



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

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

ACIREALE S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2019
e informe de la Auditoría Externa**



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

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

ACIREALE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>Contenido:</u>	<u>Página</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1,2,3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7,8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía ACIREALE S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ACIREALE S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés); y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía, de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIA, siempre detecte errores materiales cuando existen. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios, toman sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría a los estados financieros de ACIREALE S.A, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos con el uso apropiado por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Marlene Roblero Saad

Licencia Profesional No. 14968

Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 21 del 2020



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

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 2019 Y 2018
(Expresados en dólares E.U.A.)

	Notas	2019	2018
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	398.441,15	62.356,88
ACTIVOS FINANCIEROS	7	34.846,97	50.908,49
INVENTARIOS	8	16.647.513,76	17.460.155,32
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	9	71.105,37	58.643,40
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10	53.226,16	3.173,37
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		17.205.133,41	17.635.237,46
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	11	3.272,78	4.594,10
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	12	396.136,35	396.136,35
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	13	1.000,52	1.000,52
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		400.409,65	401.730,97
TOTAL ACTIVO		17.605.543,06	18.036.968,43
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	14	1.928.113,09	1.305.371,54
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	15	6.158.048,29	6.967.513,81
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	16	5.376,24	3.492,71
PASIVO POR INGRESOS DIFERIDOS		0,00	464.082,61
TOTAL PASIVO CORRIENTE		8.091.537,62	8.740.460,67
NO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	17	2.023.927,93	2.154.564,24
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	15	951.527,88	1.505.373,34
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	18	2.470.113,88	1.730.780,88
PASIVO POR INGRESOS DIFERIDOS	19	3.628.988,86	3.570.639,13
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		9.074.558,55	8.961.357,59
TOTAL PASIVO		17.166.096,17	17.701.818,26
PATRIMONIO NETO	20	439.446,89	335.150,17
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		17.605.543,06	18.036.968,43

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

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 RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares E.U.A.)

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS			
VENTAS	21	4,227,326.08	3,566,157.36
OTROS INGRESOS	21	9,025.16	255,228.04
TOTAL INGRESOS		<u>4,236,351.24</u>	<u>3,821,385.40</u>
COSTOS Y GASTOS			
COSTO DE VENTAS	22	3,092,780.52	2,694,810.21
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	23	295,764.62	389,482.08
GASTOS FINANCIEROS	24	695,437.44	581,744.21
OTROS GASTOS	25	4,775.72	6,423.10
TOTAL GASTOS		<u>4,088,758.30</u>	<u>3,672,459.60</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		147,592.94	148,925.80
MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	26	-42,663.22	-95,613.51
UTILIDAD NETA		<u>104,929.72</u>	<u>53,312.29</u>

No se presentaron partidas de Otros Resultados Integrales

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General


Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



ACIREALE S.A

ESTADO DE CAMBIO PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares E.U.A.)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS	GANANCIAS	TOTAL
			ACUMULADOS GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2017	92,800.00	16,238.37	102,130.10	70,669.41	281,837.88
TRANSFIERE A UTILIDADES ACUMULADAS			63,602.47	-63,602.47	0.00
APROPIACIÓN 10% R.LEGAL UTILIDADES 2017			7,066.94	-7,066.94	0.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO				53,312.29	53,312.29
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2018	92,800.00	16,238.37	172,799.51	53,312.29	335,150.17
TRANSFIERE A UTILIDADES ACUMULADAS			47,981.06	-47,981.06	0.00
APROPIACIÓN 10% R.LEGAL UTILIDADES 2018		5,331.23		-5,331.23	0.00
AUMENTO DE CAPITAL	13,867.00				13,867.00
AJUSTE INGRESOS 2018			-14,500.00		-14,500.00
UTILIDAD DEL EJERCICIO				104,929.72	104,929.72
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2019	106,667.00	21,569.60	206,280.57	104,929.72	439,446.89

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

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 FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares E.U.A.)

Detalle	2019	2018
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	4,227,326.08	3,566,157.36
Otros cobros por actividades de operación	9,025.16	255,228.04
	<u>4,236,351.24</u>	<u>3,821,385.40</u>
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-3,434,662.76	-3,185,007.58
Otros pagos por actividades de operación	-871,980.28	-818,943.49
Intereses pagados	-695,437.44	-581,744.21
Otras entradas y (salidas) de efectivo	989,245.55	1,184,824.23
	<u>-4,012,834.93</u>	<u>-3,400,871.05</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>223,516.31</u>	<u>420,514.35</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Otras entradas y (salidas) de efectivo	0.00	-1,372.64
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>0.00</u>	<u>-1,372.64</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas y (salidas) de efectivo	112,567.96	-1,805,945.45
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>112,567.96</u>	<u>-1,805,945.45</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	<u>336,084.27</u>	<u>-1,386,803.74</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>62,356.88</u>	<u>1,449,160.62</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>398,441.15</u>	<u>62,356.88</u>

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

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 CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares E.U.A.)

Detalle	2019	2018
GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	147.592,94	148.925,80
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.321,32	1.321,32
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-42.663,22	-95.613,51
	<u>-41.341,90</u>	<u>-94.292,19</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por cobrar clientes	15.520,32	17.729,92
Otras cuentas por cobrar	541,20	75.337,24
Inventarios	812.641,56	-1.035.504,01
Seguros pagados por anticipado	119,39	-3.399,43
Anticipo a proveedores	-12.581,36	123.950,65
Activos por impuestos corrientes	-50.052,79	2.942,14
Cuentas y documentos por pagar	622.741,55	-112.894,06
Anticipos de Clientes	-464.082,61	464.082,61
Obligaciones con instituciones financieras	-809.465,52	846.439,36
Con la Administración tributaria	1.883,53	-12.803,68
	<u>117.265,27</u>	<u>365.880,74</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>223.516,31</u>	<u>420.514,35</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General


Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL:

1.1. Constitución y objeto social:

ACIREALE S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida el 23 de mayo del 2008 según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo Dr. Eduardo Falquén Ayala del Cantón Guayaquil por un período de 100 años con un capital autorizado de US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US\$ 800,00, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil.

El 26 de mayo del 2015, se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, la escritura pública de Aumento de Capital autorizado a US\$184.000,00 y capital suscrito a US\$92.000,00; y Reformó los estatutos sociales de la Compañía: total del capital autorizado US\$185.600 y capital suscrito US\$92.800.

El 26 de septiembre del 2019 inscribió en el Registro Mercantil de los Cantones de Samborondón y Durán la escritura pública de protocolización de los documentos relativos al aumento de capital suscrito y pagado por un monto de US\$13.867,00 conformado por 13.867 acciones de US\$1,00 c/u.

Actualmente la compañía cuenta con un capital autorizado de US\$185.600,00 y capital suscrito y pagado de US\$106.667,00 dividido en 106.667 acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, Urbanización Entre Ríos s/n y Av. Rio Vices, bloque 5, Centro Comercial Buena Vista Plaza, Piso 1, Oficina LC-10; y su actividad principal es dedicarse a la construcción, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2019 la compañía se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización LA GRAN VITTORIA, Etapas Antonietta, Rosetta, Violetta.

1.2. Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 21 de abril del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador el 1 de enero del 2012 con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O.94 del 23 de diciembre del 2009), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica posteriormente en las políticas contables. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la medición.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

Norma o interpretación	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1º de enero de 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1º de enero de 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control d una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF9 (Instrumentos Financieros) relacionada con compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1º de enero de 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

Norma o interpretación	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos", esta norma reemplaza a la NIC 17, Baja la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento	1º de enero de 2019
CINIIF23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1º de enero de 2019
NIC 1 Y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1º de enero de 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1º de enero de 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la Niif 4 "Contratos de Seguros"	1º de enero de 2023

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF, y nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impactos significativos en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a la NIIF 16 "Arrendamientos", la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría ningún impacto al aplicar esta norma, debido a que la Compañía no tiene arrendamientos operativos con terceros significativos. El IASB ha decidido una nueva fecha de entrada en vigencia de la NIIF 17 (IFRS17) para: 1 de enero del 2023. Además, el IASB espera emitir nuevas modificaciones a la Norma en el segundo trimestre del 2020.

2.3 NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes)

En mayo del 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2017 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) Determinar el precio de la transacción;
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril del 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran como deben aplicarse estos principios:

- ✓ Identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) es un contrato;
- ✓ Determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y
- ✓ Determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15. Las modificaciones tienen la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero del 2018).

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible en caja, los depósitos a la vista en bancos locales de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento de menos de 90 días, el cual es de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

Los activos y pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de valoración: (I) “a costo amortizado”, (II) “a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)”, (III) a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”. La clasificación de un activo financiero en estas categorías se realiza en base a dos aspectos: a) Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y, b) El modelo de negocio de la entidad para gestionar sus activos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de valoración: “a costo amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados por ejemplo, que se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros derivados no son pasivos financieros directos, sino que se derivan de una relación o de un acuerdo al que llegan dos partes en el momento en que firman un contrato, lo cual se basa en el intercambio de activos bajo unas condiciones específicas.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial y evalúa dicha clasificación en cada fecha de emisión de los estados financieros.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes al efectivo, y las cuentas por cobrar clientes y las otras cuentas por cobrar representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye la cuenta caja y bancos (Nota 6). En los pasivos financieros mantiene obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, y otros.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Préstamos y cuentas por cobrar**

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden las partidas del balance de «clientes y otras cuentas por cobrar» y «efectivo y equivalentes al efectivo» en el balance (Nota 2.4).

(b) **Otros pasivos financieros**

Representados por las cuentas por pagar a proveedores Y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) **Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de la política de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Los préstamos y cuentas por cobrar son a corto plazo, no se descuentan, la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito. El valor razonable de las cuentas por cobrar fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "costos y gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "obligaciones financieras".

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días. Para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante porque son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales porque existe evidencia objetiva de que la compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor de los dos. El costo de los productos terminados y de las obras en proceso de construcción para la venta comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

2.7 Servicios y otros pagos anticipados

Los gastos pagados por anticipado, son desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

2.8 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son los activos tangibles que posee la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo, se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial. La compañía ha optado por medir posteriormente las propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan. Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos: 



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

<u>Activos</u>	<u>Vida Útil en años</u>
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro del valor. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el valor en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo o grupo de (activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no existen indicadores de deterioros para los activos antes analizados, que generen una pérdida de importe recuperable y su valor en libros.

2.10 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicios de Rentas Internas SRI, en adición incluyen beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado originados por obligaciones establecidas por el Código de Trabajo.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (a) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (b) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (c) 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.

2.12 Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

a) El impuesto por pagar está basado en la ganancia fiscal del año (utilidad gravable), y es calculado utilizando las tasas fiscales que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, tenemos:

- ✓ 25% para todas las sociedades
- ✓ 28% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.
- ✓ Rebaja de 3 puntos porcentuales (3%) en la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas (Ventas desde US\$300.001 a US\$1.000.000 y 10-49 empleados), y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo. La tasa impositiva sería del 22%.

Asimismo, aplicará la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

b) Los impuestos diferidos corresponden al monto del impuesto sobre las utilidades que la Compañía tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no ha estimado el impuesto diferido por cuanto sus bases fiscales no presentan diferencias temporarias.

2.13 Operaciones de financiamiento

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultado del período y otro resultado integral durante el período del préstamo, usando el método de interés efectivo. El método del interés efectivo es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación de gasto por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos de efectivo (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada de la obligación financiera, o (si procede) un período más corto. Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del balance. La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones se liquidan, cancela o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconocerá en el resultado.

2.14 Costos por intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso al que están destinados o para la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.15 Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Junta General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales que contemplan la constitución. La reserva aplicada a la empresa es la Reserva Legal.

2.15.1 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.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

2.16 Resultados acumulados por de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.17 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta. Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

2.18 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios.

También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos, así como también sus costos y gastos.

2.19 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía. 



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.1.1 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

La compañía mantiene obligaciones financieras con el Banco Internacional y Banco Bolivariano, los cuales se han negociado a una tasa de renta fija y reajutable, tanto de corto y largo plazo. En función de las estadísticas del Banco Central del Ecuador no existen cambios significativos de las tasas activas referenciales del sector donde opera la compañía y por lo cual estima que el flujo de efectivo no sufrirá cambios significativos en las tasas negociadas con las instituciones financieras.

3.1.2 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de contabilidad, el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas por cobrar clientes. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Al 31 de diciembre del 2019 mantiene sus saldos de efectivo y equivalentes en instituciones financieras, al respecto la Compañía no estima pérdidas significativas que surjan de este riesgo, debido a que se trata de entidades con prestigio crediticio que tienen las siguientes calificaciones:



ACIREALE S.A

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)**

INSTITUCIONES FINANCIERAS

BANCO BOLIVARIANO
BANCO INTERNACIONAL
BANCO DEL PICHINCHA

CALIFICACIÓN

AAA-
AAA-
AAA-

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la compañía considera que el riesgo crediticio está mitigado debido a que la actividad económica a la que se dedica es la venta de villas construidas en la urbanización La Gran Vittoria; con un plan de pagos que va del 20 al 30% como cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses y el saldo financiado con el BIESS o alguna Institución Financiera. La cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses los clientes depositan directamente en las cuentas bancarias que gozan de muy buena calificación con se muestra en el detalle superior.

3.1.3 Riesgo de liquidez

La compañía no presenta riesgos financieros importantes, su financiamiento operativo está relacionado con las obligaciones corrientes, que le permiten tener al 31 de diciembre del 2019 un capital de trabajo positivo de US\$ 9'113.595.79.

3.1.4 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios así como beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Los principales indicadores financieros de la Administradora se detallan a continuación:

<u>Índices financieros</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital de trabajo	US\$ 9'113.595.79	US\$ 8'894.776.79
Índice de liquidez	2.13 veces	2.18 veces
Nivel de endeudamiento	97.50%	98.14%

La administración revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Detalle	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo y Equivalentes al efectivo	398.441,15		62.356,88	
Documentos y cuentas por cobrar clientes	24.959,63		40.479,95	
Otras cuentas por cobrar	9.887,34	396.136,35	10.428,54	396.136,35
Total activos financieros	<u>433.288,12</u>	<u>396.136,35</u>	<u>113.265,37</u>	<u>396.136,35</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	114.332,77		194.070,17	
Obligaciones con Instituciones Financieras	6.158.048,29	951.527,88	6.967.513,81	1.505.373,34
Otras cuentas por pagar	1.813.780,32	2.023.927,93	1.111.301,37	2.154.564,24
Total pasivos financieros	<u>8.086.161,38</u>	<u>2.975.455,81</u>	<u>8.272.885,35</u>	<u>3.659.937,58</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en dato que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

El valor en libros de los activos y pasivos financieros descritos en la nota 5.1, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVOS

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, mantiene los siguientes saldos:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CAJA	428.43	484.00
BANCOS	398,012.72	61,872.88
TOTAL	398,441.15	62,356.88

La Compañía tiene cuentas corrientes y de ahorros en los siguientes bancos:

<u>BANCOS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
BANCO BOLIVARIANO	45.392,08	9.892,40
BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ	1.834,40	1.834,40
BANCO INTERNACIONAL	350.786,24	50.146,08

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros se componen de las cuentas por cobrar a clientes por arriendo de locales comerciales, cobro de alcuotas, cheques protestados y otros; préstamos a relacionadas y otras cuentas por cobrar que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos financieros se muestran:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES NO RELACIONADOS LOCALES	24,959.63	40,479.95
OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS LOCALES	9,887.34	10,428.54
TOTAL	34,846.97	50,908.49

8. INVENTARIOS

Los inventarios tomados al 31 de diciembre del 2019 Y 2018 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



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

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 están clasificados en:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INVENTARIO DE OBRAS/INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN PARA LA VENTA		
COSTOS DIRECTOS EN OBRA	6,021,503.98	7,367,073.80
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	1) 9,780,986.86	9,183,484.74
TERRENOS	802,897.64	874,725.51
CONSTRUCCIONES EN CURSO	41,699.81	34,445.83
SUB-TOTAL	16,647,088.29	17,459,729.88
INVENTARIO DE SUMINISTROS Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN		
	425.47	425.44
TOTAL	16,647,513.76	17,460,155.32

1) El efecto de la NIIF 15 se consolidó en US\$ 210.562,37.

9. 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.

(1) La compañía tiene contratada póliza de seguro # FL-03112 para garantizar la ejecución total de la obra inconclusa de la Etapa Rosetta; y póliza de seguro de incendio # 55381. Las compañías son: Confianza, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y Seguros Equinoccial S.A.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
SEGUROS	1) 4,022.54	4,141.93
ANTICIPO A PROVEEDORES	67,082.83	54,501.47
TOTAL	71,105.37	58,643.40

1) Los valores que se reflejan al 31 de diciembre del 2019 corresponden a las primas de seguros pendientes de devengar. 



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía tiene a su favor créditos tributarios por retenciones de impuesto a la renta. Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Detalle	Saldo 31.12.2018	Incremento	Disminución	Saldo 31.12.2019
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	0,00	22,50	15,00	7,50
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	3.173,37	238,31	0,00	3.411,68
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0,00	92.470,20	42.663,22	49.806,98
TOTAL	3.173,37	92.731,01	42.678,22	53.226,16

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$3.272,78 al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Actualmente, no existen partidas de propiedades, planta y equipo que se midan bajo el modelo de revaluación. La Administración considera que no hay situaciones que puedan afectar las proyecciones de los resultados esperados en los años remanentes de vida útil de las propiedades, planta y equipo, y en su opinión al 31 de diciembre del 2019, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad, planta y equipos.

Descripción	Saldo 31.12.2018	Adiciones	Retiros	Saldo 31.12.2019
DEPRECIABLE				
Equipos de Computación	0.02	-	-	0.02
Muebles de Oficina	5,863.01	-	-	5,863.01
Equipos de Oficina	7,347.76	-	-	7,347.76
TOTAL DEPRECIABLE	13,210.79	0.00	0.00	13,210.79
Menos depreciación acumulada	8,616.69	1,321.32	-	9,938.01
Total propiedades, planta y equipo; neto	4,594.10	1,321.32	0.00	3,272.78

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.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

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

Descripción	Saldo 31.12.2018	Aumentos	Retiros	Saldo 31.12.2019
DEPRECIABLE				
Equipos de computación	0.00	-	-	0.00
Muebles de Oficina	4,275.27	586.43	-	4,861.70
Equipos de Oficina	4,341.42	734.89	-	5,076.31
TOTAL DEPRECIABLE	8,616.69	1,321.32	0.00	9,938.01

- ✓ Las disminuciones de los s equipos de computación se deben a la terminación de su vida útil.
- ✓ El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos por US\$ US\$ 1.321,32 (2019) y US\$1.321.32 (2018).

12. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los activos financieros no corrientes están conformados por valores entregados al 31 de diciembre del 2019 en calidad de préstamos a largo plazo.

Composición	2019	2018
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
NO RELACIONADAS LOCALES	1) 231,823.90	231,823.90
NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR	2) 164,312.45	164,312.45
TOTAL	396,136.35	396,136.35

- 1) Cuentas por cobrar a la compañía Kaled S.A.
- 2) Cuentas por cobrar a la compañía extranjera Immobiliare Overseas Group Inc.

13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Depósitos en garantía por contrato de arrendamiento celebrado con la compañía Vitare S.A. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 presentan los siguientes saldos



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	<u>1,000.52</u>	<u>1,000.52</u>
TOTAL	<u>1,000.52</u>	<u>1,000.52</u>

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las cuentas por pagar corresponden a obligaciones contraídas a corto plazo; presentan los siguientes saldos:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CUENTAS POR PAGAR LOCALES		
PROVEEDORES	1) 114.332,77	194.070,17
FONDO DE GARANTÍA	2) 75.798,58	84.725,26
CLIENTES	3) 840.288,98	833.745,72
OTROS	4) <u>897.692,76</u>	<u>192.830,39</u>
TOTAL	<u>1.928.113,09</u>	<u>1.305.371,54</u>

- 1) Proveedores locales por compra de bienes y servicios
- 2) Fondos de garantía reflejan valores que los contratistas han entregado a la compañía para garantizar el cumplimiento de los trabajos de construcción.
- 3) Cuentas por pagar a clientes corresponden a clientes resciliados y otros clientes resueltos por incumplimiento de las etapas Violetta, Antonieta y Rosetta.
- 4) Cuentas por pagar al Bco. Bolivariano Cta. Cte. # 5229325 – Factoring, fondos de garantía por obras menores, por préstamos a terceros.

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Las operaciones de créditos por un total de US\$7'542.363,24 que se realizaron durante el año 2019 se hicieron con el propósito de cubrir las necesidades de recursos de la empresa de capital de trabajo o inversión y que se realizan bajo condiciones de mercado, teniendo en cuenta los criterios de oportunidad, plazo, costo y riesgo financiero, los plazos de amortización se definen de acuerdo con la inversión o al comportamiento del flujo de caja.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresadas en dólares E.U.A.)

Corresponden a Obligaciones contraídas a corto y largo plazo mediante la obtención de recursos provenientes de instituciones financieras del país; al 31 de diciembre del 2019 y 2018 muestran los siguientes saldos:

Bancos	Corto plazo	Largo plazo	Total
Documentos por pagar Bancos locales	6,111,977.28	951,527.88	7,063,505.16
Banco Internacional	5,233,644.00	-	5,233,644.00
PTM294 OP#100319807 (ETAPA VIOLETTA) concedido el 16/03/2018 por US\$693.000,00 a 24 meses plazo con el 8.95% de interés anual.	44,115.02		44,115.02
PTM300 OP#100319882 (ETAPA VIOLETTA) concedido el 18/05/2018 por US\$ 500.000,00 con el 9.335 de interés anual.	89,791.10		89,791.10
PTM305 OP #100320079 (ETAPA VIOLETTA) concedido el 13/07/2018 por US\$860.000 a 24 meses plazo con el 9.335 de interés anual.	192,374.64		192,374.64
PTM335 OP#100321623 (ETAPA VIOLETTA) concedido el 25/06/2019 por US\$600.000,00 a 360 días plazo con el 9.33% de interés anual - vce el 25/06/2020 (12 cuotas de US\$4.475.00 c/u; el total de los intereses se pagan al vcto.)	597,000.00		597,000.00
PTM342 OP#100321863 concedido el 20/06/2019 por US\$675.000,00 a 360 días plazo con el 9.23% de interés anual - vence el 24/06/2020	675,000.00		675,000.00
PTM344 OP#100321930 (549827) concedido el 2/09/2019 por US\$764.000,00 a 180 días plazo con el 9.96% de interés anual	764,000.00		764,000.00
PTM347 OP#100322075 concedido el 24/10/2019 por US\$ 1'247.363,24 a 180 días plazo con el 10.21% de interés anual	1,031,363.24		1,031,363.24
PTM352 OP#100322266 concedido el 12/12/2019 por US\$800.000,00 a 12 meses plazo con el 9.33% de interés anual.	800,000.00		800,000.00
PTM354 OP#100322343 concedido el 20/12/2019 por US\$440.000,00 a 360 días plazo con el 9.76% de interés anual	440,000.00		440,000.00
PTM355 OP#100322346 concedido el 20/12/2019 por US\$600.000,00 a 60 día plazo con el 9.12% de interés anual.	600,000.00		600,000.00
Banco Bolivariano	878,333.28	951,527.88	1,829,861.16
PTM318 OP#182875 concedido el 1/01/2019 por US\$2'635.000,00 a 1.092 días plazo, con el 9.63% de interés anual, reajustables cada 90 días - vce 12/01/2022 (36 cuotas d US\$73.194,44 c/u más intereses	878,333.28	951,527.88	1,829,861.16
Intereses	46,071.01		46,071.01
Banco Internacional	38,539.60		38,539.60
Banco Bolivariano	7,531.41		7,531.41
Total obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2019	6,159,048.29	951,527.88	7,109,576.17

16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente del impuesto a la renta, del impuesto al valor agregado IVA, del I.V.A. cobrado; al cierre del presente ejercicio las obligaciones con el Servicio de Rentas Internas suman US\$5.376,24.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

Descripción	Saldo 31.12.2018	Incremento	Disminución	Saldo 31.12.2019
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA				
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	1,494.39	29,832.55	29,090.46	2,236.48
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	1,812.22	44,401.68	43,718.03	2,495.87
IVA COBRADO 12%	186.10	3,202.53	2,744.74	643.89
TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	3,492.71	77,436.76	75,553.23	5,376.24
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0.00	42,663.22	42,663.22	0.00
TOTAL OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	3,492.71	120,099.98	118,216.45	5,376.24

(1) Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Detalle	2019	2018
Saldos al comienzo del año	0.00	0.00
Más Provisión del año	42,663.22	95,613.50
Menos Pagos efectuados		
Anticipos de impuesto a la renta	(92,470.20)	(91,673.20)
Retenciones del año	(238.31)	(998.17)
Crédito tributario de años anteriores	(3,173.37)	(6,115.50)
Saldo a favor de la Compañía	(1) (53,218.66)	(3,173.37)

(1) Crédito tributario por impuesto a la renta - Ver nota 10

17. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponden a obligaciones contraídas a largo plazo por la compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento de la compañía; al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran:

Composición	2019	2018
LOCALES	(1) 2,023,927.93	2,154,564.24
TOTAL	2,023,927.93	2,154,564.24

(1) Préstamos recibidos en calidad de préstamos a las compañías Paypower S.A. US\$1'293.600,42 – Ferricomp S.A. US\$150.327,51 y Kaled S.A. por US\$ 580.000,00



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

18. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO:

Corresponden a valores por pagar a los accionistas por financiamiento otorgado a largo plazo en calidad de préstamos para compra de bienes y servicios adquiridos necesarios en el giro del negocio.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACCIONISTAS LOCALES	1,060,282.69	1,060,282.69
ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	1,409,831.19	670,498.19
TOTAL	2,470,113.88	1,730,780.88

19. PASIVO POR INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de vivienda, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ANTICIPO DE CLIENTES		
CLIENTES CUOTAS ENTRADAS/RESERVA	815,132.89	721,254.20
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	1,902,555.51	1,712,569.69
CLIENTES CON ABONO A CUENTA	700,738.09	1,006,717.99
INTERES IMPLICITO	210,562.37	130,097.25
TOTAL	3,628,988.86	3,570,639.13

A continuación se detallas los anticipos de clientes clasificados por etapas:

Anticipo de Clientes clasificados por Etapas - Urbanización La Gran Vittoria

Etapas	Cuotas de entrada	Abono a cuotas	Desembolsos	Interés implícito	Total
ROSETTA	369,589.94	233,292.36	346,337.29	9,633.91	958,853.50
VIOLETA	180,661.50	461,619.43	311,610.43	47,063.46	1,000,954.82
ANTONIETA	248,881.45	1,125,154.41	42,790.37	153,865.00	1,570,691.23
CARLOTTA	16,000.00	82,489.31	0.00	0.00	98,489.31
TOTAL	815,132.89	1,902,555.51	700,738.09	210,562.37	3,628,988.86

El efecto de la aplicación de la NIIF 15 a los anticipos de clientes fue de US\$210.562,37 reconocidos bajo el rubro de interés implícito.



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

De acuerdo a la aplicación de la NIIF15, los intereses implícitos corresponden al reconocimiento del costo financieros por los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos, en vista que la Compañía utilizará los mismos para construir los inmuebles objeto del contrato previamente firmado sin un costo financiero explícito.

20. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2019 está conformado por 106.667 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$106.667.

Reserva Legal. - De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año hasta que represente el 50% del capital pagado. La reserva legal no puede ser pagada en efectivo, pero puede ser capitalizada o ser utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2019 es US\$21.569,60.

Resultados Acumulados - Corresponden a las ganancias y/o pérdidas obtenidas en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2019 tiene un saldo de US\$206.280,57

Utilidad. - El ejercicio económico entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 arrojó una utilidad de US\$104.929,72 después del impuesto a la renta.

21. INGRESOS

Corresponden a la venta de villas construidas en la Urbanización Gran Vittoria, Etapa 1 Rosetta, y; Etapa 2 Violetta durante el presente ejercicio.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
VENTA DE BIENES	4,202,423.78	3,504,354.50
VENTA DE SERVICIOS	24,902.30	61,802.86
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	4,227,326.08	3,566,157.36
 OTROS INGRESOS	(1) 9,025.16	255,228.04
TOTAL	4,236,351.24	3,821,385.40

(1) Los intereses ganados en cuentas corrientes, y otros; forman parte de Otros Ingresos. 



ACIREALE S.A

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresadas en dólares E.U.A.)

22. COSTOS DE VENTAS:

Los costos 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan el 73% y 70,52% en su orden; sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	<u>3,092,780.52</u>	<u>2,694,810.21</u>
TOTAL	<u>3,092,780.52</u>	<u>2,694,810.21</u>

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Corresponde a gastos administrativos y de ventas generados por la actividad del negocio, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 que representan el 6.98% y 10.19% en su orden; sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>295,764.62</u>	<u>389,482.08</u>
TOTAL	<u>295,764.62</u>	<u>389,482.08</u>

24. GASTOS FINANCIEROS

Son gastos originados por la necesidad de requerimiento de financiamiento, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan el 16,42 % y 15.22% en su orden, sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
GASTOS FINANCIEROS	<u>695,437.44</u>	<u>581,744.21</u>
TOTAL	<u>695,437.44</u>	<u>581,744.21</u>

25. OTROS GASTOS

Son gastos adicionales no deducibles de impuestos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representando el 0,11% y 0.17% en su orden, sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OTROS GASTOS	<u>4.775,72</u>	<u>6.423,10</u>
TOTAL	<u>4.775,72</u>	<u>6.423,10</u>





ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

26. IMPUESTO A LA RENTA:

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes corresponde al impuesto causado por US\$ 42.663,22 calculado a una tasa del 28% sobre la utilidad gravable del 2019.

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

b) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó la conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado del presente ejercicio económico:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	2019	2018
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	147,592.94	148,925.80
Más:		
Gastos no deducibles	4,775.72	6,423.10
Base imponible para el impuesto a la renta	152,368.66	155,348.90
Impuesto a la renta causado	42,663.22	43,497.69
Tasa de impuesto	28%	28%

c) Anticipo de impuesto a la renta

A partir de la publicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en el suplemento del RO 111 del 31-12-2019, se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta. El anticipo de impuesto a la renta pasa a ser optativo y podrá anticiparse el pago del impuesto en un monto equivalente al 50% del Impuesto a la Renta del año anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

<u>Crédito tributario generado por el anticipo de impuesto a la renta</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de impuesto calculado para el año	92,470.20	95,613.51
Impuesto a la renta causado	42,663.22	43,497.69
Impuesto a pagar mayor entre el anticipo e impuesto a la renta	-	95,613.51
Saldo a favor del contribuyente	49,806.98	-



ACIREALE S.A

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares E.U.A.)

27. 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. 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 2019.

28. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 ACIREALE S.A., ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo – LAFT, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014.

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Como hechos posteriores entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, comentamos que el brote de la enfermedad por Coronavirus (COVID-19) es desafortunado y crítico para la sociedad global. Debido a las medidas introducidas por los gobiernos en varios países y del Ecuador desde marzo del 2020 los grandes, medianos y pequeños negocios se han visto obligados a cerrar, reducir y despedir empleados temporalmente. Obviamente, esto tendrá un impacto negativo en los ingresos de la Compañía, así como en las ganancias netas para el año 2020; sin embargo, en este punto, el efecto es demasiado temprano para cuantificar. El alcance del impacto dependerá de cuánto tiempo continuará la situación.

La Administración considera las implicaciones de COVID-19 de un evento posterior ocurrido después de la fecha del balance general (31 de diciembre del 2019), que por lo tanto no es un evento de ajuste en los estados financieros de la Compañía. Por este motivo, la gerencia presenta el informe anual sobre el supuesto negocio en marcha. Sin embargo, lo anterior también, por naturaleza, indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha.

La Gerencia está monitoreando el impacto de COVID-19 muy de cerca para poder tomar las medidas necesarias para mitigar los efectos adversos en los resultados operativos, el capital de trabajo neto y la liquidez. 