

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 2013, 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 prácticas 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 Internacionales de Información Financiera. 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 prácticas 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 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera
- 6 Los balances al 31 de diciembre del 2012, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados por nuestra Firma cuyo informe fue fechado Mayo. 28 del 2013
- 7 Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **ACRECERSA CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2013, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado

Marzo 25 del 2014


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 2013 Y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo		89.989,73	192.575,54
Cuentas por Cobrar Relacionados		12.480,00	-
Construcciones en Proceso	3	789.298,80	-
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	4	55.393,17	3.189,37
Total Activo Corriente		947.161,70	195.764,91
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	5	1.271.304,43	1.287.779,12
Propiedades de Inversión	5	1.592.027,62	1.653.055,72
Total Activo no Corriente		2.863.332,05	2.940.834,84
TOTAL ACTIVO		3.810.493,75	3.136.599,75
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
Anticipo Clientes	6	305.347,26	-
Obligaciones Fiscales	7	2.062,86	14.145,08
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	8	259.075,34	200.505,76
Total Pasivo Corriente		566.485,46	214.650,84
PASIVO NO CORRIENTE:			
Pasivo Impuesto Diferido		281.250,73	281.250,73
Préstamos de Socios	9	1.667.003,71	1.295.740,74
Total Pasivo no Corriente		1.948.254,45	1.576.991,47
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital Social	11	800,00	800,00
Aportes Futura Capitalización		250.000,00	300.000,00
Reserva Legal	12	18.949,75	14.275,58
Reserva de Capital		4.489,44	4.489,44
Resultados Acumulados		165.218,15	76.108,73
Resultados Acumulados Adopción NIIFs		855.500,10	855.500,10
Resultados del Ejercicio		796,40	93.483,59
Total Patrimonio de los Socios		1.295.753,84	1.344.957,44
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.810.493,75	3.136.599,75

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ACRECERSA CIA, LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas		144.000,00	1.401.287,37
Costo de Ventas		-	(1.090.057,39)
Utilidad Bruta en Ventas		144.000,00	311.229,98
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de Administración		91.031,96	166.006,23
Gastos de Ventas		62.769,84	6.256,14
Total Gastos de Operación		153.801,80	172.262,37
(Pérdida) Utilidad en Operación		(9.801,80)	138.967,61
OTROS (GASTOS) INGRESOS NO OPERACIONALES:			
Gastos Financieros		(3.643,10)	-
Otros (Gastos) Ingresos Netos		31.183,93	3.864,46
Total Otros (Gastos) Ingresos no Operacionales		27.540,83	3.864,46
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS		17.739,03	142.832,07
Participación Trabajadores	10	2.660,85	21.424,81
Impuesto a la Renta	10	14.281,78	27.923,67
UTILIDAD INTEGRAL DEL EJERCICIO		796,40	93.483,59
Utilidad por Acción		0,04	4,67
Promedio Ponderado de Número de Acciones en Circulación		20.000	20.000

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

ACRECESA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	CAPITAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMULADOS ADICION NUPA	RESERVA DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos a 1 de enero del 2012	900.00	100.000.00	14.275.00	4.489.44	44.210.01		35.890.71	1.07.665.26
Transferencia a Reservas								
Transferencia a Resultados Acumulados					33.401.21		131.890.211	
Ayudas Financieras Amortadas					11.700.517			11.700.517
Aplicaciones NUPA - Inmuebles Puntos y Leques						1.130.759.83		1.130.759.83
Aplicaciones NUPA - Inmuebles Extenso						1.281.250.73		1,281,250,73
Utilidad Neto del Ejercicio							97.483.59	97.483.59
Saldos al 31 de diciembre del 2012	900.00	100.000.00	14.275.00	4.489.44	76.418.73	555.500.10	97.483.59	1,041,527,44
Transferencia a Resultados Acumulados								
Transferencia a Reservas					95.483.59		97,483,59	
Ayudas de Socios		100.000.00			1.667.17			
Retornos de Socios		11,501,020,001						99,000,000
Utilidad Neto del Ejercicio							794.80	794.80
Saldos al 31 de diciembre del 2013	900.00	250,020,001	18,940,75	4,489,44	96,210,15	635,200,10	794,80	1,295,751,84

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 2013 Y 2012
Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIONES:		
Valores Recibidos de Clientes	131.520,00	1.511.427,37
Pagos a Proveedores, Empleados y Otros	(582.204,41)	(856.042,77)
Gastos Financieros	(3.643,10)	-
Otros Ingresos (Gastos) Netos	31.183,93	3.864,46
	<u>(423.143,58)</u>	<u>659.249,06</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Aumento de Propiedad, Planta y Equipo	(705,21)	(574.488,29)
	<u>(705,21)</u>	<u>(574.488,29)</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento de Préstamos Socios	371.262,98	(78.600,00)
Aporte de Socios	100.000,00	-
Retiro de Socios	(150.000,00)	-
	<u>321.262,98</u>	<u>(78.600,00)</u>
Disminución del Efectivo	(102.585,81)	6.160,77
Efectivo al Inicio del año	<u>192.575,54</u>	<u>186.414,77</u>
EFFECTIVO	<u><u>89.989,73</u></u>	<u><u>192.575,54</u></u>

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 2013 Y 2012
 Expresado en US Dólares Americanos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	796,40	93,483,59
<u>Ajuste para conciliar el Ingreso en Efectivo proveniente de Operaciones:</u>		
Depreciación	78.208,00	79,458,26
Provisión Participación Trabajadores	2.660,85	21,424,81
Provisión Impuesto a la Renta	14.281,78	27,923,67
VARIACION EN ACTIVOS:		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar Relacionadas	(12,480,00)	110,140,00
Aumento (Disminución) de Construcciones en Proceso	(789,298,80)	(950,674,61)
Aumento (Disminución) de Gastos Pagados por Anticipado y Otras Cuentas por Cobrar	(52,203,80)	21,900,51
VARIACIONES EN PASIVOS:		
Aumento (Disminución) de Anticipos de Clientes	305,347,26	(802,183,40)
Disminución de Obligaciones Fiscales	(26,364,00)	(13,988,67)
Aumento (Disminución) de Gastos Acumulados por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	55,908,73	170,415,68
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES	<u><u>(423,143,58)</u></u>	<u><u>659,249,06</u></u>