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.

La Junta General de Socios 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 Compañía el cronograma de implementación de las NIIFs.

La Junta General de Socios de fecha 11 de noviembre del 2012, aprueba la conciliación del patrimonio neto a inicio del año de transición, los efectos producto de la conversión de los estados financieros de NEC a NIIF al patrimonio es de US $ 855.500,10 ver Nota 11 a los Estados Financieros adjuntos.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las 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. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

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

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.

Efectivo

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

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 2013 y 2012, 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:

Clientes 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.

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

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.

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

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

En especifico, 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.

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.

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.

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

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.

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.

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

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

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 efectué el perito evaluador

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.

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 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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.

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.

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

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 realizo 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.

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.

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

Gastos
Se registran en base a lo devengado.

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.

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.

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.

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

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.

Administración de Riesgos

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.

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

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

NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

El resumen de Construcciones en Proceso, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Construcciones en Proceso:		
Proyecto Yacanto	3.981.168,02	789.298,80
Total	3.981.168,02	789.298,80

(Espacio en Blanco)

NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO Continuación.../

El movimiento del Proyecto Yacanto es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
PROYECTO YACANTO		
COSTOS DIRECTOS:		
Replanteo y Nivelacion Topografico	400.00	400.00
Instalaciones Provisionales	2,590.31	1.812.55
Varios	339.94	339.94
Movimiento de Tierras	100,459.46	96,994.46
Estructura Hormigon (Mano de Obra)	138,166.10	65,553.87
Estructura Hormigon (Materiales)	756,992.36	427,544.17
Estructura Hormigon (Equipo y Herramienta)	37,134.49	11,483.60
Albañeria Basica (Mano de Obra)	172,201.20	9,862.56
Albañeria Basica (Materiales)	81,444.59	343.75
Acabados de albañileria Mo	25,923.70	-
Acabado de albañileria Materiales	63,656.53	-
Carpinteria de Madera Contratos	137,041.75	-
Carpinteria Metalica de Aluminio	108,387.42	-
Pinturas t revestimientos Contrato	68,464.60	-
Acabados Generales Contrato	63,479.03	-
Instalaciones Electricas Tv Teléfonos (Contrato)	61,686.97	1,490.66
Instalaciones Hidro-Sanitarias (Contrato)	102,039.78	777.81
Sanitorias y Oriferias	36,023.53	-
Equipamiento (Contrato) Ascensores con Instal.	135,901.73	26,785.71
COSTOS INDIRECTOS:		
Honorarios Construcción	234,272.60	27,155.50
Sueldos y Salarios	27,515.67	2,247.77
Ventas (Comisiones, Maquetas, Folletos)	37,450.62	22,644.62
Impuestos y Servicios	32,081.40	13,199.52
Generales de Obra	15,389.59	2,177.92
Sueldos Pagados Gerencia	120,835.12	43,692.00
Terreno	1,352,711.00	-
Dibujos y Diseños	13,990.58	13,990.58
Impuesto Predial	20,801.81	20,801.81
Costos Financieros	17,386.21	-
Avaluos Prediales	7,801.93	-
Servicios Contador	8,598.00	-
Saldo Final	3,981,168.02	789,298.80

NOTA 3. CONSTRUCCIONES EN PROCESO Continuación.../

Este proyecto se encuentra ubicado en la calle Jeronimo Carrion 334 (E18-159), entre Av. 6 de Diciembre y Leonidas Plaza . Es un edificio residencial, el comienzo de la construcción fue en Julio del año 2013

El proyecto Yacanto es un edificio de departamentos para la clase media, la misma cuenta con 67 departamentos, 100 estacionamientos privados, 5 estacionamientos de visitas y personas con discapacidad (total de estacionamientos 105), 71 bodegas y 3 locales comerciales orientados hacia la calle Carrión, y sus ingresos tanto peatonal como vehicular están sobre la misma calle. En adición el edificio cuenta con aéreas recreativas, salón comunal, 2 ascensores, sistema centralizado de gas y agua caliente.

NOTA 4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

		Diciembre 31,	
		2014	2013
Anticipo a Proveedores		55,011.13	3,759.18
Crédito Tributario Renta	(i)	2,377.41	11,520.00
Crédito Tributario IVA		166,217.45	40,113.99
		223,605.99	55,393.17

(i) Ver nota 10

(Espacio en Blanco)

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
ACTIVO:		
Terreno	972,793.85	1,169,439.30
Edificios	-	177,609.00
Muebles y Enseres	608.18	526.14
Equipo de Oficina	-	82.04
Equipo de Computación	7,122.64	7,122.64
Vehiculos	31,000.00	31,000.00
	1,011,524.67	1,385,779.12
DEPRECIACION ACUMULADA:		
Edificios	-	76,673.46
Muebles y Enseres	444.62	301.76
Equipo de Oficina	-	82.04
Equipo de Computación	7,122.64	6,417.43
Vehiculos	31,000.00	31,000.00
Total	38,567.26	114,474.69
Total Propiedad, Planta y Equipo neto	972,957.41	1,271,304.43

El rubro Terrenos incluye:

Terreno Iñaquito	972,793.85
Total Terrenos	**972,793.85**

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

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

		Diciembre 31,	
		2014	2013
Saldo Inicial		1.385.779,12	1.385.073,91
Adiciones		231.000,00	705,21
Revaluo	K	1.005.192,50	
Ventas		(257.736,00)	-
Transferencia Obras en Curso		(1.352.711,00)	-
Saldo Final		1.011.524,62	1.385.779,12
Saldo Inicial		114.474,69	97.294,79
Gasto Depreciación		765,83	17.179,90
Ventas		(76.673,26)	-
Saldo Final		38.567,26	114.474,69
Saldo Final		972.957,36	1.271.304,43

El resumen de Propiedades de Inversión es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2014	2013
Terrenos	A	880,000.00	587,969.70
Edificios e Instalaciones	B	1,323,535.00	1,220,562.00
		2,203,535.00	1,808,531.70
Depreciación			
Edificios e Instalaciones		296,067.32	216,504.08
Saldo Final		1,907,467.68	1,592,027.62

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

El movimiento de Propiedades de Inversión es el siguiente:

		Diciembre 31,	
		2014	2013
Saldo Inicial		1.808.531,70	1.808.531,70
Revaluo	K	395.003,30	-
Saldo Final		2.203.535,00	1.808.531,70
Saldo Inicial		216.504,08	155.475,98
Gasto Depreciación		69.908,55	61.028,10
Revaluo		9.654,69	-
Saldo Final		296.067,32	216.504,08
Saldo Final		1.907.467,68	(216.504,08)

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 14)

(K) En diciembre del 2014, Acrecersa Cia. Ltda., registró una valuación a valores de mercado de Terrenos y Edificios practicada por un perito independiente.

Dicha valuación produjo un incremento en el valor Terrenos por US $ 1'297.222.80 y Edificios por US $ 102.973 Depreciación de Edificios por US $ 18.535,14 y Pasivos Impuestos Diferidos (Terrenos) 308.042,92 el valor neto del avaluo a dichas partidas es de US $ 1'073.817,74 el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación).

(Espacio en Blanco)

NOTA 6. ANTICIPO CLIENTES

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

PROYECTO YACANTO	Diciembre 31, 2014	2013
DEPARTAMENTO 201	47,215.00	-
DEPARTAMENTO 202	18,728.60	-
DEPARTAMENTO 203	19,913.00	-
DEPARTAMENTO 204	20,576.00	-
DEPARTAMENTO 205	58,284.00	-
DEPARTAMENTO 206	28,258.00	-
DEPARTAMENTO 207	25,204.00	-
DEPARTAMENTO 208	19,500.00	-
DEPARTAMENTO 301	37,800.00	-
DEPARTAMENTO 302	24,000.00	-
DEPARTAMENTO 303	20,328.00	-
DEPARTAMENTO 304	22,355.20	11,555.20
DEPARTAMENTO 305	50,000.00	50,000.00
DEPARTAMENTO 306	49,576.97	-
DEPARTAMENTO 307	32,708.00	-
DEPARTAMENTO 308	35,000.00	-
DEPARTAMENTO 309	40,000.00	6,000.00
DEPARTAMENTO 401	33,823.00	-
DEPARTAMENTO 402	27,110.00	3,822.00
DEPARTAMENTO 403	77,858.00	-
DEPARTAMENTO 404	19,511.00	-
DEPARTAMENTO 405	57,161.00	-
DEPARTAMENTO 406	14,422.00	-
DEPARTAMENTO 407	27,696.00	-
DEPARTAMENTO 408	16,160.00	-
DEPARTAMENTO 409	70,000.00	70,000.00
DEPARTAMENTO 501	77,790.00	-
DEPARTAMENTO 502	34,280.00	-
DEPARTAMENTO 503	19,248.00	-
DEPARTAMENTO 504	68,600.00	11,688.00
DEPARTAMENTO 505	41,000.00	-
DEPARTAMENTO 506	62,500.00	-
DEPARTAMENTO 507	21,600.00	-
DEPARTAMENTO 509	81,750.00	16,350.00
DEPARTAMENTO 602	56,232.00	22,322.00
DEPARTAMENTO 603	23,068.00	12,424.00
Pasan...	1,379,255.77	204,161.20

NOTA 6. ANTICIPO CLIENTES, Continuación.../

PROYECTO YACANTO	Diciembre 31, 2014	2013
Vienen...	1,379,255.77	204,161.20
DEPARTAMENTO 604	60,000.00	-
DEPARTAMENTO 605	31,729.00	-
DEPARTAMENTO 606	52,000.00	-
DEPARTAMENTO 702	47,003.00	22,691.00
DEPARTAMENTO 703	67,343.00	-
DEPARTAMENTO 704	108,000.00	-
DEPARTAMENTO 705	43,143.00	3,143.00
DEPARTAMENTO 706	39,223.00	-
DEPARTAMENTO 707	35,256.00	-
DEPARTAMENTO 801	50,118.00	5,000.00
DEPARTAMENTO 803	20,841.00	-
DEPARTAMENTO 804	100,000.00	-
DEPARTAMENTO 805	21,424.02	5,910.06
DEPARTAMENTO 806	30,054.00	2,500 00
DEPARTAMENTO 807	38,000.00	-
DEPARTAMENTO 901	63,283.00	29,976.00
DEPARTAMENTO 902	118,300.00	-
DEPARTAMENTO 905	51,966.00	31,966.00
DEPARTAMENTO 907	22,663.00	-
DEPARTAMENTO 908	35,383.00	-
BODEGA # 33	2,240.00	-
SRA BERTHA NOROÑA MUÑOZ	231,000.00	-
Total	2,648,224.79	305,347.26

NOTA 7. OBLIGACIONES FISCALES

El movimiento de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	2013
Retencion IVA	473.28	306.38
Retencion en la Fuente	1,050.40	1,756 48
Impuesto a la Renta por Pagar (i)	-	-
Total	1,523.68	2,062.86

(i) Ver Nota 10

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Proveedores	31,211.74	18,370.58
Aportes IESS	2,468.08	1,272.00
Fondos de Reserva IESS	895.28	-
Sueldos	4,257.47	4,034.26
Décimo Tercer Sueldo	948.33	2,366.66
Décimo Cuarto Sueldo	1,078.81	371.00
Participación Trabajadores (i)	5,631.27	2,660.85
Prestamos		
Aportes de Socios	95,360.00	80,000.00
Produbanco (ii)	150,000.00	150,000.00
Total	291,850.98	259,075.34

(i) Ver nota 10

(ii) No. de Operación CAR1010024502700, fecha de inicio 10/01/2013, fecha de vencimiento 03/31/2014 con una tasa de interés del 11,49% anual.

NOTA 9. PRESTAMOS DE SOCIOS

El resumen de Préstamos de Socios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Posso Mora (YACANTO)	150,000.00	210,000.00
Héctor Carranza	628,063.05	774,365.22
Jorge Castro	399,646.72	611,238.50
Sociedad Civil Proyecto Ferrara	21,240.00	71,400.00
Total	1,198,949.77	1,667,003.72

NOTA 9. PRESTAMOS DE SOCIOS Continuación.../

El movimiento de los Préstamos Socios, es el siguiente:

	Héctor Carranza	Jorge Castro	Sociedad Ferrara	Posso Mora (Yacanto)
Saldo Inicial 2013	693.733,73	530.607,01	71.400,00	-
Préstamos del Año	80.631,49	80.631,49	-	210.000,00
Cancelaciones del Año	-	-	-	-
Saldo Final 2013	774.365,22	611.238,50	71.400,00	210.000,00
Préstamos del Año	3.697,83	157.697,83	-	70.000,00
Cancelaciones del Año	(150.000,00)	(369.289,61)	(50.160,00)	(130.000,00)
Saldo Final 2014	628.063,05	399.646,72	21.240,00	150.000,00

(Espacio en Blanco)

NOTA 10. PROVISIONES FINALES

Las Provisiones Finales corresponden a la Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Cálculo Participación Trabajadores		
Utilidad del Ejercicio	37,541.78	17,739.03
Participación Trabajadores	5,631.27	2,660.85
Calculo Impuesto a la Renta		
Utilidad del Ejercicio	37,541.78	17,739.03
(-) Participación Trabajadores	5,631.27	2,660.85
Base Imponible	31,910.51	15,078.18
22 % Impuesto a la Renta (@)	7,020.31	3,317.20
Anticipo Determ. Corresp.Ejercic Fisc.Corr	18,576.81	23,424.38
Anticipo Pagado	7,056.81	14,281.78
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	11,519.99	9,142.61
(-) Retención en la Fuente	11,520.00	11,520.00
(-) Crédito Tributario de Años Anteriores	2,377.41	
(Saldo a Favor del Contribuyente) Impuesto a Renta por Pagar	**(2,377.41)**	**2,377.40**

@ Según el artículo 80 del reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, el anticipo pagado originara crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado. En el caso de ACRECERSA CIA. LTDA., el valor del anticipo al impuesto a la renta para el año fiscal corriente 2013, es considerado como impuesto mínimo a pagar.

NOTA 11. PATRIMONIO

Según escritura pública No. 2014-17-01-16-P06728, celebrada el 25 de agosto del 2014 ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, se realizó un aumento de capital de US $ 800,00 a US $ 500.000,00 aumento que con fecha 23 de octubre del 2014 es inscrita en Registro Mercantil de Quito la nomina de Socios es la siguiente:

SOCIO	NUMERO DE PARTICIPACIONES	VALOR NOMINAL	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
Héctor Miguel Carranza Beltrán	250.000	1,00	250.000,00
Jorge Oscar Castro Maturana	250.000	1,00	250.000,00
TOTAL	**500.000**		**500.000,00**

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.

(Espacio en Blanco)

NOTA 14. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Continuación..../

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.

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.

NOTA 14. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Continuación..../

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.

NOTA 15. 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.

NOTA 16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de preparación del informe de los Auditores Externos (Julio 13 del 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

ARQ. HECTOR CARRANZA BELTRAN
GERENTE GENERAL

PATRICIO YEPEZ MOREANO
CONTADOR GENERAL