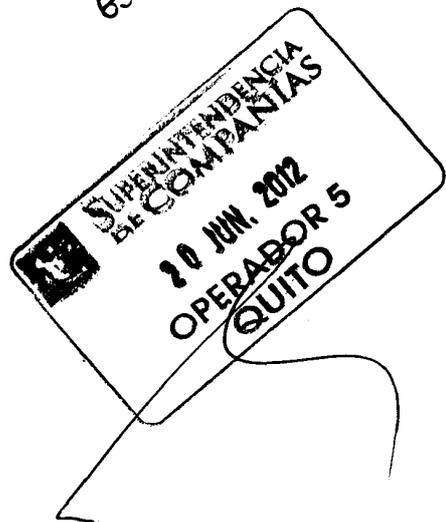


**ACRECERSA CIA. LTDA.**

Informe de Auditoria  
Al 31 de Diciembre del 2011

√3331  
#

68 74



## INDICE

Opinión de los Auditores Independientes .....	1-2
Balance General .....	3
Estado de Resultados .....	4
Estado de Evolución en el Patrimonio .....	5
Estado de Flujos de Efectivo .....	6-7
Notas a los Estados Financieros .....	8-21

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Socios y Junta de Directiva  
**ACRECERSA CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, Así como el resumen de los principales principios y/o practicas contables significativas y otras notas aclaratorias.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca los estados financieros con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la Compañía **ACRECERSA CIA. LTDA.**, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía **ACRECERSA CIA. LTDA.** Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios y/o practicas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

5. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, al 31 diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
  
6. Los balances al 31 de diciembre del 2010, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra Firma cuyo informe fue fechado Abril, 25 del 2011.
  
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2011, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Mayo 31 del 2012

  
Reg. Nacional de Firmas de Auditorías No. 74 -  
Registro Nacional de Contadores No. 63

  
C.P.A. Germán Carrera G.  
**SOCIO**  
Registro No. 10.955



**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo		186.414,77	27.535,17
Cuentas por Cobrar Relacionados		110.140,00	79.040,00
Construcciones en Proceso	3	1.312.064,91	1.037.786,59
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	4	<u>25.089,88</u>	<u>66.821,46</u>
Total Activo Corriente		<u>1.633.709,56</u>	<u>1.211.183,22</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	5	<u>747.663,68</u>	<u>781.572,00</u>
Total Activo no Corriente		<u>747.663,68</u>	<u>781.572,00</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u><u>2.381.373,24</u></u>	<u><u>1.992.755,22</u></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Anticipo Clientes	6	802.183,40	392,00
Obligaciones Fiscales	7	210,08	352,40
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	<u>8.668,27</u>	<u>432.199,59</u>
Total Pasivo Corriente		<u>811.061,75</u>	<u>432.943,99</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Préstamos de Socios	9	<u>1.174.340,74</u>	<u>1.191.824,54</u>
Total Pasivo no Corriente		<u>1.174.340,74</u>	<u>1.191.824,54</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>			
Capital Social	11	800,00	800,00
Aportes Futura Capitalización		300.000,00	300.000,00
Reserva Legal	12	12.581,07	10.131,02
Reserva de Capital		4.489,44	4.489,44
Resultados Acumulados		44.210,03	3.565,27
Resultados del Ejercicio		<u>33.890,21</u>	<u>49.000,96</u>
Total Patrimonio de los Socios		<u>395.970,75</u>	<u>367.986,69</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>2.381.373,24</u></u>	<u><u>1.992.755,22</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	NOTAS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos (Arriendos y Asesoría)		135.000,00	144.000,00
Utilidad Bruta en Ventas		135.000,00	144.000,00
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Gastos de Administración		78.132,43	71.115,54
Gastos de Ventas		4.933,24	724,53
Total Gastos de Operación		83.065,67	71.840,07
Utilidad en Operación		51.934,33	72.159,93
<b>OTROS (GASTOS) INGRESOS NO OPERACIONALES:</b>			
Gastos Financieros		(762,64)	(7.264,56)
Otros (Gastos) Ingresos Netos		2.203,00	404,20
Total Otros (Gastos) Ingresos no Operacionales		1.440,36	(6.860,36)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS</b>			
		53.374,69	65.299,57
15 % Participación Trabajadores	10	8.006,22	-
24 % y 25% Impuesto a la Renta	10	11.478,27	16.333,66
Diferencia Crédito Tributario Renta 2009	10	-	35,05
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>33.890,21</b>	<b>49.000,96</b>
Utilidad por Acción		1,69	2,45
Promedio Ponderado de Número de Acciones en Circulación		20.000	20.000

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	CAPITAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2010	800,00	300.000,00	10.131,02	4.489,44	3.565,27	-	318.985,73
Utilidad Neta del Ejercicio						49.000,96	49.000,96
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2010</b>	<b>800,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>10.131,02</b>	<b>4.489,44</b>	<b>3.565,27</b>	<b>49.000,96</b>	<b>367.986,69</b>
Transferencia a Reservas			2.450,05			(2.450,05)	-
Transferencia a Resultados Acumulados					46.550,91	(46.550,91)	-
Ajustes Ejercicios Anteriores					(5.906,15)		(5.906,15)
Utilidad Neta del Ejercicio						33.890,21	33.890,21
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>800,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>12.581,07</b>	<b>4.489,44</b>	<b>44.210,03</b>	<b>33.890,21</b>	<b>395.970,75</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIONES:</b>		
Valores Recibidos de Clientes	905.691,40	64.960,00
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(730.768,37)	(148.312,33)
Gastos Financieros	(762,64)	(7.264,56)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	2.203,01	404,20
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) de Actividades de Operación	<b>176.363,40</b>	<b>(90.212,69)</b>
<b>EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adicion de Propiedad, Planta y Equipo	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	-	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
(Disminución) Aumento de Préstamos Socios	(17.483,80)	117.323,96
	<hr/>	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) en Actividades de Financiamiento	<b>(17.483,80)</b>	<b>117.323,96</b>
Aumento del Efectivo	158.879,60	27.111,27
Efectivo al Inicio del año	27.535,17	423,90
	<hr/>	<hr/>
<b>EFFECTIVO</b>	<b>186.414,77</b>	<b>27.535,17</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Continuación...../**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	33.890,20	49.000,96
<b><u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo proveniente de Operaciones:</u></b>		
Depreciación	33.908,32	33.836,48
Diferencia Crédito Tributario Renta Año 2009	-	(35,05)
<b>VARIACION EN ACTIVOS:</b>		
Aumento de Cuentas por Cobrar Relacionadas	(31.100,00)	(79.040,00)
Aumento de Construcciones en Proceso	(274.278,32)	(463.321,16)
Disminución (Aumento) de Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar	35.860,50	(62.827,61)
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
Aumento de Anticipos de Clientes	801.791,41	-
Disminución de Obligaciones Fiscales	(177,39)	(60,95)
Disminución de Gastos Acumulados por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	(423.531,32)	(432.234,64)
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES</b>	<b><u>176.363,40</u></b>	<b><u>(90.212,69)</u></b>

**ACRECERSA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
**Expresadas en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO**

**ACRECERSA CIA. LTDA.**, es una entidad de derecho privado, constituida en el Ecuador en junio de 1996, el objeto de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles, obras viales, obras de infraestructura y urbanización. La Compañía podrá celebrar toda clase de actos conexos con esta área que no estén prohibidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las Normas Internacionales de Contabilidad "NIC" proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2009, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2010, 2011 y 2012.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de agosto del 2011, aprobó la implementación para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, así como el plan de capacitación para la elaboración de los Estados Financieros de la compañía **ACRECERSA CIA. LTDA.** Con fecha 29 de noviembre del 2011, la Compañía envía a la Superintendencia de Compañías el cronograma de implementación de las NIIFs.

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES,  
Continuación.../**

b) Efectivo

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

c) Construcciones en Proceso

En esta cuenta se registran todos los cargos que provienen de activos consumidos o utilizados para la construcción de proyectos.

d) Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo se encuentra registrado a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasas</u>
Edificios e Instalaciones	20 Años	5%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Equipo de Oficina	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33,33%
Vehiculos	5 años	20%

e) Utilidad por Acción

Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por acción".

f) Reconocimiento de los Ingresos.

La compañía aplica para propósitos contables y fiscales, el método del contrato terminado (Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15); esto es reconocer los ingresos derivados y sus correspondientes costos y gastos cuando la obra en su conjunto esté concluida o substancialmente pueda considerarse así.

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

**NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b><u>Construcciones en Proceso:</u></b>			
Proyecto Iñaquito	a	592.895,94	592.895,94
Proyecto Ferrara	b	719.168,97	444.890,65
		<hr/>	<hr/>
Total		<u>1.312.064,91</u>	<u>1.037.786,59</u>

a.) El movimiento del Proyecto Iñaquito es el siguiente:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b><u>PROYECTO IÑAQUITO</u></b>			
Saldo Inicial		592.895,94	105.345,13
Costos Directos Construcción		-	85.105,45
Costos Indirectos Generales de Obra		-	-
Costos Indirectos Honorarios Constr.		-	1.231,56
Sueldos y Beneficios Sociales		-	1.800,00
Gastos Legales		-	1.040,16
Gastos Generales		-	653,34
Terreno		-	397.720,30
Saldo Final		<u>592.895,94</u>	<u>592.895,94</u>

Este proyecto que inicialmente fue concebido para la construcción de oficinas quedó en un estado de proceso de un 8% aproximadamente y que corresponde a las obras de cimentación y contra pisos obras dadas hasta el año 2010.

## **ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

### **NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO Continuación.../**

Durante el año 2011 no se han efectuado ningún proceso de avance de obra motivado por cuanto la Administración de la compañía expuso a los socios la necesidad de buscar un experto en estudio de mercado que establezca la viabilidad comercial de la construcción de oficinas en el sector que se supone fue el espíritu inicial del proyecto.

El estudio de mercado da como resultado que en los actuales momentos existe una saturación de este tipo de producto y que la oferta de proyectos parecidos se ha expandido en todo el sector norte de Quito, encontrándose con proyectos de diferente precio que no se enmarcan en un justo valor por metro cuadrado que satisfaga adecuadamente la inversión, por otro lado existe una carencia de fuentes de financiamiento dirigidos a ese sector que podrían generar cierta incertidumbre en las probabilidades de realización a corto plazo como se esta acostumbrado en la construcción, Los proyectos que han tenido mayor apertura de apoyo financiero bancario y del BIESS son los construcción de vivienda, aun no se ha encontrado una formula de financiamiento externo que apoye a este tipo de proyectos,

La conclusión del estudio es de que en los actuales momentos no se ejecute este proyecto por cuanto financieramente no es factible por los antecedentes expuestos.

Los socios de Acrecersa Cia Ltda deciden dejar en proceso de stanby este proyecto en espera de que a futuro se den las condiciones necesarias.

(Espacio en Blanco)

**ACRECERSA CIA. LTDA.****NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO Continuación...../**

b) El movimiento del Proyecto Ferrara es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<b><u>PROYECTO FERRARA</u></b>		
<b>COSTOS DIRECTOS:</b>		
Preliminares	977,37	977,37
Movimiento de Tierras	15.312,15	15.172,15
Estructura Hormigon (Mano de Obra)	21.753,54	21.753,54
Estructura Hormigon (Materiales)	158.174,59	145.980,67
Estructura Hormigon (Equipo y Herramienta)	17.332,31	16.563,56
Albañeria Basica (Mano de Obra)	51.186,37	35.144,64
Albañeria Basica (Materiales)	20.138,59	19.450,56
Acabados Albañeria (Mano de Obra)	3.735,00	2.483,80
Acabados Albañeria (Materiales)	24.703,69	19.124,94
Carpinteria de Madera (Contrato)	73.809,56	4.706,20
Carpinteria Metalica Aluminio Vidrio	22.291,47	8.528,71
Pintura Revestimientos (Contrato)	26.524,44	11.685,57
Acabados Generales (Contrato)	44.813,25	5.062,96
Instalaciones Electricas Tv Teléfonos (Contrato)	27.694,45	10.957,79
Instalaciones Hidro-Sanitarias (Contrato)	27.928,80	22.803,31
Sanitarios y Griferias	12.260,01	9.594,88
Equipamiento (Contrato) Ascensores con Instal.	42.923,25	23.500,00
<b>COSTOS INDIRECTOS:</b>		
Honorarios Construcción	15.015,89	-
Sueldos y Salarios	4.203,52	-
Ventas (Comisiones, Maquetas, Folletos)	21.597,63	-
Impuestos y Servicios	13.377,88	-
Generales de Obra	2.015,21	-
Terreno	71.400,00	71.400,00
Saldo Final	<u>719.168,97</u>	<u>444.890,65</u>

El proyecto Ferrara está constituido por la construcción de 19 departamentos, 33 estacionamientos, 2 estacionamientos de visita, 1 bodega y áreas comunidades

## ACRECERSA CIA. LTDA.

### NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO Continuación...../

Este proyecto de construcción de viviendas en el sector Norte de Quito, el Condado fue apertura do en el año 2010, y se gesta con un contrato de asociación entre los socios de ACRECERSA CIA LTDA y los señores Byron Mora y Nelson Poso estos últimos personas naturales que en mutuo acuerdo suscribieron dicho contrato de asociación.

El proyecto ha cumplido con todas las fases de construcción y se concluye el 30 de septiembre del 2011 con un valor de la edificación de USD 647.768,97 que comparado con el presupuesto inicial existe un ahorro del 22%.

La comercialización del proyecto se cerrara en el año 2012 con la entrega de escrituras a los prominentes compradores.

Al 31 de marzo del 2012 el proyecto estaba vendido y ejecutado en un 84% el saldo se espera venderlo hasta el primer semestre del 2012.

### NOTA 4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Empleados	150,00	150,00
Anticipos a Contratistas	5.255,00	48.120,00
Anticipo a Proveedores	4.000,00	7.400,00
Crédito Tributario Renta (i)	3.702,10	5.280,38
Crédito Tributario IVA	11.661,80	5.871,08
Garantías Bancarias	320,98	-
	<u>25.089,88</u>	<u>66.821,46</u>

(i) Ver nota 10

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

**NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2011	2010
<b><u>ACTIVO:</u></b>			
Terrenos	( a )	238.408,00	238.408,00
Edificios e Instalaciones	( b )	552.166,40	552.166,40
Muebles y Enseres		199,77	199,77
Equipo de Oficina		82,04	82,04
Equipo de Computación		2.255,51	2.255,51
Vehiculos		31.000,00	31.000,00
		<u>824.111,72</u>	<u>824.111,72</u>
<b><u>DEPRECIACION ACUMULADA:</u></b>			
Edificios e Instalaciones		55.316,62	27.608,30
Muebles y Enseres		196,54	196,54
Equipo de Oficina		79,37	79,37
Equipo de Computación		2.255,51	2.255,51
Vehiculos		18.600,00	12.400,00
		<u>-</u>	<u>-</u>
Total		<u>76.448,04</u>	<u>42.539,72</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo neto		<u><u>747.663,68</u></u>	<u><u>781.572,00</u></u>

(a) El rubro Terrenos corresponde al terreno del proyecto Lugano (La Zuiza).

(b) Cuenta que incluye al Proyecto Lugano, que concluyo en el año 2008, por razones de carácter societario se decide dejarlo como activo fijo con la propuesta que a futuro este genere ingresos por arriendo, actualmente se tiene instalado un Hotel, Edificio que de acuerdo a la Acta de la Junta General de Socios y al Contrato de Arrendamiento celebrados en marzo del 2009, el inmueble está arrendado a la Compañía Apofis S.A. (Ver nota 13)

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

**NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Continuación.../**

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Saldo Inicial	781.572,00	815.408,48
Gasto Depreciación	33.908,32	33.836,48
Saldo Final	<u>747.663,68</u>	<u>781.572,00</u>

**NOTA 6. ANTICIPO CLIENTES**

Corresponden a valores entregados por clientes en calidad de anticipos por los inmuebles antes de la entrega de los mismos.

	Diciembre 31,	
	2011	2010
<b><u>PROYECTO FERRARA</u></b>		
APTO 101	68,600.00	-
APTO 102	2,000.00	-
APTO 103	22,000.00	-
APTO 105	58,227.00	-
APTO 201	23,591.26	-
APTO 203	17,371.00	-
APTO 204	83,998.76	-
APTO 206	73,023.00	-
APTO 301	86,902.51	392.00
APTO 302	58,200.00	-
APTO 303	2,000.00	-
APTO 305	60,500.00	-
APTO 306	80,500.00	-
APTO 401	41,600.00	-
APTO 404	38,541.00	-
APTO 406	85,128.87	-
Total	<u>802,183.40</u>	<u>392.00</u>

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

**NOTA 7. OBLIGACIONES FISCALES**

El movimiento de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Retencion IVA	56.40	3.40
Retencion en la Fuente	153.68	349.00
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>210.08</u>	<u>352.40</u>

**NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Aportes IESS	360.42	-
Décimo Tercer Sueldo	58.33	-
Décimo Cuarto Sueldo	243.30	-
Participación Trabajadores	8,006.22	-
<b><u>Prestamos de Socios</u></b>		
Aportes de Socios	-	432,199.59
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>8,668.27</u>	<u>432,199.59</u>

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

**NOTA 9. PRESTAMOS DE SOCIOS**

El resumen de Préstamos de Socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Héctor Carranza	661.783,73	679.267,53
Jorge Castro	512.557,01	512.557,01
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1.174.340,74</u>	<u>1.191.824,54</u>

El movimiento de los Préstamos Socios, es el siguiente:

	<b>Héctor Carranza</b>	<b>Jorge Castro</b>
Saldo Inicial	679,267.53	512,557.01
Préstamos del Año	-	-
Cancelaciones del Año	<u>(17,483.80)</u>	-
Saldo Final	661,783.73	512,557.01

**ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

**NOTA 10. CONCILIACION TRIBUTARIA**

La Conciliación Tributaria es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b><u>Conciliación Tributaria:</u></b>		
Utilidad del Ejercicio	53,374.69	65,299.57
(+) Gastos No Deducibles	2,457.66	35.05
(-) 15 % Participación Trabajadores	8,006.22	-
	<hr/>	<hr/>
Base Imponible	47,826.13	65,334.62
24 % y 25% Impuesto a la Renta	11,478.27	16,333.66
Anticipo Determ. Corresp.Ejercic Fisc.Corr	9,442.80	6,215.14
(-) Retención en la Fuente	9,900.00	11,520.00
(-) Crédito Tributario de Años Anteriores	5,280.38	3,878.90
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<b><u>(3,702.11)</u></b>	<b><u>(5,280.38)</u></b>

**NOTA 11. PATRIMONIO**

El Capital Social Suscrito y Pagado es de US \$ 800,00 constituido por 20.000 participaciones, cuyo valor nominal unitario de US\$ 0,04 centavos de dólar.

**NOTA 12. RESERVA LEGAL**

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

**NOTA 13. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA.- COMPARECIENTES, ANTECEDENTES ARRENDAMIENTO.-** El 15 de marzo del 2009, Acrecersa Cía. Ltda. (La Arrendadora), y Apofis S.A. (La Arrendataria). celebran el contrato de arrendamiento del Edificio denominado Lugano Suites construido sobre el inmueble ubicado en la calle Suiza N33-132 y Noruega de esta ciudad de Quito, compuesto por 23 suites, cafetería, loby de recepción, oficinas administrativas, área de estacionamientos, garita de guardia y un ascensor; inmuebles que se encuentran totalmente dotados y equipados con el inventario que consta en el anexo 1. La edificación Lugano Suites se encuentra clasificada, para todos los efectos de dotación y estándares de operación, como suites para hospedaje de lujo. El edificio cuenta con todos los servicios públicos de electricidad, agua potable y teléfonos.

**CUARTA.- CANON, IMPUESTOS Y RETENCIONES.-** El canon de arrendamiento por todo el edificio Lugano Suites, que se fija de común acuerdo, es de seis mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 6.000,00) más el valor del impuesto al valor agregado (IVA); este canon se reajustará, en forma anual y automática, en la misma proporción del índice general de precios al consumidor (inflación) a nivel nacional que publica el INEC en el mes de enero de cada año.

Por cuanto el destino de este inmueble es para uso comercial, las partes expresamente renuncian a la fijación del canos de arrendamiento por parte de la oficina de arrendamientos del I. Municipio del distrito Metropolitano de Quito o el que fuera competente, sea éste mayor o menor, por lo tanto nada tendrán que reclamar en lo posterior por el canon pactado en el presente contrato.

**QUINTA.- GARANTIA.-** La arrendataria entregará como garantía por la restitución del inmueble en las mismas condiciones que lo entrega, y el fiel cumplimiento de la cláusulas previstas en el presente contrato la cantidad de Diez Mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 10.000,00), cantidad que no será imputable por ningún motivo a los cánones de arrendamiento y que serán devuelta inmediatamente a la arrendataria una vez realizada la entrega-recepción del edificio en las mismas condiciones que le fueron entregadas y liquidados los pagos de los servicios de luz, teléfono y agua potable.

**SEXTA.- PLAZO.-** Las partes acuerdan fijar el plazo inicial de este contrato en CINCO AÑOS, contados a partir del 1 de enero del 2009. Para la renovación del presente contrato, las partes acuerdan suscribir un adendum, con por lo menos sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del plazo y previo el acuerdo de un incremento en el canon de arrendamiento.

**NOTA 13. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Continuación.../**

**OCTAVA.- DEVOLUCION DEL INMUEBLE.-** La arrendataria entregará al arrendador, al final del contrato, el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe en esta fecha, de conformidad con el inventario adjunto, con excepción del deterioro ocasionado por el uso normal y el proveniente de situaciones imprevistas consideradas como caso fortuito o fuerza mayor.

**NOVENA.- DESTINO DEL INMUEBLE Y PROHIBICIONES.-** El inmueble materia del presente contrato será destinado única y exclusivamente para uso comercial y funcionamiento de la arrendataria. Este contrato no podrá ser cedido y el inmueble no podrá ser subarrendado a terceros, ni será destinado a fines distintos al previsto.

**DECIMA.- MEJORAS Y MODIFICACIONES.-** La arrendadora autoriza a la arrendataria para que realice mejoras y modificaciones necesarias para el acondicionamiento y funcionamiento del inmueble para los fines deseados. A la terminación del contrato, las mejoras o modificaciones que no pudieran desmontarse, quedarán en beneficio de la arrendadora. La arrendataria también tiene la obligación de entregar el edificio en las mismas condiciones que las recibió, exceptuando las mejoras realizadas que serán previamente aprobadas por el arrendador.

**DECIMA PRIMERA.- CONDICIONES DEL INMUEBLE.-** El edificio se encuentra en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, e incluye los bienes muebles, equipos e instalaciones descritas en el inventario que forma parte del presente contrato como anexo 1.

**DECIMA SEGUNDA.- IMPUESTOS MUNICIPALES.-** El pago de todos los impuestos municipales será de cuenta de la arrendadora.

**DECIMA TERCERA.- CONTROVERSIAS, ALBITRAJE Y MODIFICACION:** Para efectos de cualquier reclamación, controversia, interpretación o incumplimiento que se derive o relacione con el presente contrato, los comparecientes dejan expresa constancia de que, previa a cualquier instancia, se someten a acudir al mecanismo de mediación para alcanzar un acuerdo satisfactorio. De no llegarse a un acuerdo por la mediación, las partes renuncian a fuero y domicilio y se someten expresamente al laudo arbitral en derecho expedido por un tribunal arbitral de la Cámara de Comercio de Quito quien obrará de acuerdo al Reglamento de dicho centro y a la Ley de Arbitraje y Mediación. El tribunal Arbitral estará compuesto por un solo arbitro, quien será designado conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. El procedimiento arbitral será confidencial y tendrá lugar en las instalaciones de la Cámara de Comercio de Quito.

## **ACRECERSA CIA. LTDA.**

---

### **NOTA 14. CONTINGENCIA**

#### **Situación Tributaria**

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiere consideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

#### **Aspectos Societarios**

Mediante Decreto No. 1975, publicado en el Registro Oficial 389, de fecha 1 de Noviembre de 2006, el Presidente Constitucional de la República, autorizó al Superintendente de Compañías para que establezca como capitales mínimos de los distintos tipos societarios contemplados en la Ley; para Compañías de Responsabilidad Limitada el Capital mínimo de US\$ 5.000.

Conforme lo dispuesto en el artículo 361 numeral 10 de la Codificación de la Ley de Compañías Vigente, las compañías entran en causal de disolución si no elevan sus capitales a los montos mínimos determinados por la Ley, y es facultad de la Superintendencia de Compañías, conforme lo establece el artículo 369 de este mismo cuerpo legal, el declarar disuelta las compañías de oficio a petición de parte cuando ocurran tales hechos.

Sin perjuicio de que al momento todavía no se emita una Resolución de parte de la Superintendencia de Compañías, por medio de la cual se determine los plazos con que cuentan las compañías actualmente constituidas en el Ecuador para elevar sus capitales a los nuevos montos mínimos requeridos; es importante considerar la existencia de este Decreto y su plena exigibilidad.

### **NOTA 15. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Mayo 31 del 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.