

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

ACIREALE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Dr. Eduardo Falquez Ayala, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de Mayo del 2008.

El capital autorizado es de un mil seiscientos dólares (US\$1.600,00) y el capital suscrito y pagado es de ochocientos dólares (US\$ 800,00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una.

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 2012 la empresa se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización Vittoria I y Vittoria II

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

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 y hasta el 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

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 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 5'535.308,44; los resultados del año presentan pérdidas por US\$ 17.208.84. La Superintendencias de Compañía estableció mediante la Resolución No.06-Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial no. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria a partir del 1ero de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por partes de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación: continuación...

ACIREALE S.A., en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para Pymes en el tercer grupo, esto es a partir del 1 de enero del 2012 teniendo como periodo de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

Se adopto las normas que se exponen a continuación que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página web del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- ✓ NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- ✓ NIC 7 (Estados de Flujo de efectivo)
- ✓ NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- ✓ NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- ✓ NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- ✓ NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- ✓ NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- ✓ NIIF 7 (Instrumentos Financieros)

Como parte del proceso de transición elaboro y cumplió en el mes de Octubre y noviembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene lo siguiente:

- ✓ Plan de capacitación
- ✓ Plan de implementación
- ✓ Fecha de diagnóstico de los principales impactos.

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionista el 31 de Octubre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboro para el respectivo periodo de transición, lo siguiente:

- ✓ Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- ✓ Conciliación del estado de resultados del año 2011 (utilidad del periodo) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.
- ✓ Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- ✓ Conciliación del estado de situación reportados en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Bases de presentación: continuación...

ACIREALE S.A., no tiene efectos por ajustes contables derivados por la implementación de la adopción de la NIIF, y por lo tanto ningún efecto que registrar al 1 de enero del 2012.

a) 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.

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

c) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Acireale S.A. al 31 de diciembre tiene liquidez, sus activos corrientes cubren el 3,1904 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 99.38% (98.81% en el año 2011) por sus acreedores.

d) Inventarios

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

e) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están *valuados al costo de adquisición*, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 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*.

f) 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 de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Impuesto a la renta corriente

El *cargo por impuesto a la renta corriente* se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma 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 sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos*. 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.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor *determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables* puesto que este valor fue mayor al *anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente*.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

h) 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

i) 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..

j) 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 futuras o aumento de capital.

k) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Se origina por los ajustes efectuados al término de periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.GI.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales, de existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las *hubiere, o devuelto* en caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas Reservas de Capital, Reservas por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

l) 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.

Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2012 maneja cuatro cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2012	Año 2011
Departamento de Crédito	150.00	0.00
Departamento Legal	400.00	0.00
Departamento Administración	288.00	288.00
Departamento de Obra	397.00	200.00
TOTAL	US\$ 1.235,00	US\$ 488,00

Además al 31 de diciembre del 2012 se dispone de dos cuentas corrientes de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional Cta. Cte. #1000616675	US\$ 234.358.51	US\$ 533.041.22
Banco Bolivariano Cta. Cte. # 5229325	36.650.46	39.900.92
Produbanco Cta. Cte. # 2006101395	0,00	557.39
TOTAL GENERAL EN BANCO	US\$ 271.008.97	US\$ 573.499.53

Nota No. 4 Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2012	Año 2011
Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US\$ 435.97	US\$ 548.37
Activos Financieros Mantenedos hasta el Vcto	0,00	152.644.90
Otras Cuentas por Cobrar	337.755.73	63.564.55
TOTAL	US\$ 338.191.70	US\$ 216.757.82

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 4 Activos Financieros (continuación...)

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde a valores por cheques protestados, el saldo al 31 de diciembre del 2012 fue de US\$ 435.97

Otras Cuentas por Cobrar

En la cuenta otras cuentas por cobrar a corto plazo, se refieren a valores otorgados para operaciones normales de la compañía.

m) Inventarios

	Año 2012	Año 2011
Costos Directos de Construcción	US\$ 3.247.428.18	US\$ 1.578.654.92
Costo Indirecto de Obra	1.146.313.15	627.846.86
Otros Gastos	1.901.423.32	1.124.230.17
Terreno	813.623.09	1.043.738.09
Construcciones en Proceso	0.00	34.472.48
SUB-TOTAL	US\$ 7.108.787.74	US\$ 4.408.942.52
Suministros y Materiales	32.295.68	0.00
TOTAL	US\$ 7.141.083.42	US\$ 4.408.942.52

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.
- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por Vittoria que está conformado por las Etapas Almería y Asturias, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de vigilancia, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, segura, gastos de venta etc.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

n) Servicios y Otros Pagos Anticipados

	Año 2012	Año 2011
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US\$ 980.71	US\$ 0.00
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 51.687.93	US\$ 170.130.56
TOTAL	US\$ 52.668.64	US\$ 170.130.56

Seguros Pagados por Adelantado

La compañía tiene con Seguros Equinoccial una póliza de incendio # 54464 con vigencia desde el 27 de septiembre del 2012 hasta el 1 de octubre del 2013.

Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales para la construcción de la Urbanización Victoria de la etapa Asturias y Almería, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se indica el movimiento de los créditos tributarios a favor que tenía la compañía al 31 de diciembre del 2012 por concepto de las retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio luego de haber compensado la suma de US\$ 21.215.93 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio. La conciliación tributaria del año 2012 arrojó un impuesto causado por US\$ 1.038.55, en tanto que el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta fue por US\$ 21.215.93; la diferencia se reconoció como pérdida en el presente ejercicio.

Por el saldo a favor se 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.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	Año 2012	Año 2011
Retenciones en la Fuente Impto. Renta	US\$ 1.875.55	US\$ 67.48
Anticipo de Impuesto a la Renta	0.00	0.00
TOTAL →	US\$ 1.875.55	US\$ 67.48

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

ñ) Activos Financieros No Corrientes

Los activos financieros no corrientes están conformados por valores entregados en calidad de préstamos y otros que generan intereses entre el 2% y 3% anual. La compañía a entregado valores por US\$ 164.312.45 en calidad de préstamo a Inmobiliaria Overseas Group Inc y que generan intereses de US\$ 5.750.94 en el año 2012.

	Año 2012	Año 2011
CUENTAS POR COBRAR AL EXTERIOR	US\$ 164.312.45	US\$ 164.312.45
TOTAL →	US\$ 164.312.45	US\$ 164.312.45

Nota No. 5. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computacion y Equipo de Oficina que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2012	Año 2011	% Depreciación
Equipo de oficina	5.656.59	2.579.95	10
Muebles y Enseres	3.327.30	2.195.20	10
Equipo de Computacion	9.643.47	7.084.81	33
Total Activo Fijo	US\$ 18.627.36	US\$ 11.859.96	
Menos Deprec. Acumulada	- 5.207.93	- 2.070.71	
Total Activo Fijo Neto	US\$ 13.419.43	US\$ 9.789.25	

Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	Año 2012	Año 2011
Proveedores	US\$ 246.379.19	US\$ 274.388.50
Fondo de Garantía	13.638.73	3.743.61
Otros	895.87	66.382.00
TOTAL	US\$ 260.913.79	US\$ 344.514.11

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar

(continuación...)

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía : es el descuento del 3% y 5% que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Documentos por Pagar a Instituciones Financieras a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con los Bancos Locales para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las siguientes obligaciones a corto plazo.

Prestamos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional		
Operación # 100310829	0.00	US\$ 1.000.000.00
Operación # 100310933	0.00	1.500.000.00
Operación # 100311790	203.410.31	0.00
Operación # 100311618	289.800.83	0.00
Operación # 100311977	143.314.54	0.00
Operación # 100311255	753.319.22	0.00
Operación # 100311303	749.254.70	0.00
TOTAL PRESTAMO BCO INTERNACIONAL	US\$ 2.139.099.60	US\$ 2.500.000.00
PRODUBANK (EXTERIOR)		
Operación # 1608910	0.00	1.358.155.87
TOTAL GRAL PRESTAMOS	US\$ 2.139.099.60	US\$ 3.858.155.87
INTERESES POR PAGAR		
Banco Internacional		
Operación # 100310829	US\$ 0.00	US\$ 16.845.84
Operación # 100310933	0.00	9.260.00
Operación # 100311790	1.662.19	0.00
Operación # 100311618	10.283.42	0.00
Operación # 100311977	3.081.83	0.00
Operación # 100311255	2.857.83	0.00
Operación # 100311303	24.485.46	0.00
TOTAL INTERESES BCO INTERNACIONAL	US\$ 42.370.73	US\$ 26.105.84
PRODUBANK (EXTERIOR)		
Operación # 1608910	0.00	62.088.48
TOTAL GENERAL DE INTERESES	US\$ 42.370.73	US\$ 88.194.32
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	US\$ 2.181.470.33	US\$ 3.946.350.19

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 7. Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%.

ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Año 2012	Año 2011
RETENCION EN LA FUENTE IMP.RENTA	US\$ 2.837,26	US\$ 5.532,08
RETENCION EN LA FUENTE DE IVA	689,69	1.873,51
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0,00	0,00
SUB-TOTAL	US\$ 3.526,95	US\$ 7.405,59
IMP.A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL OBLIG.CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	US\$ 3.526,95	US\$ 7.405,59

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponde a valores por pagar por compras de bienes y servicios adquiridos para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

	Año 2012	Año 2011
Cuentas por Pagar Locales	US\$ 167.657,68	US\$ 107.657,68
Cuentas por Pagar al Exterior	1.437.334,47	0,00
TOTAL →	US \$ 1.604.992,15	US\$ 107.657,68

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las obligaciones a largo plazo que se describen a continuación:

Prestamos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional		
Operación # 100311790	US\$ 238.857,60	US\$ 0,00
Operación # 100311618	417.827,82	0,00
Operación # 100311977	156.685,46	0,00
Operación # 100311255	215.050,42	0,00
Operación # 100311303	400.447,14	0,00
TOTAL GRAL OBLIG.BANCARIA	US\$ 1.428.868,44	US\$ 0,00

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

PASIVO NO CORRIENTE

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2012	Año 2011
Clientes con Abonos a Cuenta	US\$ 1.369.623.92	US\$ 649.061.34
Clientes con Desembolsos Bancarios	53.287.57	4.126.47
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	907.607.95	386.317.55
Clientes Resciliados	103.713.46	24.805.55
Varios	18.265.24	15.637.57
TOTAL	US\$ 2.452.498.14	US\$1.079.948.48

Nota No. 8. Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2011 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 800,00.

Aportes para futuras capitalizaciones: Al 31 de diciembre del 2012 refleja un saldo de US\$ 72.146.67.

Resultados Acumulados – Ganancias (Perdidas acumuladas)

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ 6.788.12.

Ganancias (Perdidas)

En el ejercicio económico del año 2012 genero una perdida de US\$ 16.738.87 después del Impuesto a la renta mínimo.

Patrimonio	Año 2012	Año 2011
Capital Social	US\$ 800,00	US\$ 800,00
Aporte para Futura Capitalizaciones	72.146.67	72.146.67
Ganancias Acumuladas	- 6.788.12	- 1.20
Ganancias (Perdidas) del Ejercicio	- 17.208.84	- 6.786.92
Total	US\$ 48.949.71	US\$ 66.158,55

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 9 Ingresos.-

Los Ingresos corresponde a ventas efectuadas del 1 al 31 de diciembre del 2012 y que se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el reglamento de facturación. Los Otros Ingresos corresponde a Intereses.

VENTA	Año 2012	Año 2011
VENTA DE BIENES	US\$ 0.00	US\$ 0.00
OTROS INGRESOS	16.888.05	0.00
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	US\$ 16.888.05	US\$ 0.00

Nota No. 10 Egresos

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio

	Año 2012	Año 2011
Gastos Administrativos	US\$ 12.372.62	US\$ 0.00
TOTAL →	US\$ 12.372.62	US\$ 0.00

OTROS GASTOS

Los otros egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 508.35 .

	Año 2012	Año 2011
Otros Gastos	US\$ 508.35	US\$ 0.00
Total →	US\$ 508.35	US\$ 0.00

ING. JUAN XAVIER MEDINA MANRIQUE
GERENTE GENERAL

ECON. DOLORES CARREÑO CORONADO
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.4495

ACIREALE S.A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

ACIREALE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Dr. Eduardo Falquez Ayala, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 23 de Mayo del 2008.

El capital autorizado es de un mil seiscientos dólares (US\$1.600,00) y el capital suscrito y pagado es de ochocientos dólares (US\$ 800,00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una.

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 2012 la empresa se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización *Vittoria I* y *Vittoria II*

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

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 y hasta el 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

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 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 5'535.308,44; los resultados del año presentan pérdidas por US\$ 17.208,84. La Superintendencias de Compañía estableció mediante la Resolución No.06-Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial no. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria a partir del 1ero de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por partes de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación: continuación...

ACIREALE S.A., en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para Pymes en el tercer grupo, esto es a partir del 1 de enero del 2012 teniendo como periodo de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.

Se adopto las normas que se exponen a continuación que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página web del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- ✓ NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- ✓ NIC 7 (Estados de Flujo de efectivo)
- ✓ NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- ✓ NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- ✓ NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- ✓ NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- ✓ NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- ✓ NIIF 7 (Instrumentos Financieros)

Como parte del proceso de transición elaboro y cumplió en el mes de Octubre y noviembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene lo siguiente:

- ✓ Plan de capacitación
- ✓ Plan de implementación
- ✓ Fecha de diagnostico de los principales impactos.

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionista el 31 de Octubre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboro para el respectivo periodo de transición, lo siguiente:

- ✓ Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- ✓ Conciliación del estado de resultados del año 2011(utilidad del periodo) en base a NEC, al esto de resultado bajo NIIF.
- ✓ Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- ✓ Conciliación del estado de situación reportados en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Bases de presentación: continuación...

ACIREALE S.A., no tiene efectos por ajustes contables derivados por la implementación de la adopción de la NIIF, y por lo tanto ningún efecto que registrar al 1 de enero del 2012.

a) 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.

b) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

c) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Acireale S.A. al 31 de diciembre tiene liquidez, sus activos corrientes cubren el 3,1904 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 99.38% (98.81% en el año 2011) por sus acreedores.

d) Inventarios

Los inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta, otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

e) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 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.

f) 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 de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma 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 sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. 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.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables **(continuación...)**

h) 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

l) 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.

j) 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 futuras o aumento de capital.

k) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Se origina por los ajustes efectuados al término de período de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.GI.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales, de existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado enjuagar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas Reservas de Capital, Reservas por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

1) 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.

Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2012 maneja cuatro cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2012	Año 2011
Departamento de Crédito	150.00	0.00
Departamento Legal	400.00	0.00
Departamento Administración	288.00	288.00
Departamento de Obra	397.00	200.00
TOTAL	US\$ 1.235,00	US\$ 488,00

Además al 31 de diciembre del 2012 se dispone de dos cuentas corrientes de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional Cta. Cte. #1000616675	US\$ 234.358,51	US\$ 533.041,22
Banco Bolivariano Cta. Cte. # 5229325	36.650,46	39.900,92
Produbanco Cta. Cte. # 2006101395	0,00	557,39
TOTAL GENERAL EN BANCO	US\$ 271.008,97	US\$ 573.499,53

Nota No. 4 Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2012	Año 2011
Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US\$ 435,97	US\$ 548,37
Activos Financieros Mantenedidos hasta el Vcto	0,00	152.644,90
Otras Cuentas por Cobrar	337.755,73	63.564,55
TOTAL	US\$ 338.191,70	US\$ 216.757,82

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 4 Activos Financieros (continuación...)

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde a valores por cheques protestados, el saldo al 31 de diciembre del 2012 fue de US\$ 435.97

Otras Cuentas por Cobrar

En la cuenta otras cuentas por cobrar a corto plazo, se refieren a valores otorgados para operaciones normales de la compañía.

m) Inventarios

	Año 2012	Año 2011
Costos Directos de Construcción	US\$ 3.247.428.18	US\$ 1.578.654.92
Costo Indirecto de Obra	1.146.313.15	627.846.86
Otros Gastos	1.901.423.32	1.124.230.17
Terreno	813.623.09	1.043.738.09
Construcciones en Proceso	0.00	34.472.48
SUB-TOTAL	US\$ 7.108.787.74	US\$ 4.408.942.52
Suministros y Materiales	32.295.68	0.00
TOTAL	US\$ 7.141.083.42	US\$ 4.408.942.52

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.
- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por Vittoria que está conformado por las Etapas Almería y Asturias, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de vigilancia, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, seguro, gastos de venta etc.

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

n) Servicios y Otros Pagos Anticipados

	Año 2012	Año 2011
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US\$ 980,71	US\$ 0,00
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 51.687,93	US\$ 170.130,56
TOTAL	US\$ 52.668,64	US\$ 170.130,56

Seguros Pagados por Adelantado

La compañía tiene con Seguros Equinoccial una póliza de incendio # 54464 con vigencia desde el 27 de septiembre del 2012 hasta el 1 de octubre del 2013.

Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales para la construcción de la Urbanización Vittoria de la etapa Asturía y Almería, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se indica el movimiento de los créditos tributarios a favor que tenía la compañía al 31 de diciembre del 2012 por concepto de las retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio luego de haber compensado la suma de US\$ 21.215,93 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio. La conciliación tributaria del año 2012 arrojó un impuesto causado por US\$ 1.038,55, en tanto que el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta fue por US\$ 21.215,93; la diferencia se reconoció como pérdida en el presente ejercicio.

Por el saldo a favor se puede solicitar 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.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	Año 2012	Año 2011
Retenciones en la Fuente Impto. Renta	US\$ 1.875,55	US\$ 67,48
Anticipo de Impuesto a la Renta	0,00	0,00
TOTAL →	US\$ 1.875,55	US\$ 67,48

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

ñ) Activos Financieros No Corrientes

Los activos financieros no corrientes están conformados por valores entregados en calidad de préstamos y otros que generan intereses entre el 2% y 3% anual. La compañía a entregado valores por US\$ 164.312.45 en calidad de préstamo a Inmobiliaria Overseas Group Inc y que generan intereses de US\$ 5.750.94 en el año 2012.

	Año 2012	Año 2011
CUENTAS POR COBRAR AL EXTERIOR	US\$ 164.312.45	US\$ 164.312.45
TOTAL →	US\$ 164.312.45	US\$ 164.312.45

Nota No. 5. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computacion y Equipo de Oficina que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2012	Año 2011	% Depreciación
Equipo de oficina	5.656.59	2.579.95	10
Muebles y Enseres	3.327.30	2.195.20	10
Equipo de Computacion	9.643.47	7.084.81	33
Total Activo Fijo	US\$ 18.627.36	US\$ 11.859.96	
Menos Deprec. Acumulada	- 5.207.93	- 2.070.71	
Total Activo Fijo Neto	US\$ 13.419.43	US\$ 9.789.25	

Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	Año 2012	Año 2011
Proveedores	US\$ 246.379.19	US\$ 274.388.50
Fondo de Garantía	13.638.73	3.743.61
Otros	895.87	66.382.00
TOTAL	US\$ 260.913.79	US\$ 344.514.11

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar

(continuación...)

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía: es el descuento del 3% y 5% que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Documentos por Pagar a Instituciones Financieras a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con los Bancos Locales para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las siguientes obligaciones a corto plazo.

Prestamos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional		
Operación # 100310829	0.00	US\$ 1.000.000.00
Operación # 100310933	0.00	1.500.000.00
Operación # 100311790	203.410.31	0.00
Operación # 100311618	289.800.83	0.00
Operación # 100311977	143.314.54	0.00
Operación # 100311255	753.319.22	0.00
Operación # 100311303	749.254.70	0.00
TOTAL PRESTAMO BCO INTERNACIONAL	US\$ 2.139.099.60	US\$ 2.500.000.00
PRODUBANK (EXTERIOR)		
Operación # 1608910	0.00	1.358.155.87
TOTAL GRAL PRESTAMOS	US\$ 2.139.099.60	US\$ 3.858.155.87
INTERESES POR PAGAR		
Banco Internacional		
Operación # 100310829	US\$ 0.00	US\$ 16.845.84
Operación # 100310933	0.00	9.260.00
Operación # 100311790	1.662.19	0.00
Operación # 100311618	10.283.42	0.00
Operación # 100311977	3.081.83	0.00
Operación # 100311255	2.857.83	0.00
Operación # 100311303	24.485.46	0.00
TOTAL INTERESES BCO INTERNACIONAL	US\$ 42.370.73	US\$ 26.105.84
PRODUBANK (EXTERIOR)		
Operación # 1608910	0.00	62.088.48
TOTAL GENERAL DE INTERESES	US\$ 42.370.73	US\$ 88.194.32
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	US\$ 2.181.470.33	US\$ 3.946.350.19

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 7. Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%.

ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Año 2012	Año 2011
RETENCION EN LA FUENTE IMP.RENTA	US\$ 2.837.26	US\$ 5.532.08
RETENCION EN LA FUENTE DE IVA	689.69	1.873.51
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0.00	0.00
SUB-TOTAL	US\$ 3.526.95	US\$ 7.405.59
IMP.A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0.00	0.00
TOTAL OBLIG.CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	US\$ 3.526.95	US\$ 7.405.59

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponde a valores por pagar por compras de bienes y servicios adquiridos para el desarrollo normal de las actividades de la empresa.

	Año 2012	Año 2011
Cuentas por Pagar Locales	US\$ 167.657.68	US\$ 107.657.68
Cuentas por Pagar al Exterior	1.437.334.47	0.00
TOTAL →	US \$ 1.604.992.15	US\$ 107.657.68

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las obligaciones a largo plazo que se describen a continuación:

Prestamos Locales	Año 2012	Año 2011
Banco Internacional		
Operación # 100311790	US\$ 238.857.60	US\$ 0,00
Operación # 100311618	417.827.82	0,00
Operación # 100311977	156.685.46	0,00
Operación # 100311255	215.050.42	0,00
Operación # 100311303	400.447.14	0,00
TOTAL GRAL OBLIG.BANCARIA	US\$ 1.428.868.44	US\$ 0.00

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

PASIVO NO CORRIENTE

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

Anticipos de Clientes	Año 2012	Año 2011
Clientes con Abonos a Cuenta	US\$ 1.369.623.92	US\$ 649.061.34
Clientes con Desembolsos Bancarios	53.287.57	4.126.47
Clientes Cuota de Entrada/Reserva	907.607.95	386.317.55
Clientes Resciliados	103.713.46	24.805.55
Varios	18.265.24	15.637.57
TOTAL	US\$ 2.452.498.14	US\$1.079.948.48

Nota No. 8. Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2011 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 800,00.

Aportes para futuras capitalizaciones: Al 31 de diciembre del 2012 refleja un saldo de US\$ 72.146.67.

Resultados Acumulados – Ganancias (Perdidas acumuladas)

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ 6.788.12.

Ganancias (Perdidas)

En el ejercicio económico del año 2012 genero una pérdida de US\$ 16.738.87 después del Impuesto a la renta mínimo.

Patrimonio	Año 2012	Año 2011
Capital Social	US\$ 800,00	US\$ 800,00
Aporte para Futura Capitalizaciones	72.146.67	72.146.67
Ganancias Acumuladas	- 6.788,12	- 1.20
Ganancias (Perdidas) del Ejercicio	- 17.208,84	- 6.786,92
Total	US\$ 48.949,71	US\$ 66.158,55

ACIREALE S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado a diciembre del 2012

Nota No. 9 Ingresos.-

Los ingresos corresponde a ventas efectuadas del 1 al 31 de diciembre del 2012 y que se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el reglamento de facturación. Los Otros Ingresos corresponde a intereses.

VENTA	Año 2012	Año 2011
VENTA DE BIENES	US\$ 0.00	US\$ 0.00
OTROS INGRESOS	16.888.05	0.00
TOTAL GENERAL DE INGRESOS =>	US\$ 16.888.05	US\$ 0.00

Nota No. 10 Egresos

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio

	Año 2012	Año 2011
Gastos Administrativos	US\$ 12.372.62	US\$ 0.00
TOTAL →	US\$ 12.372.62	US\$ 0.00

OTROS GASTOS

Los otros egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 508.35 .

	Año 2012	Año 2011
Otros Gastos	US\$ 508.35	US\$ 0.00
Total →	US\$ 508.35	US\$ 0.00


ING. JUAN XAVIER MEDINA MANRIQUE
GERENTE GENERAL


ECON. DOLORES CARREÑO CORONADO
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.4495