506,55
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	0,00	1.528.356,76
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	1.066.059,45	0,00
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	1.066.059,45	0,00
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	781.816,19	-202.778,41
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	66.889,91	269.668,32
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	848.708,10	66.889,91

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(expresado en U.S. dólares)

	el 31 de diciembre del 2014	el 31 de diciembre del 2013
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA	**168.710,99**	**9.872,63**
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	2.846,45	4.035,06
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-40.344,44	-31.259,28
	-37.497,99	**-27.224,22**
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por cobrar clientes .	5.810,19	-11.979,95
Otras cuentas por cobrar	-277.592,43	289.093,63
Inventarios	-2.032.358,79	-2.742.520,75
Seguros pagados por anticipado	-2.667,73	-276,46
Anticipo a proveedores	-2.340,89	-2.825,75
Activos por impuestos corrientes	-22,34	2.329,80
Cuentas y documentos por pagar	27.780,96	46.927,69
Obligaciones con Instituciones financieras	1.865.617,27	705.196,70
Con la Administración tributaria	319,50	271,51
	-415.454,26	**-1.713.763,58**
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**-284.241,26**	**-1.731.135,17**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General

Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1 – Antecedentes y objetivos de la compañía:

ACIREALE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Dr. Eduardo Falquéz Ayala, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de mayo del 2008, con un capital autorizado de US$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US$ 1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es dedicarse a la construcción, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización VITTORIA 1, y VITTORIA 2.

2.-Base de presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2014, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US$8.066.324,15; los resultados del año presentan ganancia por US$128.366,55.

Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de Elaboración.- Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Otras Cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a ACIREALE S.A. como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financieros.- Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 2,58 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 98,75% (99,73% en el año 2013), por sus acreedores.

Inventarios.- Están registrados al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

Propiedades, planta y equipo, neto.- Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

ACTIVOS	AÑOS
Maquinarias y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

Intereses.- Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

Cuentas comerciales a pagar.- Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Participación de Trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas o para aumentar el capital.

Resultados acumulados de Años Anteriores.- Corresponde a las pérdidas y ganancias acumuladas de años anteriores al presente ejercicio.

Utilidad (Pérdida) del Ejercicio - Corresponde al resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Uso de estimaciones.- Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Los activos financieros se componen de las cuentas por cobrar a clientes, préstamos a relacionadas y otros que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales; se incluyen los intereses ganados del 3,50% anual a las cuentas por cobrar del exterior.

	2014	2013
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS LOCALES	6.605,73	12.415,92
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS LOCALES	284.489,11	37.160,22
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS LOCALES	24.512,60	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR	17.252,82	11.501,88
TOTAL	**332.860,26**	**61.078,02**

NOTA C. INVENTARIOS:

Los inventarios tomados al 31 de diciembre del 2014 se conforman por todos los costos y gastos empleados en la infraestructura y proceso de construcción de viviendas, están registrados al costo, el cual no excede el valor neto realizable. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. Los inventarios clasificados en:

	2014	2013
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	6.041.223,18	4.469.150,75
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	2.355.469,50	1.756.418,70
TERRENOS	722.749,50	810.114,91
OTROS GASTOS	2.705.913,11	2.705.746,17
	11.825.355,29	9.741.430,53
INVENTARIO DE MATERIALES Y SUMINISTROS	90.607,67	142.173,64
TOTAL	**11.915.962,96**	**9.883.604,17**

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde a valores adeudados por anticipos a proveedores, y otros que han sido otorgados a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía, que al cierre del presente ejercicio se encuentran pendientes de liquidar.

La compañía tiene contratada pólizas de seguro de fiel cumplimientos y de incendio con las compañías Confianza y Seguros Equinoccial, los valores que se reflejan al 31 de diciembre del 2014 corresponden al pago de primas pendientes de devengar.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

(continuación...)

	2014	2013
SEGUROS	3.924,90	1.257,17
ANTICIPO A PROVEEDORES	56.854,57	54.513,68
TOTAL	**60.779,47**	**55.770,85**

NOTA E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2014 originados por retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio luego de haber compensado la suma de US$ 40.344,44 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio.

Detalle	Saldo 01.01. 2014	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2014
RÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	15,72	38,06	15,72	38,06
NTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0,00	40.328,72	40.328,72	0,00
)TAL	*15,72*	*40.366,78*	*40.344,44*	*38,06*

NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US$ 9.152,00 al 31 de diciembre del 2014 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Descripción	Saldo 01.01.2014	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2014
DEPRECIABLE				
Equipos de Computación	9.643,47	0,00	7.084,77	2.558,70
Muebles de Oficina	5.863,01	0,00	0,00	5.863,01
Equipos de Oficina	5.734,96	0,00	0,00	5.734,96
TOTAL DEPRECIABLE	21.241,44	0,00	7.084,77	14.156,67
Menos depreciación acumulada	9.242,99	2.846,45	7.084,77	5.004,67
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**11.998,45**	**2.846,45**	**0,00**	**9.152,00**

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:
(continuación...)

a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Equipos de Oficina 10%, Equipos de Computación 33%, Maquinarias y Equipos 10%.

NOTA G. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Los activos financieros no corrientes están conformados por valores entregados al 31 de diciembre del 2014 en calidad de préstamos.

(1)Incluye U$$533.200 entregados a la compañía Cardani para compra de un terreno del Vittoria 2 Cuarta Etapa que se llama Carlota

		2014	2013
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:			
NO RELACIONADAS LOCALES		227.813,85	227.813,85
NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR	(1)	697.512,45	164.312,45
TOTAL		**925.326,30**	**392.126,30**

NOTA H. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Depósitos en garantía por contrato de arrendamiento celebrado con la compañía Viatri S.A.

	2014	2013
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	866,25	0,00
TOTAL	**866,25**	**0,00**

NOTA I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originadas por la prestación de servicios, honorarios, gastos financieros entre otros, y los importes por compra de bienes necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía, se detallan como sigue:

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:
(continuación...)

	2014	2013
CUENTAS POR PAGAR LOCALES		
PROVEEDORES	182.473,07	186.647,38
FONDO DE GARANTÍA	8.922,15	17.543,44
OTROS	144.227,22	103.650,66
TOTAL	**335.622,44**	**307.841,48**

NOTA J. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Incluyen el valor de las obligaciones contraídas a corto y largo plazo mediante la obtención de recursos provenientes de instituciones financieras del país. Durante el año 2014 se realizaron préstamos al Banco Internacional y Banco Bolivariano que al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago, se adjunta detalle:

Descripción	Porción corriente	Largo Plazo	Total
Dctos. po pagar Bancos locales	**4.625.525,49**	**1.361.444,27**	**5.986.969,76**
Banco Internacional OP#100312230 a 720 días , 9,02% Interés anual ,vto.14/01/2015	40.491,22	0,00	40.491,22
Banco Internacional OP#100312375 a 719 días , 9,02% Interés anual, vto.26/02/2015	439.523,99	0,00	439.523,99
Banco Internacional OP#100312389 a 720 días, 9,02% Interés anual vto. 04/03/2015	67.485,32	0,00	67.485,32
Banco Internacional OP#100312704 a 720 días ,8.95% Interés anual vto. 2/06/2015	80.056,59	0,00	80.056,59
Banco Internacional OP#100313068 a 720 días, 9,02% interés anual vto.20/08/2015	118.814,47	0,00	118.814,47
Banco Internacional OP#100313348 a 720 días, 9,25% interés anual vto.22/10/2015	522.113,96	0,00	522.113,96
Bco. Internacional OP#100313930 a 720 días, 9.02% interés anual, vcto 7/03/2016	357.536,82	94.479,49	452.016,31
Bco. Internacional OP#100314256 a 720 días, 9.02% Interés anual, vce. 31/05/2016	499.503,13	266.964,77	766.467,90
Bco. Internacional OP#100314967 a 180 días, 8.98% Interés anual. vce. 1 /06/ 2015	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00
Bco. Bolivariano OP#136009 a 727 días, 8.82% de interés anual, vce. 26/09/2016	999.999,99	1.000.000,01	2.000.000,00
Intereses Bancarios	**31.071,36**	**0,00**	**31.071,36**
Banco Internacional	30.581,36	0,00	30.581,36
Banco Bolivariano	490,00	0,00	490,00
Total obligaciones bancarias	**4.656.596,85**	**1.361.444,27**	**6.018.041,12**

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE
CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA J. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:
(continuación...)

El comportamiento de las obligaciones bancarias se muestra de la siguiente manera:

Descripción	Saldo 01.01.2013	Créditos	Pagos	Saldo 31.12.2013
Dctos. por pagar corto plazo				
Banco Internacional	2.846.605,24	4.106.960,58	3.328.040,32	3.625.525,50
Banco Bolivariano	0,00	999.999,99	0,00	999.999,99
Dctos. por pagar largo plazo				
Banco Internacional	1.268.404,84	887.884,10	1.794.844,68	361.444,26
Banco Bolivariano	0,00	1.333.333,34	333.333,33	1.000.000,01
Sub-total	**4.115.010,08**	**7.328.176,01**	**5.456.218,33**	**5.986.969,76**
Intereses				
Locales	40.061,79	395.100,04	404.090,47	31.071,36
Sub-total	**40.061,79**	**395.100,04**	**404.090,47**	**31.071,36**
Total obligaciones bancarias	**4.155.071,87**	**7.723.278,05**	**5.860.308,80**	**6.018.041,12**

NOTA K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, y retenciones del IVA 12%, que al 31 de diciembre suman US$ 4.117,96. Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta.

Descripción	Saldo 01.01.2014	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2014
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	3.252,87	35.676,27	35.343,95	3.585,19
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	535,20	9.191,27	9.255,06	471,41
IVA COBRADO 12%	10,39	817,11	766,14	61,36
	3.798,46	45.684,65	45.365,15	4.117,96
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	40.344,44	40.344,44	0,00
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	**3.798,46**	**86.029,09**	**85.709,59**	**4.117,96**

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

(1) Corresponden a valores por pagar por compra de bienes y servicios adquiridos para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

(2) Incluye depósito en garantía entregado por Rinomaq Contrucciones S.A. por alquiler de local.

		2014	2013
LOCALES	(1)	107.657,68	730.407,68
DEL EXTERIOR		0,00	1.437.334,47
OTROS	(2)	6.420,00	0,00
TOTAL		**114.077,68**	**2.167.742,15**

NOTA M. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO:

Corresponden a valores por pagar a los accionistas y a la relacionadas Hogarnet S.A. y Paypower S.A. por financiamiento otorgado en calidad de préstamos para compra de bienes y servicios adquiridos para el desarrollo normal del giro del negocio que devengan intereses del 2% y 7% anual.

	2014	2013
COMPAÑÍAS RELACIONADAS LOCALES	1.131.117,71	0,00
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	1.800.498,19	0,00
TOTAL	**2.931.615,90**	**0,00**

NOTA N. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de vivienda, al 31 de diciembre del 2014 se muestran de la siguiente manera:

	2014	2013
CLIENTES RESCILIADOS	211.596,37	125.124,31
CLIENTES CUOTAS ENTRADAS/RESERVA	1.467.490,31	1.257.011,88
CLIENTES CON DESEEMBOLSOS BANCARIOS	297.377,45	211.553,75
CLIENTES CON ABONO A CUENTA	2.322.448,71	2.140.856,50
CLIENTES VARIOS	119.365,10	74.449,99
TOTAL	**4.418.277,94**	**3.808.996,43**

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA O. PATRIMONIO:

Capital Social – El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2013 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US$ 1,00) cada una, que dan un total de US$ 800,00.

Aportes para futuras capitalizaciones - Al 31 de diciembre del 2014 refleja un saldo de US$92.000,00

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas) acumuladas.- Corresponden a los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, con saldo deudor al 31 de diciembre del 2014 suman US$ 44.913,64.

Ganancias.- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014 registró ganancias por US$128.366,55 después del impuesto a la renta.

NOTA P. INGRESOS:

Corresponden a ventas efectuadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2014, los intereses forman parte de Otros Ingresos.

Los ingresos por ventas que tiene la compañía se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

	2014	2013
VENTA DE BIENES	1.619.654,34	42.991,29
VENTA DE SERVICIOS	6.809,75	86,57
OTROS INGRESOS	17.419,59	33.284,09
TOTAL	**1.643.883,68**	**76.361,95**

NOTA Q. COSTOS Y GASTOS:

Corresponde a costos y gastos propios generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2014 y 2013 que representa el 89,73% y 87,07% sobre el total de ingresos; desglosados de la siguiente manera:

	2014	2013
COSTOS DE VENTA Y PRODUCCIÓN	369.437,39	31.741,67
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	602.256,06	20.944,32
GASTOS FINANCIEROS	489.213,33	11.278,89
OTROS GASTOS	14.265,91	2.524,44
TOTAL	**1.475.172,69**	**66.489,32**

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014
(expresado en U.S. dólares)

NOTA R. IMPUESTO A LA RENTA:

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;

- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;

- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2014 al 22%.

	2014	2013
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	**168.710,99**	**9.872,63**
Más:		
Gastos no deducibles	14.265,91	2.524,44
Base imponible para el impuesto a la renta	182.976,90	12.397,07
Impuesto a la renta causado	**40.254,92**	**2.727,36**
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta		
Anticipo de impuesto calculado para el año	40.344,44	31.259,28
Impuesto a la renta causado	40.254,92	2.727,36
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	**40.344,44**	**31.259,28**

NOTA S. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 84350453
E-MAIL: robiero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

ACIREALE S.A.

Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2014

(expresado en U.S. dólares)

NOTA S. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:
(continuación...)

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de ACIREALE S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

NOTA T. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos.