

**ACRECERSA CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**NOTA 1 – ANTECEDENTES**

La Compañía se constituyó en junio de 1996 bajo la denominación de ACRECERSA CIA LTDA. El objeto social de la compañía es la construcción de toda clase de inmuebles, obras viales, obras de infraestructura y urbanización, la empresa puede celebrar toda clase de actos conexos en esta área que no estén prohibidos por la ley y que tengan relación con su objeto.

**NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

**a) Bases de preparación de los estados financiero**

Los presentes estados financieros de ACRECERSA CIA LTDA., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información Comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo Financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014

NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de Instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013
NIIF 20	Costo de desmontaje en la fase de producción de una mina a cielo abierto.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas y nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### **b) Traducción de moneda extranjera**

##### Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

##### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

#### **c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar y depósitos en instituciones bancarias.

#### **d) Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y otros pasivos financieros están expresados en el estado de situación financiera por: obligaciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

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

Medición inicial –

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

Medición posterior -

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

**Debido a que la Compañía vende sus productos ( Proyectos habitacionales) en un plazo de hasta 540 días, la compañía mantiene como saldos los anticipos recibidos de los prominentes compradores a través de una promesa de compra venta, según los acuerdos que se den con estos, y que se documentan a la liquidación del proyecto mediante la transferencia de dominio legalizado con la correspondiente escritura pública.**

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

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

#### **e) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos facturados, registrando el Correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

#### **f) Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo de adquisición, producción o valor neto de realización, el que sea menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

La compañía mantiene durante la ejecución de los proyectos el costo que se va acumulando conforme el avance de obra dentro de la clasificación de los inventarios como obras en construcción cuenta que se liquida una vez que los referidos proyectos son terminados y la parte que corresponda a la relación de las obras vendidas es transferida a resultados como

costo de ventas. De esta manera ACRECERSA CIA LTDA mantiene un control sobre los costos de avance de obra que son medidos según la característica de la construcción y se comparan con las estimaciones previas efectuadas a través del presupuesto de obra.

#### **g) Inversión en acciones**

Son asociadas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades, lo que generalmente representa una participación superior al 50% de los derechos de voto.

La compañía no mantiene inversiones en otras compañías.

Esta Nota no aplica para ACRECERSA CIA LTDA por cuanto no posee este tipo de inversiones.

#### **h) Propiedad, planta y equipo**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de la propiedad, planta y equipo; y, la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Maquinaria	10
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5
Edificios	20

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

**La empresa reconocerá como activo fijo a aquellas partidas que se encuentren en posesión de la empresa y que estén generando un beneficio en su utilización, Los Edificios y Terrenos al ser propiedades que debido a su ubicación requieren de conocer su costo actualizado son objeto de avalúos permanentes, a fin de mantener coherencia entre la relación Pasivo Financiero frente a las Garantías se establece como política el tomar como justo valor la estimación que efectuó el perito evaluador**

#### **i) Deterioro de activos no financieros**

Los activos no financieros se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

## **j) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

### **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 24% (2010 – 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010 – 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

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.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **k) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

*La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.*

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio) - la provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Dada la antigüedad de los actuales empleados que conforman la empresa (empleados nuevos con fecha de entrada año 2012) la compañía no realizó ajustes por provisión para jubilación patronal y desahucio a criterio de la administración estas se actualizarán en el ejercicio 2013 para medir el efecto de estas partidas.

#### **l) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles y servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **m) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

#### **n) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **o) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la junta de accionistas.

### NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

### NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

#### Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones

Saldos contables:

#### NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas Corrientes		
Bancos	192.575.54	186.414.77
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011</b>	<b><u>192.575.54</u></b>	<b><u>186.414.77</u></b>

#### NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
No relacionados	-----	-----
relacionados	-----	110.140,00
Otras cuentas por cobrar	1.011.46	9.725.98
Menos:		
Provisión para cuentas incobrables	-----	-----
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011</b>	<b><u>1.011.46</u></b>	<b><u>119.865.98</u></b>

#### NOTA 7 – ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito tributario Impuesto a la renta	-----	3.702.10
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	2.177.91	11.661.80
<b>Total diciembre 2012 y 2011</b>	<b><u>2.177.91</u></b>	<b><u>15.363.90</u></b>

## NOTA 8 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Construcciones en Proceso	-----	950.674.61
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u>-----</u>	<u>950.674.61</u>

La compañía en el año 2012, liquida el Proyecto denominado FERRARA ubicado en la parroquia de Cotacollao, Barrio Marisol calle tres con clave catastral Numero 0252973 y 0252974 de la ciudad de Quito que estaba conformado por la construcción de 19 unidades habitacionales (departamentos)

## NOTA 9 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES EN INVERSION

Al 31 de diciembre comprende:

### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (1)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>		
Muebles y enseres	608.18	281.81
Edificios	177.609.00	177.609.00
Equipos de cómputo	2.255.51	2.255.51
Vehículos	31.000.00	31.000.00
<b>ACTIVOS NO DEPRECIABLES</b>		
Terrenos	1.169.439.30	599.439.30
<b>Total de propiedad, planta y equipo</b>	<u>1.385.073.91</u>	<u>810.585.62</u>
<b>Menos:</b>		
Depreciación acumulada	-97.294.79	-78.864.63
<b>Total al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u>1.287.779.12</u>	<u>731.720.99</u>

<b>PROPIEDADES EN INVERSION (2)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Terrenos	587.969.70	587.969,70
Edificios	1.220.562.00	1.220.562,00
<b>Total propiedades en Inversión</b>	<b>1.808.531.70</b>	<b>1.808.531,70</b>
(-) Depreciación Acumulada propiedades en Inversión	- 155.475.98	- 94.447.88
<b>Total al 31 de diciembre 2012 y 2011</b>	<b>1.653.055.72</b>	<b>1.714.083.82</b>
<b>Total activo fijo neto y propiedades en inversión</b>	<b>2.940.834.84</b>	<b>2.445.804.81</b>

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2012</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2012	2.445.804.81
Adiciones y retiros, neto	574.488.29
Depreciaciones del año	( 79.458.26)
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2012</b>	<u><b>2.940.834.84</b></u>

- La compañía basado en lo que dice la NIC 16-17 al inicio del periodo de transición deo valorados sus activos fijos conforme a los avalúos técnicos realizados por Peritos calificados los principales movimientos fueron:

Edificios:	Costo USD	Depreciación acumulada USD
Valor histórico	695.626.40	27.708.30
Valor reevaluó	1.398.171.00	89.445.54
<b>Diferencia ajuste NIIF</b>	<b>702.544.60</b>	<b>61.737.24</b>

Terrenos	Costo USD
Valor Histórico	764.068,30
Valor reevaluó	1.295.139.00
<b>Diferencia ajuste NIIF</b>	<b>531.070.70</b>

- 1) Corresponde a los activos fijos que están en uso de la empresa
- 2) Corresponde a la propiedad ubicada en la calle Suiza 284 y Checoslovaquia que la empresa arrienda a la compañía APOFIS S,A cuyo canon de arrendamiento mensual es de USD 10.000 y provoca una renta para ACRECERSA CIA LTDA.

**NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre comprende:

Corto plazo.-

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones con proveedores locales		
Proveedores locales	17.817.97	-----
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u><u>17.817.97</u></u>	<u><u>-----</u></u>

**NOTA 11 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta de la Compañía	14.145.08	-----
Obligaciones por IVA y retenciones	-----	210.08
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u><u>14.145.08</u></u>	<u><u>210.08</u></u>

**NOTA 12 – PROVISIONES SOCIALES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales	-----	662.05
Participación trabajadores	21.424.81	8.006.22
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u><u>21.424.81</u></u>	<u><u>8.668.27</u></u>

#### NOTA 14 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo de clientes (1)	-----	802.183.40
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u>-----</u>	<u>802.183.40</u>

(1) La cuenta anticipo de clientes corresponde a los anticipos recibidos por los prominentes compradores del proyecto liquidado en el año 2012 FERRARA, y con la emisión de la transferencias de dominio de las unidades habitacionales se transfiere al estado de Resultados Integrales en concordancia a lo que establece la NIIF Obras en Construcción.

#### NOTA 15 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encuentran pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVO</b>		
<u>Cuentas y documentos por cobrar relacionadas</u>		
APOFIS S.A.	(1) -----	110.140
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u>-----</u>	<u>110.140</u>

(1) El saldo corresponde a ventas efectuadas de servicios por concepto de arriendos de edificios, los mismos que fueron canceladas por el cliente en su totalidad

#### PASIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas y documentos por pagar accionistas</u>		
LARGO PLAZO	1.295.740,74	1.374.340,74
CORTO PLAZO	161.262,98	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u>1.457.003,72</u>	<u>1.374.340,74</u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con partes relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados. Las cuentas por pagar a accionistas son a valor nominal y estas no generan intereses.

**NOTA 16 – ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS Y RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LA NIFF**

El movimiento en el activo por impuesto diferido y las partidas que le dieron origen a la creación del saldo deudor de la cuenta de Patrimonio NIC 35 Resultados acumulados por adopción por primera vez de la NIFF, se muestran a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo anterior	855.500.10	
Inicio año de transición		
• Ajuste propiedad planta y equipo (1)	(1)	1.233.615.30
• Ajuste depreciación acumulada (2)	(2)	(61.737.24)
<b>Suman</b>		<b>1.171.878.06</b>
Calculo del pasivo por Impuesto diferido X tasa promedio de Impuesto a la renta 24% (3)	(3)	(281.250.73)
<b>Total neto cuenta Resultados acumulados por adopción Por primera vez de las NIFF (4)</b>		<b>890.627.33</b>
Ajustes final año de transición		
• Ajustes depreciación acumulada		( 35.127.23)
<b>Total cuenta Resultados acumulados por adopción de las NIIFS</b>		<b>855.500.10</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	855.500,10	855.500.10

**Explicación de los ajustes:**

- (1) Corresponde a la aplicación de la NIC 16 y 17 según avaluó pericial del Arquitecto Pablo Roldan Baca con Matricula PN-045 de las propiedades planta y equipo, Propiedades en Inversión
- (2) Corresponde al registro del efecto de la depreciación acumulada sobre la parte reevaluada
- (3)- Corresponde a la resultado de la aplicación de la tasa promedio del 24% de Impuesto a la renta sobre el saldo acumulado establecido por la aplicación de la NIIF en el periodo de transición, y que se convierten en diferencias temporarias.
- (4)- Según acta de Junta General de accionistas celebrada el 11 de noviembre del 2012 se aprueba el ajuste a la conciliación del Patrimonio Neto al inicio del año de transición que como empresa Catalogada del Tercer Grupo de Implantación de las NIFFS según resolución No SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011 del señor

Superintendente de Compañías ACRECERSA CIA LTDA entra en la obligatoriedad de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera, siendo el año de transición el 2011 y de adopción obligada a partir del 01 de enero del 2012. La empresa en tal virtud realiza los ajustes pertinentes a fin de dejar conciliado al 01 de enero del 2011 el patrimonio neto de los accionistas cuyo efecto es un aumento de USD 890.627.33

#### NOTA 16 – CONCILIACION TRIBUTARIA

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	142.832.07	53.374.69
(-) Participación trabajadores	-21.424.81	-8.006,22
(-) 100% otras rentas exentas	-	-
(+) Gastos no deducibles	-	2.457.66
(+) Deducción por incremento neto empleo	-	-
(-) Deducción por trabajadores discapacitados	-	-
(=) Base imponible antes de impuesto a la renta	121.407.26	47.826.13
Impuesto a la renta causado	27.923.67	11.478.27
Anticipo calculado impuesto a la renta	10.833.89	9.442.80
(-) Retenciones en la fuente	-10.076.48	-9.900.00
(-) Crédito tributario de años anteriores	3.702.11	-5.280.38
<b>Saldo a favor del contribuyente Y/O impuesto a la renta por pagar</b>	<u><b>14.145.08</b></u>	<u><b>- 3.702,11</b></u>

#### NOTA 17 – INGRESOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
> Ingresos por arriendos	120.000.00	135.000.00
Rendimientos financieros	3.864,46	1.083,27
Otras rentas	<u>1.281.287.37</u>	<u>1.119.73</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011</b>	<u><b>1.405.151.83</b></u>	<u><b>137.203.00</b></u>

#### **NOTA 19 – CAPITAL SOCIAL**

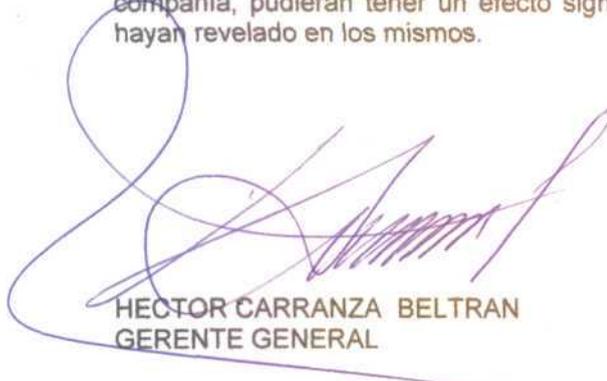
El capital social de la empresa es de USD 800 constituido por 20.000 participaciones con un valor nominal de USD 0.04 ctvs. cada una.

#### **NOTA 20 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. El saldo al 31 de diciembre del 2012 las reservas son \$ 14.275.58

#### **NOTA 21 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



HECTOR CARRANZA BELTRAN  
GERENTE GENERAL



PATRICIO YEPEZ MOREANO  
CONTADOR GENERAL