

Satelgi S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y de 2011
junto con el informe de los auditores Independientes**

Salelgi S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y de 2011
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Salolgi S. A.:

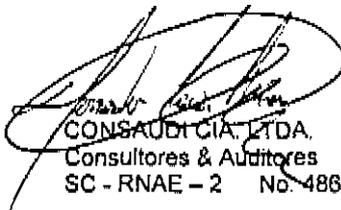
Guayaquil, Abril 10 del 2013.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Salolgi S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Salotgi S. A.** al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



CONSAUDICIA LTDA.
Consultores & Auditores
SC - RNAE - 2 No. 486

Guayaquil, Abril 10 de 2013.

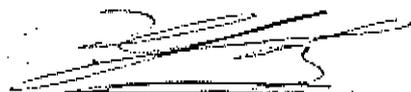
Salelgi S. A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2012	2011
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3(g)	954,343	82,321
Cuentas por cobrar comerciales	5	4,206	6,173
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	319,687	653,000
Impuestos por cobrar	16(d)	32,386	46,998
Otras cuentas por cobrar	6	1,196,119	1,290,354
Inventarios		-	65,000
Total activo corriente		2,506,741	2,143,846
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	9,542	16,105
Inversiones a largo plazo	8	1,185,847	1,416,845
Derechos fiduciarios	9	731,214	728,322
Inversiones en acciones	10	1,080	920
Total activo no corriente		1,927,683	2,162,192
Total activos		4,434,424	4,306,038


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	122,784	49,783
Pasivos Acumulados	12	72,673	44,663
Impuestos por pagar	16(d)	2,828	14,598
Total pasivo corriente		<u>198,286</u>	<u>109,044</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	13	2,879,646	3,127,840
Ingresos diferidos	14	347,639	397,639
Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio	15	25,235	9,623
Pasivo por Impuesto diferido	16(e)	-	73
Total pasivo no corriente		<u>3,252,520</u>	<u>3,535,175</u>
Total pasivos		<u>3,450,805</u>	<u>3,644,219</u>
Patrimonio neto:			
Capital social	18	800	800
Utilidades acumuladas		661,019	486,971
Utilidades del ejercicio		321,800	174,048
Total patrimonio neto		<u>983,619</u>	<u>661,819</u>
Total pasivo y patrimonio neto		<u>4,434,424</u>	<u>4,306,038</u>



Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal



Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

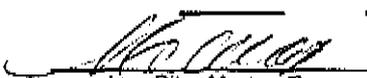
Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2012	2011
Ingresos-			
Por inversiones en fideicomiso	3 (o)	502,578	277,879
Por dirección técnica	3 (o)	224,400	237,500
Por concesiones	3 (o)	202,033	198,887
Por promociones	3 (o)	94,040	71,204
Ingresos financieros		8,679	29,242
Otros ingresos		59,000	15,112
		<u>1,090,730</u>	<u>829,824</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	19	(380,386)	(314,973)
Gastos de ventas	20	(97,553)	(136,720)
Amortización	8	(137,679)	(137,679)
Depreciación y deterioro	7	(6,468)	(7,471)
Gastos financieros		(78)	(56)
Otros egresos		(65,000)	-
Total costos y gastos		<u>(687,164)</u>	<u>(596,899)</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores o impuesto a la renta		403,566	232,925
Provisión para participación a trabajadores	3 (l)	(80,535)	(34,939)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		343,031	197,986
Provisión para impuesto a la renta	16(e) y 3(k)	(21,231)	(23,938)
Utilidad neta		321,800	174,048
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		321,800	174,048
Utilidad neta por acción		402	218


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estados de cambios en el patrimonio neto

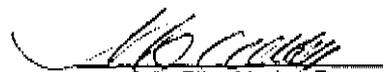
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Utilidades acumuladas			Utilidad del Ejercicio	Total
	Capital social	Ajustos de primera adopción	Utilidades Acumuladas		
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	800	(2,244)	392,670	96,545	487,771
Mas (menos):					
Traspaso a utilidades	-	-	96,545	(96,545)	-
Utilidad neta	-	-	-	174,048	174,048
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	(2,244)	489,215	174,048	661,819
Mas (menos):					
Traspaso a utilidades	-	-	174,048	(174,048)	-
Utilidad neta	-	-	-	321,800	321,800
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	(2,244)	663,263	321,800	983,619



Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal



Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

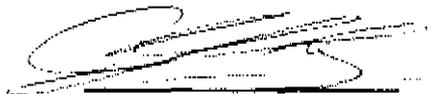
Salelgi S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	343,031	197,986
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Amortización	137,679	137,679
Jubilación patronal y desahucio	15,612	-
Depreciación	6,468	7,471
Perdida en venta de activos fijos	-	618
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	1,967	1,034
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a partes relacionadas	333,313	(592,000)
Disminución (aumento) de impuestos por cobrar	14,912	17,091
Disminución de otras cuentas por cobrar	94,235	164,196
Disminución en inventarios	65,000	-
Disminución de derechos fiduciarios	(2,892)	65,303
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	73,001	(234,655)
Aumento de pasivos acumulados	28,010	12,403
Disminución de impuestos por pagar	495	(2,273)
Disminución de ingresos diferidos	(50,000)	(50,000)
	<u>1,060,531</u>	<u>(275,177)</u>
Impuesto a la renta pagado	(33,569)	(15,504)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,026,962</u>	<u>(290,681)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Efectivo recibido por venta de activos fijos	95	403
Compra de inversiones en acciones	(160)	-
Disminución (aumento) de inversiones a largo plazo	93,319	177,205
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>93,254</u>	<u>177,608</u>
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	(248,194)	(221,734)
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	<u>872,022</u>	<u>(334,807)</u>
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	<u>82,321</u>	<u>417,128</u>
Saldo al final del año	<u>954,343</u>	<u>82,321</u>



Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal



Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Salelgi S. A. se constituyó el 12 de Diciembre de 2001 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañía No. 02-G-IJ-0000127, con fecha 15 de Enero del 2002.

La actividad principal de la compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles; se dedicará a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, de edificios, centros comerciales, condominios o industriales, así como a su diseño, planificación y fiscalización de obras arquitectónicas y urbanísticas; comercialización de muebles de oficinas, vivienda y modulares. Compraventa, corretaje, arrendamientos administración, de bienes inmuebles. A los servicios de asesoría jurídica, económico, Inmobiliario, financiero, Informáticos; servicios de publicidad, de administración de supermercados, asesoramiento técnico administrativo, de selección de personal, servicios de limpieza, servicios de telecomunicaciones. Para la adquisición de sus objetos, podrá adquirir inmuebles, papeles fiduciarios, acciones o participaciones en otras Compañías o participar de nuevas sociedades, ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por las leyes Ecuatorianas.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en ciudadela La FAÉ, Mz. 36 Villa 15, Guayaquil-Ecuador.

Los estados financieros de Salelgi S. A., para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 4 de Febrero de 2013.

2. Bases de presentación

Éstos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la Información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Notas a los estados financieros (continuación)

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Tasas de Depreciación
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Muebles y equipos	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Notas a los estados financieros (continuación)

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Inventarios

Corresponde a los bienes inmuebles registrados al costo, adquirido mediante escritura de compra/venta, comprende solar y edificación de dos pisos, ubicados en las calles Chimborazo y Colombia, con COD#070042005100. En el 2012 dicho terreno fue vendido.

(e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(I) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(II) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(III) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

(g) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(h) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(i) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(j) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Notas a los estados financieros (continuación)

(k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

(l) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Notas a los estados financieros (continuación)

(m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(n) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(o) Reconocimiento de Ingresos

Los Ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los Ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por Inversiones: Corresponde a las utilidades que se generan del Fideicomiso La Plaza.
- ✓ Ingresos operacionales por concesiones: Conclerme al reconocimiento de los locales concesionados en los distintos centros comerciales.
- ✓ Ingresos operacionales por dirección técnica: Conclerme a honorarios en la asesoría de proyectos.

Como ingreso extraordinario se encuentra:

- ✓ Ingresos anticipados: Son Ingresos recibidos pero en donde la prestación del servicio no ha sido consumido o entregado, y que se van a consumir o devengar de acuerdo al plazo estipulado en el contrato. El ingreso corresponde al servicio de concesión de locales y rendimientos obtenidos en la negociación de cartera, que se registran cuando se factura a los clientes y se realiza como ingreso, en el caso de concesión, en los resultados en base al tiempo de concesión y en el caso del rendimiento en cartera al momento de término respectivo.

(p) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI

Notas a los estados financieros (continuación)

según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(q) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(r) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revolará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

(s) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los Importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Tiempo (años)</u>
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Muebles y equipos	<u>10</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cilentes	<u>4,206</u>	<u>6,173</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

6. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fidelcomiso la Piazza Pagaré (a)	1,025,930	1,158,609
Inmobiliaria Gavich S.A.	106,839	51,339
Anticipo a contratistas	43,011	5,260
Arenas (Pagare)	15,415	10,525
Empleados	3,632	5,380
Calysov Pagaré	-	51,474
Otros	1,292	1,767
	<u>1,196,119</u>	<u>1,290,354</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) Corresponde a documentos por cobrar de una obligación por parte del Fideicomiso la Piazza, a una tasa del 0% anual, a un plazo de 165 meses, de acuerdo a escritura de Reforma de Contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil la Piazza, celebrado en la ciudad de Guayaquil en agosto 14 del 2008 por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

7. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>		
		Depreciación y	
	<u>Costo</u>	deterioro acumulado	Valor neto
Vehículos	17,996	(11,616)	6,380
Muebles y equipos	10,806	(7,644)	3,162
Equipos de computo	5,498	(5,498)	-
	<u>34,300</u>	<u>(24,758)</u>	<u>9,542</u>

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>		
		Depreciación y	
	<u>Costo</u>	deterioro acumulado	Valor neto
Vehículos	17,996	(8,377)	9,619
Muebles y equipos	10,806	(5,482)	5,324
Equipos de computo	6,273	(5,111)	1,162
	<u>35,075</u>	<u>(18,970)</u>	<u>16,105</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Equipos de computo</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo al 1° de enero 2011	17,996	12,376	6,273	36,645
Ventas y/o retiros	-	(1,570)	-	(1,570)
Saldo al 31 de diciembre 2011	17,996	10,806	6,273	35,075
Ventas y/o retiros	-	-	(775)	(775)
Saldo al 31 de diciembre 2012	17,996	10,806	5,498	34,300
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1° de enero 2011	(5,138)	(3,870)	(3,040)	(12,048)
Depreciación del periodo	(3,239)	(2,161)	(2,071)	(7,471)
Deterioro del periodo	-	104	-	104
Ventas y/o retiros	-	445	-	445
Saldo al 31 de diciembre 2011	(8,377)	(5,482)	(5,111)	(18,970)
Depreciación del periodo	(3,239)	(2,162)	(1,067)	(6,468)
Reverso de deterioro	-	-	40	40
Ventas y/o retiros	-	-	640	640
Saldo al 31 de diciembre 2012	(11,618)	(7,644)	(5,498)	(24,758)
Valor neto en libros	6,380	3,162	-	9,542

8. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las inversiones a largo plazo corresponden a valores invertidos para compra de cartera y adquisición de bienes inmuebles para futuros proyectos. Se conforman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Centro Comercial la Piazza	708,649	824,286	(a)
Centro Empresarial II	377,920	408,425	(b)
Terreno San José	77,730	77,730	
Cartera Marenas	11,564	21,225	(d)
Cartera Arenas	9,984	85,179	(c)
	1,185,847	1,416,845	

Notas a los estados financieros (continuación)

- (a) De acuerdo a reforma de contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil la Plaza, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha Agosto 14 del 2006, por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil, se resolvió que el saldo inicial de la inversión de USD\$ 2,645,577, sea pagado directamente por el Fideicomiso Mercantil la Plaza mediante la suscripción de documentos de crédito a favor de la empresa SALELGI SA, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de ciento sesenta y cinco meses (165), reduciendo la inversión a USD\$ 911,653.18. En el 2009 mediante mutuo acuerdo de las partes se efectuó un recalcu a Junlo 30 del 2009 por el monto de USD\$ 611,596.60, así como un ajuste por reclasificación del IVA pagado en las transacciones efectuadas en la inversión del Fideicomiso la Plaza por el monto de USD\$ 291,767. Tenemos el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Centro Comercial la Plaza	1,815,017	1,815,017
Menos.- Amortización acumulada	<u>1,106,368</u>	<u>990,731</u>
	<u>708,649</u>	<u>824,286</u>

- (b) De acuerdo al convenio Innominado, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha 6 de Octubre del período 2009, entre las empresas EXPOGUAYAQUIL S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones del "Terminal Simón Bolívar", SALELGI S.A., en calidad de inversionista beneficiaria, y CONSTRUCTORA CONALBA S.A. en calidad de constructora, compromiso adquirido con la finalidad de invertir el monto de USD \$482.163 para la remodelación de un área de 1.100 m² y 33 parqueos, para su explotación, concesión y arriendo respectivo. Con un plazo de 15 años de duración a partir de la fecha de celebración, más de 180 días de la entrega de obra y apertura del centro empresarial. Tenemos el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Centro Empresarial II	457,571	457,571
Menos.- Amortización acumulada	<u>79,651</u>	<u>49,146</u>
	<u>377,920</u>	<u>408,425</u>

- (c) Corresponde al saldo proveniente por la adquisición de la cartera del Fideicomiso Arenas, mediante contrato de compra venta de cartera con fecha Febrero 28 del 2009 por el monto de USD\$ 712,263,95. Adicionalmente se celebró en febrero 29 del 2009, el contrato de cesión de derechos fiduciarios de beneficiarios del fideicomiso Arenas, siendo SALELGI S.A. beneficiaria Cesionaria.

Notas a los estados financieros (continuación)

- (d) Corresponde al saldo proveniente por la adquisición de cartera, originado mediante escritura de Fideicomiso Mercantil Irrevocable de administración de cartera, recursos y pagos denominado Fideicomiso Marena por cuantía Indeterminada, constituido en Junio 25 del 2009 ante el Notario Undécimo de Guayaquil, Dr. Jorge Pinto Vernaza, siendo SALELGI S.A. la constituyente y AFFB BOLIVARIANO ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS la administradora.

9. Derechos Fiduciarlos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los derechos fiduciarlos estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Fideicomiso La Plaza Samborondon	615,470	612,866	(a)
Fideicomiso Nimbus	92,709	92,709	(b)
Fideicomiso Arenas	23,035	22,747	(c)
	<u>731,214</u>	<u>728,322</u>	

- (a) Corresponden a los dividendos por cobrar C.C. La Plaza Samborondon, de acuerdo al contrato reforma de constitución del Fideicomiso Mercantil la Plaza, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha Agosto 14 del 2006, por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil, donde la empresa SALELGI S.A. tiene el derecho del 75% mensual sobre las utilidades generadas en el Fideicomiso descontando los impuestos estipulados por la Ley.
- (b) Corresponde a los derechos del fideicomiso NIMBUS que realiza la empresa MALEXA a favor de SALELGI S.A.
- (c) Corresponde al saldo por cobrar de la cartera a diciembre del 2010.

10. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las Inversiones en acciones se formaban como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Krause Negocios S. A.	600	600
Fawne S. A.	160	160
Gesinec S. A.	160	160
Promoart S. A.	160	-
	<u>1,080</u>	<u>920</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Dichas acciones son registradas a valor nominal, con una participación de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Krause Negocios S. A.	75%	75%
Fawne S. A.	20%	20%
Gesinac S. A.	20%	20%
Promoart S. A.	<u>20%</u>	<u>20%</u>

11. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	71,592	25,287
Anticipo de clientes	42,649	17,736
Otros	<u>8,543</u>	<u>6,760</u>
	<u>122,784</u>	<u>49,783</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

12. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Participación trabajadores	60,535	34,939
Beneficios sociales	11,379	9,234
Otros	<u>759</u>	<u>490</u>
	<u>72,673</u>	<u>44,663</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por cobrar:		
Promoart S. A.	154,840	96,000
Fawne S.A.	91,847	45,000
Gesinec S.A.	73,000	12,000
Constructora Conalba S.A.	-	500,000
	<u>319,687</u>	<u>653,000</u>
Por pagar largo plazo:		
Cheswick Business Limited (a)	<u>2,879,846</u>	<u>3,127,840</u>

- (a) Comprende el saldo por cancelar de periodos anteriores, provenientes de una restructuración de pasivos, por la compra de cartera de los clientes que conforman; el Fideicomiso Arenas y del conjunto residencial Marenas, así como fondos recibidos para la adquisición de un bien inmueble, reflejado como inventario para la venta (ver Nota 3(d)).

14. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los Ingresos diferidos se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Concesiones de locales	<u>347,639</u>	<u>397,639</u> (a)
	<u>347,639</u>	<u>397,639</u>

- (a) Contrato de concesión comercial, celebrado en mayo 25 del 2004, entre ETICFARM S.A. como concesionario, el Fideicomiso Mercantil la Plaza como concedente, SALELGI, la gerente del proyecto, por el monto de \$ 750,000 (a USD\$ 1,250 x 600 mts²), con un plazo de duración del 15 años a partir de la fecha efectiva de entrega-recepción del local concesionado.

Notas a los estados financieros (continuación)

15. Reserva para jubilación, indemnización y desahucio.

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de la reserva por jubilación fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicio	-	-
Mas -		
Provisiones	<u>12,964</u>	<u>-</u>
	<u>12,964</u>	<u>-</u>

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicio	9,623	9,623
Mas -		
Provisiones	<u>2,648</u>	<u>-</u>
	<u>12,271</u>	<u>9,623</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

16. Impuestos

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del Impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2012 es del 23%, para el ejercicio fiscal 2011, la tarifa fue del 24%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias Incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) **Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-**

Al 31 de diciembre de 2012, 2011, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por cobrar:		
Retenciones de IVA que le efectuaron	28,293	23,057
Crédito tributario de IVA	3,600	23,941
Impuesto a la Renta	403	-
	<u>32,386</u>	<u>46,998</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Por pagar:		
Retenciones en la Fuente	1,601	1,116
Retenciones de IVA	1,227	1,217
Impuesto a la renta corriente	-	12,265
	<u>2,828</u>	<u>14,598</u>

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2012 y de 2011 se componen de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto corriente	21,158	23,938
Impuesto diferido	73	(73)
	<u>21,231</u>	<u>23,865</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 23% y 24% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	343,031	197,986
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	78,897	47,517
Resultado del período por la tasa de impuesto		
Ingresos exentos	(115,593)	(66,691)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	23,822	24,858
Participación trabajadores para generar ingresos exentos	13,766	10,004
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	4,302	4,179
Impuesto a la renta causado	5,194	19,867
Anticipo de impuesto a la renta	21,231	23,865
Impuesto a la renta registrado	21,231	23,865

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	21,231	23,865
Menos:		
Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(12,166)	(11,600)
Anticipo pagado	(9,631)	-
Pasivo por impuesto diferido	73	-
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	(493)	12,265

17. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2012, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Cálculo del Impuesto a la renta-

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital social de la compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

19. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Honorarios profesionales	167,019	134,945
Sueldos y beneficios sociales	121,726	112,065
Mantenimiento y reparaciones	18,749	3,494
Bonificación por desahucio	15,612	-
IVA no compensado	12,706	6,445
Impuestos, contribuciones y otros	12,441	12,208
Gastos no deducibles	11,809	17,720
Gastos de seguros	9,047	8,044
Gastos de personal	5,319	8,137
Suministros y limpieza	4,666	7,964
Perdida en venta de activo fijo	-	618
Movilización y transporte	217	26
Otros	1,075	3,307
	<u>380,386</u>	<u>314,973</u>

20. Gastos de ventas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones	79,462	113,235
Gastos de viaje	14,673	18,051
Gastos de gestión	3,418	5,434
	<u>97,553</u>	<u>136,720</u>

21. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.