

**INDUSTRIA AVICOLA EL LIDER S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – INCLUYEN AL 31 DE DICIEMBRE, DE LAS**  
**POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS Y OTRA INFORMACIÓN EXPLICATIVA.**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida en 16 de junio de 1983 en la ciudad de Guayaquil con el nombre de INDUSTRIA AVICOLA EL LIDER S.A. y Registro Mercantil # 797 del 02 de agosto de 1983. Su actividad principal es la actividad del sector agroindustrial en general y en particular a la cría de pollitos y aves en general mediante un sistema de incubación masiva de huevos para la venta, también pollos en pie o faenados, también a la importación de equipos.

El 06 de octubre del 1986 mediante escritura de compra – venta de lotes de hectáreas de terrenos.

El 11 de julio de 1995 por escritura pública hubo aumento de capital y fue inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 30 de agosto de 1995.

El 08 de abril del 2015, de acuerdo a sus estatutos, el Presidente de la empresa aprobó por unanimidad la transferencia de terreno de la empresa con un área aproximada de 26.510,77 m<sup>2</sup> en la que se encuentran construidos 84 departamentos por la suma de US\$6 millones, de los cuales US\$600 mil cobrados por la empresa y entregados a los accionistas. El saldo de US\$5,4 millones durante los siguientes seis años.

Evolución de las operaciones de la empresa:

- 06 de mayo de 1983 adquirió el dominio de lotes "NUEVE" y "NUEVE-A" del predio Palobamba, Parroquia Tarqui (ahora Chongon), cantón Guayaquil a la altura del Km 14.5 de la vía Guayaquil – Salinas.
- 31 de enero de 2011, mediante Resolución AG-2011-03645 el Dr. Guillermo Chang Durango – Alcalde Encargado de la M.I. de Guayaquil aprobó la división del solar # 001 mz 34, Parroquia Tarqui, Km 14.5 vía a la Costa código catastral # 96-0034-001- en un área de 69.487,40 m<sup>2</sup> y solar 1-1, con un área de 42.976,63 m<sup>2</sup> y solar 1-2 con un área de 26.510,70 m<sup>2</sup> a favor de la empresa notariada en Guayaquil el 24 de marzo del 2011, Registro de la Propiedad el 29 de abril, 2011.
- 24 de septiembre de 2012, mediante Resolución SMG-AA-2012-223 la M.I. Municipalidad de Guayaquil, el Sr. Víctor Maridueña Varela – Delegado del Alcalde de Guayaquil aprobó el proyecto urbanístico e inicio de la obra urbanística "Costalmar I" levantada en el lote de terreno código catastral # 96-0034-001-2, protocolizado el 01 de noviembre del 2014 y Registro Mercantil 12 de diciembre del 2014.
- 26 de abril de 2014 mediante Resolución SMG-AA-2014-079 la M.I. Municipalidad de Guayaquil, el Sr. Víctor Maridueña Varela – Delegado del Alcalde, resolvió aprobar los planos del proyecto urbanístico y la autorización de venta de solares de la urbanización Costalmar I, protocolizado el 28 de octubre del 2014, Registro de Propiedad el 08 de enero del 2015.

- 14 de junio de 2014, Resolución SMG-AA-2014-116 la M.I. Municipalidad de Guayaquil, el Sr. Luis Chiriboga Parra – Delegado del Alcalde, resolvió aprobar el plano del proyecto urbanístico modificado y el reglamento interno modificado, ratificación autorización de venta de solares y la aprobación de los diseños arquitectónicos de las edificaciones a desarrollarse en el resto de la urbanización Costalmar I, protocolizado el 28 de octubre 2014 y Registro de Propiedad el 08 de enero 2015.
- 04 de diciembre de 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil, el Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil resolvió declarar incorporado el Régimen de Propiedad Horizontal al edificio denominado Condominio 1 de la urbanización Costalmar I mz. 2620, solar # 1 de la Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-001, protocolizado el 13 de febrero 2015 y Registro de Propiedad el 11 de marzo del 2015.
- 04 de diciembre de 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil resolvió declarar incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal al edificio Condominio 2 de la urbanización Costalmar I mz 2620 solar # 2 Parroquia Tarqui – Guayaquil código catastral # 96-2620-002 protocolizado el 16 de enero 2015, Registro de Propiedad 06 de febrero del 2015.
- 04 de diciembre de 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil resolvió declarar incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal al edificio Condominio 3 al Régimen de Propiedad Horizontal en el solar # 3 Parroquia Tarqui – Guayaquil código catastral # 96-2620-003 protocolizado el 16 de enero 2015 y Registro Propiedad el 17 de febrero del 2015.
- 30 de septiembre del 2014 la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil declaró incorporado el Régimen de Propiedad Horizontal el edificio Condominio 4 de la urbanización Costalmar I mz 2620 solar # 4 Parroquia Tarqui – Guayaquil código catastral # 96-2620-004 protocolizado el 16 de diciembre del 2014 y Registro Propiedad 14 de enero del 2015.
- 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 5 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #5 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-005, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 15 de enero del 2015.
- 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 6 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #6 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-006, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 14 de enero del 2015.
- 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 7 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #7 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-007, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 14 de enero del 2015.
- 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de

- propiedad horizontal al Condominio 8 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #8 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-008, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 15 de enero del 2015.
- 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 9 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #9 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-009, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 15 de enero del 2015.
  - 30 de septiembre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 10 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #10 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-010, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 10 de enero del 2015.
  - 30 de septiembre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 11 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #11 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-011, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 13 de enero del 2015.
  - 30 de septiembre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 12 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #12 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-012, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 14 de enero del 2015.
  - 04 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 13 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #13 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-013, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 10 de enero del 2015.
  - 07 de octubre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al Condominio 14 de la urbanización Costalmar I mz. 2620 solar #13 Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2620-013, protocolizado el 16 de diciembre del 2103 y Registro de Propiedad el 13 de enero del 2015.
  - 04 de diciembre del 2014, la M.I. Municipalidad de Guayaquil por medio del Ab. Jaime Nebot Saadi – Alcalde de Guayaquil incorporó al régimen de propiedad horizontal al solar # 2, mz 2623 de la urbanización Costalmar I de la Parroquia Tarqui – Guayaquil, código catastral # 96-2623—002, protocolizado el 21 de enero del 2015 y Registro Propiedad el 07 de enero del 2015. .

El 09 de junio de 2015 se constituye el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Fideicomiso de Administración COSTALMAR" celebrado entre: Industria Avícola EL LÍDER S.A., SALCEDO Internacional Intersal S.A., MMG Trust Ecuador S.A. y el Banco de La Producción S.A. PRODUBANCO.

- Constituyente aportante: Industria Avícola EL LÍDER S.A. quien por acuerdos preexistentes con la compañía SALCEDO Internacional Intersal S.A.
- Constituyente, Beneficiario o Constituyente Beneficiario: SALCEDO Internacional Intersal S.A.
- PRODUBANCO: Manifiesta su aceptación a la transferencia a favor del Fideicomiso, con el gravamen hipotecario constituido a su favor por Industria Avícola EL LÍDER S.A.
- Fiduciaria: es la empresa MMG Trust del Ecuador S.A.
- Denominación y transferencia de dominio: es denominado "Fideicomiso de Administración COSTALMAR" integrado inicialmente de bienes inmuebles y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al FIDEICOMISO.

RUC: 0990643776001 ante el Servicio de Rentas Internas, ante la Superintendencia de Compañías su expediente es el N° 40754.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES-**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

### **2.1 Bases de preparación y Moneda funcional de presentación**

Los estados financieros de INDUSTRIA AVICOLA EL LIDER S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, los estados de resultado integral, de evolución en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Al 31 de diciembre del año 2012 la conciliación de NEC a NIIF al final del periodo de transición indica los ajustes a las cuentas contables con las siguientes cifras:

**Final periodo de transición**  
**Ajustes de NEC a NIIF expresado en US\$**  
**Al 31 de diciembre, 2012**

<b>ACTIVO</b>	<b><u>NEC</u></b>	<b><u>Débito</u></b>	<b><u>Crédito</u></b>	<b><u>NIIF</u></b>
Terrenos	2,180	2,260,160	-	2,262,340
Edificios	1,002,200	985,428	-	1,987,628
Depreciación acumulada	(13,714)		(85,829)	(99,543)
<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>NEC</u></b>	<b><u>Débito</u></b>	<b><u>Crédito</u></b>	<b><u>NIIF</u></b>
Adopción de las NIIF	-	-	3,159,759	3,159,759

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.1.1 Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

### **2.1.2 Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

## **2.2 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones, juicios y supuestos necesarios e inherentes a la actividad económica de la Compañía que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, dichas

estimaciones y supuestos se han basado en la mejor utilización de la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias.

En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros.

Las estimaciones más significativas efectuadas por la Gerencia se refieren a la provisión por deterioro (cuentas por cobrar Clientes incobrables), la probabilidad de ocurrencia y el importe de la provisión para procesos legales y procedimientos administrativos, y el cálculo de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta diferida.

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad. Véase Nota 5.

### **2.4 Activos y Pasivos Financieros**

#### **2.4.1 Clasificación**

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

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **i. Préstamos y cuentas por cobrar**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

ii. Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.4.2 Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.4.3 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 comprometen 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 pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

i. Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

a. Cuentas por cobrar comerciales:

Corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 60 días.

ii. Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Proveedores:

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

b. Otras cuentas por pagar:

Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

#### **2.4.4 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### **2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.5 Otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.6 Activo fijo**

### **a) Reconocimiento y medición**

Los Activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

### **b) Retiro o venta de Activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo fijo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor neto en libros del activo y reconocida en resultados.

#### **2.6.1 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocida la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

## **2.7 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el 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 neto, respectivamente.

### **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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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.

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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2014, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

## **2.8 Reserva Legal**

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

## **2.9 Resultados acumulados**

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de las Utilidades acumuladas y los Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pequeñas y Medianas Entidades: La Superintendencia de Compañías determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor, se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus Socios en el caso de liquidación de la Compañía.

## **3. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Respecto a las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

## **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

#### **a) Ambiente de administración de riesgos**

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquello riesgo que pudiera enfrentar la Compañía determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía.

#### **b) Riesgo de crédito**

##### **i. Riesgo de las inversiones de los excedentes de caja**

Históricamente la Compañía no ha mantenido inversiones en instrumentos financieros ya que los excedentes de caja fundamentalmente se destinaron a ser reinvertidos en los negocios o bien en el pago de pasivos. En los casos que se realizaron inversiones, la Compañía tiene como política hacerlo sólo en instituciones donde mantiene sus cuentas bancarias.

##### **ii. Riesgo proveniente de las operaciones de venta**

La Compañía tiene por política de venta con base al acuerdo suscrito y que se describen en la Nota 1.



requerimientos legales y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo.

Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, así como de limitar los procedimientos que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la Compañía.

El cumplimiento de las normas de la Compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración y Auditoría Interna.

#### **4.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La política de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La junta de Socios establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los Socios.

### **5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

#### **Categorías de instrumentos financieros.**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,094	-	1,094	-
Otras cuentas por cobrar	600,929	5,540,419	600,929	5,540,419
<b>Total activos financieros</b>	<b>602,023</b>	<b>5,540,419</b>	<b>602,023</b>	<b>5,540,419</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Documentos y cuentas por pagar	36,097	-	36,097	-
Otras cuentas por pagar	-	989,648	-	989,648
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>36,097</b>	<b>989,648</b>	<b>36,097</b>	<b>989,648</b>

### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de Documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, Obligaciones financieras y Documentos y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos generan una tasa de interés de mercado.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

Entidad local:	N° de cuenta	Diciembre 31,	
		2015	2014
Banco de la Producción S.A.	02006108950	(U.S. dólares)	
		1,094	1,094
Total		<u>1,094</u>	<u>1,094</u>

Durante el año 2015 no hubo transacciones entre débitos y créditos realizados en esta cuenta.

Durante el año 2014 hubo dos transacciones por US\$250,993.84 cada una, sumando la cifra de US\$501,511.85 entre débitos y créditos realizados en esta cuenta.

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

Activos por impuestos corrientes:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Activo por impuesto corriente:		
Crédito tributario	1,165	527
Retenciones	126	126
Total	<u>1,291</u>	<u>653</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Pasivo por impuesto corriente:		
12% IVA cobrado	1,392	754
Total	<u>1,392</u>	<u>754</u>

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre, el saldo de las partidas corresponden a:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Activos financieros mantenidos hasta el vencimientos:		
Costo histórico edificio	13,687	13,687
Costo histórico terrenos	2,180	2,180
Subtotal valor en libros	<u>15,867</u>	<u>15,867</u>
Efecto de 1° vez NIIF		
Valor razonable	4,234,100	4,234,100
Depreciación acumulada	<u>(198,762)</u>	<u>(198,762)</u>
Transferencia de inmueble	<u>(3,669,450)</u>	<u>(3,669,450)</u>
Total	<u>381,755</u>	<u>381,755</u>

Al 31 de diciembre, del costo de adquisición neto de depreciación acumulada corresponde a los siguientes rubros:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Clasificación		
Edificios costo histórico	13,687	13,687
Otros ajustes	988,512	988,512
(+) efectos de aplicación 1° vez NIIF	985,429	985,429
Subtotal	<u>1,987,628</u>	<u>1,987,628</u>
(-) Depreciación acumulada costo	(13,553)	(13,553)
(-) Depreciación acumulada 1° vez NIIF	<u>(185,210)</u>	<u>(185,210)</u>
	<u>(198,763)</u>	<u>(198,763)</u>
Terrenos costo histórico	2,180	2,180
(+) efectos de aplicación 1° vez NIIF	2,260,159	2,260,159
Subtotal	<u>2,262,339</u>	<u>2,262,339</u>
Transferencia	<u>(3,669,449)</u>	<u>(3,669,449)</u>
Total propiedad de inversión:	<u>381,755</u>	<u>381,755</u>

Al 31 de diciembre del 2011, por efectos de aplicación de las NIIF, los saldos de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: tuvo el siguiente efecto:

Clasificación	2011 (NEC)	Diciembre 31,	2012 (NIIF)
	(U.S. dólares)	Ajuste 1° vez NIIF	
Terreno COSTALMAR	-	1,880,584.28	1,880,584
Terreno LOGOS	2,180	379,575.22	381,755
Subtotal	2,180	2,260,159.50	2,262,339
Edificio			
Valor razonable	1,002,200	985,427.81	1,987,628
(-) Depreciación acum.	(13,553)	(85,828.73)	(99,381)
Subtotal	988,648	899,599.08	1,888,247
Total propiedad de inversión:	990,828		4,150,586

Los movimientos del costo histórico de propiedades, instalaciones y equipo fueron como sigue:

	Muebles y enseres			Totales
	Inmueble		Terrenos	
Enero 01, 2011	13,687	162	2,180	16,029
Resciliación Comodato	988,513			988,513
Diciembre 31, 2011	1,002,200	162	2,180	1,004,542
Enero 01, 2012				
Efectos de valuación	985,428		2,260,159	3,245,587
Otros ajustes		(162)		(162)
Diciembre 31, 2013 y 2012	1,987,628	-	2,262,339	4,249,967
Transferencia a relacionada	(1,987,628)		(1,880,584)	(3,868,212)
Diciembre 31, 2014	-	-	381,755	381,755

Al 31 de diciembre del 2015, la cifra de US\$381,755 corresponde a 42.976,63 m2 de terrenos en el cual, en la actualidad, funciona el centro educativo LOGOS.

El solar 001 que corresponde a 69.487,40 m2 está dividido en solar 1-1 por 42.976,63 m2 y solar 1-2 por 26.510,77 m2 este último fue transferido por acuerdo de compra-venta durante el año 2015.

En torno al terreno de 26.510,77 m2 existen la urbanización Costalmar I cuyo valor según avalúo realizado en octubre del 2015 corresponde a:

Urbanización Costalmar I

	Costalmar I Avalúo Oct-2014
Cifra:	
Terreno	2,659,887
Construcción	9,301,198
Valor de mercado total	11,961,085

Centro Comercial Salcedo Internacional S.A.

**Centro Comercial  
Salcedo Internacional**

<b>Cifra:</b>	<b>Avalúo Feb-2016</b>
Físico	4,298,093
Mercado	5,081,844
Catastro	4,077,351

El 08 de abril del 2015, de acuerdo a sus estatutos, el Presidente de la empresa aprobó por unanimidad la transferencia de terreno de la empresa con un área aproximada de 26.510,77 m<sup>2</sup> en la que se encuentran construidos 84 departamentos por la suma de US\$6 millones, de los cuales US\$600 mil cobrados por la empresa y entregados a los accionistas. El saldo de US\$5,4 millones durante los siguientes seis años.

La venta del inmueble y del terreno fue realizado a la empresa  
Al 31 de diciembre del 2011, la empresa Academia Buque Mayor S.A. (BUQMAYOR) registró la resciliación de comodato sobre la infraestructura y edificación donde funcionó la institución educativa. La contrapartida fue contra una cuenta por pagar por la suma de US\$988,513 a su favor.

Los movimientos de la depreciación acumulada de propiedades, instalaciones y equipo fueron como sigue:

	Inmueble	Muebles y enseres		Totales
Enero 01, 2011	(13,552)	(162)	-	(13,714)
Enero 01, 2012	(13,552)	(162)		(13,714)
Otros ajustes	(85,829)	162		(85,667)
Diciembre 31, 2012	(99,381)	-		(99,381)
Regularización	(99,381)			(99,381)
Diciembre 31, 2013	(198,762)	-		(198,762)
Transferencia	198,762			198,762
Diciembre 31, 2014	-	-		-

## 9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es Al 31 de diciembre, de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Cuentas por cobrar, corriente:		
Susana Salcedo de Egas	250,000	250,000
E& Family Group	350,000	350,000
Centro de Estudios LOGOS	929	929
Total	<u>600,929</u>	<u>600,929</u>

Corresponden a préstamos originados de años anteriores y no tienen fecha y plazo estipulado de vencimiento, no devenga intereses.

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Cuentas por pagar:		
Buque Mayor	988,513	988,513
Comercio General S.A. COSALK	-	1,134
Total	<u>988,513</u>	<u>989,647</u>

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 al 2015 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción-** Con fecha diciembre 29 de 2015 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2014 y 22% a partir del año 2014.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

**Precios de transferencia-** De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$5 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales

operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. No se registran operaciones de la Compañía con partes relacionadas en el exterior durante el año 2015 y 2014.

## 11. PATRIMONIO

**12.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2015, está representado por 50.000 acciones (2014: 4.000 acciones) de US\$1.00; todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2015, los Socios de INDUSTRIA AVICOLA EL LIDER S.A. son:

Al 31 de diciembre del 2014, los Socios de INDUSTRIA AVICOLA EL LIDER S.A. son:

Identificación	Accionistas	Nacionalidad	31-dic-15		31-dic-14	
			Acciones	%	Acciones	%
SE-G-00001562	COLEMAN ASSOCIATED INC	BELICE	840	70%	840	70%
SE-G-00002143	E & S FAMILY GROUP, LLC,	ESTADOS UNIDOS DE AMERICA	360	30%	360	30%
			<u>1,200</u>	<u>100%</u>	<u>1,200</u>	<u>100%</u>

**12.2 Aportes para futura capitalización** – Corresponden a valores recibidos de los Socios nominales y en efectivo.

**12.3 Reserva legal** – La Codificación de la Ley de Compañías requiere por lo menos el 10% del a utilidad neta (después de participación trabajadores e impuesto a la renta) se apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo aunque puede ser capitalizada en su totalidad.

**12.4 Reserva facultativa** – Corresponden a valores originados de otras aportaciones realizadas por los Socios.

**12.5 Reserva por Valuación** – Corresponden a la actualización de las inversiones permanentes en acciones, entre el valor del costo de adquisición y el valor patrimonial proporcional en el año 2015 y 2014. También incluye efectos de deterioro de inventarios en el año 2014.

## 12. CONTRATOS Y CONVENIOS

### Contrato de préstamo o mutuo

El 11 de julio del 2012 la empresa SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A. representada por el Sr. Ab. Luis Alfredo Mancheno Heinert como parte acreedora y SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA representada por el Sr. Ing. Marcelo Puente Gallardo como deudora, esta última manifestó su voluntad de realizar un préstamo a la empresa INTERSAL con la finalidad de ejercer sus actividades económicas, motivo por el cual acordaron un crédito por US\$6,500,000.00 a un plazo desde julio 2015 hasta diciembre 2015 por medio de varios desembolsos durante el plazo antes indicado.

### Convenio privado

El 09 de abril del 2015 la empresa SALCEDO INTERNACIONAL S.A. representada por el Ab. Luis Alfredo Mancheno Heinert y la compañía INDUSTRIA AVÍCOLA EL LÍDER S.A. representada por el Ser. , esta última se compromete a transferir el terreno con área aproximada de 26.510,77 metros cuadrados en el que se encuentran construidos 84 departamentos en los solares del uno al catorce inclusive, dentro de cada uno de estos solares se encuentran construidos un condominio los mismos que se encuentran incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal y cada uno de estos condominios posee 6 departamentos, 11 solares numerados del quince al veinte y cinco; i solar que se encuentra diseñado y construido para 16 parqueos que también se encuentra incorporado al régimen de propiedad horizontal; y un solar en el cual se encuentra una edificación de 3 edificios donde funcionaba el Colegio Buque Mayor, a favor de la empresa SALCEDO INTERNACIONAL la misma que fue la encargada de construir las edificaciones antes mencionadas las cuales no son parte de la presente convenio privado.

Con base a lo indicado en las Actas de Juntas Generales de fecha 08 de abril del 2015 de las empresas Salcedo Internacional INTERSAL S.A. e Industria Avícola El Líder S.A. respectivamente cuya forma de pago por la transferencia del bien antes indicado fue de US\$6,000,000.00 pagados primero US\$600,000.00 pagados y US\$5,400,000.00 en un plazo de seis (6) años.

### 13. FIDEICOMISO

El 09 de junio del 2015 se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTALMAR". En la Nota 1 – Información General se hace una breve descripción al respecto del indicado Fideicomiso de Administración.

El 28 de julio del 2015 se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA SALCEDO – GUMBS representada por la Fiduciaria Trust Ecuador S.A.

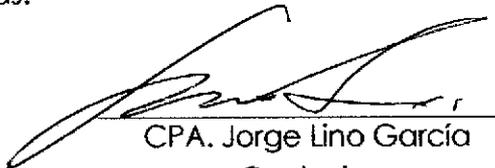
### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (01 de marzo del 2016) se produjeron eventos que, indicados en la **NOTA 1 – Información General; NOTA 13 – Contratos y Convenios; NOTA 14 – Fideicomisos**, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

### 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización y aprobación de fecha 29 de abril del 2016 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

  
Ing. Guillermo Antonio Salcedo Cueva  
Presidente

  
CPA. Jorge Lino García  
Contador