

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

ABREVIATURA UTILIZADA:

US\$	-	Dólares Estadounidense
La Compañía	-	Salcedo Internacional (Intersal) S.A.
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Guayaquil, Abril 29 del 2013

Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros del periodo 2011, fueron auditados por otro auditor, cuyo informe con fecha 25 de abril del 2012, contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Opinión:

3. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2 No.520


C.P.A. Mareo A. Suriaga.
Auditor Independiente
Nº de Licencia
Profesional: 24.529

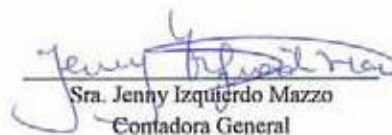
SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERVAL)**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**
(Unidad monetaria en US\$)**ACTIVO**

	Nota	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	3.214.757	2.124.767
Activos financieros disponible para venta	5	242.787	242.787
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	6	3.304.984	3.671.920
Otras	6	1.009.698	947.055
Inventarios	7	21.328.323	18.734.162
Pagos anticipados	8	1.088.318	1.127.155
Activos por impuestos corrientes	9	1.330.925	49.670
Total del activo corriente		31.519.792	26.897.515
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, plante y equipo, neto	10	1.851.190	1.566.999
Cuentas por cobrar a largo plazo	11	6.835.154	1.020.620
Fideicomiso Salcedo Internacional	12	750	1.137.910
Total del activo no corriente		8.687.094	3.725.529
Total del activo		<u>40.206.886</u>	<u>30.623.044</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	2012	2011
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias	13	4.053.496	591.809
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	14	1.926.741	2.328.657
Anticipo de clientes	15	20.865.312	17.731.901
Otras	14	256.808	51.519
Pasivos por impuesto corriente	16	162.044	56.112
Total del pasivo corriente		27.264.401	20.759.999
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar a largo plazo	17	4.150.218	5.692.123
Obligaciones Bancarias	13	2.233.917	0
Pasivo por impuesto diferido		0	1.863
Total del pasivo no corriente		6.384.135	5.693.986
PATRIMONIO (según estado adjunto)		6.558.350	4.169.060
Total del pasivo y patrimonio		<u>40.206.886</u>	<u>30.623.044</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 26.

Ab. Alfredo Mancheno
Representante legalSra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

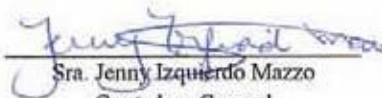
SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSA)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Unidad monetaria en US\$)

	<u>Nota</u>	2012	2011
Ventas Netas	18	10.798.164	8.479.458
Costo de ventas	19	<u>9.107.702</u>	<u>6.676.519</u>
Utilidad bruta		1.690.462	1.802.940
Gastos de operación, neto:			
De administración		1.407.627	1.549.766
Depreciaciones		<u>184.062</u>	<u>121.602</u>
Total gastos de operación, neto		<u>1.591.689</u>	<u>1.671.368</u>
Utilidad antes de resultados financieros		98.773	131.572
Resultado financiero, netos:			
Ingresos financieros	20	194.170	182.220
Gastos financieros	20	<u>61.624</u>	<u>748.747</u>
Total resultado financiero, neto		<u>132.547</u>	<u>-566.528</u>
Utilidad (pérdida) operacional		231.319	-434.956
Otros, netos:			
Otros ingresos	18	<u>178.838</u>	<u>17.420</u>
Total otros, neto		<u>178.838</u>	<u>17.420</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores		410.158	-417.537
Participación trabajadores		<u>61.524</u>	<u>24.099</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		348.634	-441.635
Impuesto a la renta	21	<u>55.268</u>	<u>32.774</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>293.366</u>	<u>-474.409</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 26.

Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal


Sra. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Unidad monetaria en US\$)

	Capital social	Aporte Aum. capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Efecto adopcion 1era vez NIIF	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1.280	1.517.350	4.069	3.941	23.752	2.785.984	306.732	4.643.108
<u>Utilidad (pérdida) del año 2011</u>								
Reclasificaciones								
Ajustes								
							-474.409	-474.409
							361	361
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1.280	1.517.350	4.069	3.941	23.752	2.785.984	-167.316	4.169.060
<u>Utilidad (pérdida) del año 2012</u>								
Reclasificaciones y/o Ajustes								
Aportes aumento capital		3.500.000				-1.984.545	293.366	293.366
							580.469	-1.404.076
								3.500.000
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1.280	5.017.350	4.069	3.941	23.752	801.439	706.519	6.558.350

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 26.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



Srta. Jenny Izquierdo Mazza
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)

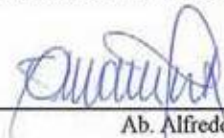
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

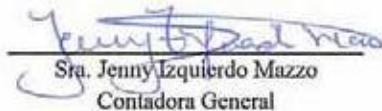
(Unidad monetaria en US\$)

	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Recibido de clientes	14.298.511	11.666.159
Pagado a proveedores y empleados	-18.610.926	-11.346.360
Intereses pagados	-61.624	-66.945
Intereses recibidos	85.833	78.611
Otros, neto	178.838	16.596
Efectivo neto usado actividades operativas	<u>-4.109.367</u>	<u>348.061</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Adiciones, netas de propiedades, planta y equipos	-469.797	-906.279
Venta de propiedades, planta y equipo	0	23.000
Efectivo neto usado actividades inversión	<u>-469.797</u>	<u>-883.279</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Obligaciones bancarias, neto	5.695.604	-413.067
Obligaciones a largo plazo	-26.451	-1.658.853
Efectivo neto proveniente actividades financiamiento	<u>5.669.153</u>	<u>-2.071.920</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo	1.089.990	-2.607.138
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	2.124.767	4.731.905
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>3.214.757</u>	<u>2.124.767</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 26.



Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal



Sra. Jenny Izquierdo Mazzo
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL S.A. (INTERSAL)**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (CONTINUA)**

(Unidad monetaria en US\$)

**Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo
neto usado en las actividades de operación:**

	2012	2011
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo utilizado en operaciones:		
Utilidad neta del año	293.366	-474.409
Depreciaciones	184.062	121.602
Provision interes a tasa efectiva	-108.337	578.194
Otros Ajustes	580.469	-462
	<u>949.560</u>	<u>224.925</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	366.935	-976.479
Otras cuentas por cobrar	-5.768.840	-83.440
Pagos anticipados	38.836	527.985
Inventarios	-2.592.617	-5.517.981
Otros activos	-144.095	881.219
Documentos y cuentas por pagar proveedores	-401.917	1.166.608
Otras cuentas por pagar	205.289	-116.475
Anticipo de clientes	3.133.412	4.222.247
Otros pasivos	104.069	19.452
Efectivo neto proveniente (usado) actividades operativas	<u>-4.109.367</u>	<u>348.061</u>

Véase: Notas a los estados financieros desde la No. 1 hasta la No. 26.


Ab. Alfredo Mancheno
Representante legal
Sra. Jenny Izquierdo Mazzo
Contadora General

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSA) S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 29 de diciembre de 1978 con el nombre de "Los Shiris" (SHYRSA) S.A. Con fecha 15 de agosto del 1989 cambia su denominación social por la de Salcedo Internacional (INTERSA) S.A. Posteriormente, con fecha 27 de Julio del 2006 se reforma el estatuto social de la compañía por cambio del objeto social.

Salcedo Internacional Intersal S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número 0990371865001 y sujeta al control y supervisión de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La actividad de la compañía es la de compra, venta, alquiler, construcción, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a cualquier acto jurídico relacionado directamente con los inmuebles y a la rama inmobiliaria, también se dedica a prestar servicios de transporte y alquiler de maquinaria.

Los proyectos inmobiliarios que actualmente ejecuta la compañía son:

- ❖ Porto Acqua
- ❖ Central Park
- ❖ Blue Line
- ❖ Maralago
- ❖ Costalmar I
- ❖ Costalmar II
- ❖ The Block
- ❖ Ceibos Point
- ❖ Las Condes

En cumplimiento con su actividad, esto es, bienes raíces, la Compañía ejecutará el proyecto inmobiliario denominado Central Park, por lo que, para realizarlo en debida forma, celebra un convenio de fideicomiso denominado "Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park. A continuación se resume los principales aspectos del mencionado convenio:

- a) **Fideicomiso:** Fideicomiso Salcedo Internacional – Central Park
- b) **Promotora o Beneficiaria Promotora:** Salcedo Internacional Intersal S.A.
- c) **Constituyentes:** Conformada por varias personas naturales y jurídicas
- d) **Fiduciario:** Morgan & Morgan.- Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador".

La Promotora del proyecto es la compañía Salcedo Internacional Intersal S.A., a quien corresponde exclusiva y privativamente – por su cuenta, riesgo y responsabilidad – diseñar, planificar, desarrollar, promocionar, comercializar con la autorización expresa de la Fiduciaria, construir o contratar la construcción del Proyecto Inmobiliario.

NOTA 1 – OPERACIONES (Continuación)

La Beneficiaria Promotora, le corresponde única y exclusivamente celebrar o suscribir contratos de reservación, promesas de venta o en general convenios en los que se haya establecido la obligación y voluntad de transferir, con la autorización expresa de la Fiduciaria, una unidad habitacional y pagar obras complementarias, adicionales y otras del proyecto, con clientes, reservantes, promitentes compradores; por lo que, la Promotora se obliga a responder ante clientes, reservantes o promitentes compradores de las unidades habitacionales, por los contratos en mención y por los demás que la promotora suscriba en el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario. En consecuencia, la Fiduciaria, el Fideicomiso y los Constituyentes no responderán por los contratos referidos en el presente párrafo.

Los Constituyentes, aportan al Fideicomiso un inmueble ubicado en la Vía La Puntilla – Samborondon, en la Jurisdicción del Cantón Samborondon, provincia del Guayas. El referido inmueble es el objeto específico de la negociación entre Constituyentes y Promotora, y en el que la Beneficiaria Promotora desarrollará el Proyecto Inmobiliaria denominado Salcedo Internacional – Central Park.

La Beneficiaria Promotora, se sujeta al cumplimiento de todas las Contraprestaciones asumidas a favor de los Constituyentes, obteniendo así el derecho para que la Fiduciaria le ceda los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes correlativos al inmueble que conforman el patrimonio autónomo, conforme se establece en el contrato de fideicomiso. Bajo las condiciones de haberse cumplido en su totalidad las contraprestaciones por parte de la Beneficiaria Promotora a favor de los Constituyentes, esta última deja expresamente aclarado y convenido a través del mencionado contrato que, autorizan de manera irrevocable a la Fiduciaria para que proceda a ceder, en nombre de los Constituyentes, a favor de la Beneficiaria Promotora o de quien ésta indique, los derechos fiduciarios de beneficio que tienen sobre el inmueble fideicomitido.

La Beneficiaria Promotora, con autorización de los Constituyentes, o habiéndosele cedido previamente en forma parcial derechos fiduciarios con cargo a determinados bienes; podrá, a su vez, ceder específicamente tales derechos a favor de terceros, sea en garantía o en propiedad.

La Compañía actualmente esta en proceso de evaluación y formalización de las mejores pólizas de seguros cubran los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus activos inmobiliarios, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, entendiendo que dichas pólizas cubrirán de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se podrían clasificar en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se podrían clasificar como pasivos a largo plazo.

b) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados abarcan inversiones en capital y títulos de deuda, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos, anticipos de clientes y otras cuentas por pagar.

Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Inversiones financieras -

La compañía clasifica sus inversiones financieras, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, las siguientes:

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Se clasifican en este grupo los títulos de deuda que la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlas hasta su vencimiento. Estas inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable; después de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Un instrumento es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si es mantenido para negociación (se compran con el principal objetivo de venderlos en un futuro cercano) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la Compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentadas por la Compañía con la intención de obtener ganancias de corto plazo. Al reconocimiento inicial, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

- Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes están registrados al valor de venta de los inmuebles en condiciones de créditos normales, menos los cobros realizados; además, incluye préstamos otorgados a terceros y otras cuentas por cobrar, neto de cualquier ajuste de pérdida por deterioro.

Las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable que normalmente es el valor presente de los cobros futuros de la transacción realizada a una tasa de descuento para instrumentos similares, tomando en consideración lo siguiente:

- Las partidas por cobrar a corto plazo, que devenguen intereses se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento sobre los flujos futuros no es importante relativamente. Después del reconocimiento inicial, los intereses devengados se registrará como un ingreso en los resultados del periodo.
- Las partidas por cobrar a corto plazo, sin tasa de interés establecida, se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento no es importante relativamente.
- Las partidas por cobrar de largo plazo que no devenga intereses, se estiman como el valor presente de todos los cobros de efectivo futuros descontados utilizando la tasa o tasas de interés de mercado vigentes para instrumentos similares (la tasa de descuento aplicada deben tener sustancialmente las mismas condiciones y características, incluyendo la calidad crediticia del instrumento, el periodo restante en el que la tasa de interés contractual es fija, los plazos de devolución del principal y la moneda en la cual se realizan los pagos.). Todo importe adicional prestado será un gasto, a menos que cumpla con los requisitos para su reconocimiento como algún otro tipo de activo.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Cuando el crédito a clientes y demás cuentas por cobrar se amplía más allá de las condiciones de crédito normales en el corto plazo, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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.

- **Activos financieros disponibles para la venta**

Se clasifican en este grupo los valores en instrumentos de patrimonio (siempre y cuando no den lugar a una inversión en subsidiarias, inversiones en asociadas o negocios conjuntos), las acciones preferentes y ciertos títulos de deuda en tanto no sean clasificado dentro de las tres categorías anteriores.

Los activos financieros disponibles para la venta se registran inicialmente a su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable a la fecha del periodo en que se reporta. Posterior al reconocimiento inicial, son reconocidas al valor razonable y los cambios, que no sean pérdidas por deterioro, ni ganancias y pérdidas por conversión de partidas monetarias disponibles para la venta, son reconocidas directamente en el patrimonio en una cuenta patrimonial denominada "*plusvalías o minusvalías derivadas de la valoración de activos financieros disponibles para la venta*". Cuando una inversión es dada de baja de los registros contables, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio es transferida a resultados. En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, en ese momento la Compañía deberá retirar de su patrimonio las plusvalías o minusvalías asociadas con el activo que ha sufrido deterioro en su valor y deberá proceder a reconocer la correspondiente pérdida en el estado de resultados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio, en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, en los cuales el valor razonable no pueda medirse de manera confiable siguiendo un criterio de negocio en marcha, se miden al costo menos la pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última corresponda. Las pérdidas por deterioro imputadas a activos financieros valoradas a su costo no serán de modo alguno reversibles.

Prestamos que devengan intereses

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago realizado menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Estos se presentan en el pasivo corriente si su vencimiento es menor a un año y pasivo no corriente si es mayor a un año.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Proveedores y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El valor razonable se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés del mercado para transacciones similares a la fecha del balance.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses.

Dentro de esta cuenta se considera servicios y materiales, los cuales se cancelan a corto plazo. No se realiza la cancelación del acreedor hasta que no se tenga la firma de conformidad por el responsable del proyecto u obra de servicio que se ha contratado.

Sobregiros y préstamos bancarios

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.

c) Inventarios y costos de ventas -

El valor de los inmuebles destinados para la venta se muestra al costo de adquisición y desarrollo o proceso de construcción. Las existencias se valorizan a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método costo promedio ponderado (CPP).

El costo de las obras terminadas y en proceso incluye los costos de los materiales, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de construcción que participan en el proceso productivo (basados en una capacidad operativa normal). El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de venta aplicables. Aquellos que se consideren como inventario de producto terminado, no podrán ser saldados hasta que no se escriture la obra.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Cuando una propiedad planta y equipo se someta a una revaluación, y esto origine un incremento en el importe en libro, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

e) Propiedades de inversión

Se contabilizará a Propiedades de Inversión los terrenos o edificios que se mantengan con el propósito de obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios o para fines administrativos, o su venta en el curso normal de las operaciones.

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente por su costo de adquisición. Con posterioridad la Compañía medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable; toda pérdida o ganancia derivadas de un cambio en el valor razonable se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

f) Deterioro del valor de los activos

Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros valorizados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo. Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por su valor de referencia.

Los activos financieros individualmente significativos están sujetos a pruebas individuales de deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

La reversión de una pérdida por deterioro ocurre solo si esta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que fue reconocida. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado y los disponibles para la venta que son títulos de venta, la reversión es reconocida en resultados.

Activos no financieros

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. Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El monto recuperable de un activo, es el monto mayor entre el precio de venta neto de un activo o unidad generadora de efectivo y su valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados de un activo o unidad generadora de efectivo son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento apropiada a estos flujos de efectivo futuro.

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.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

g) 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.

h) 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.

i) Reconocimiento de ingresos

Bienes Raíces.-La Compañía reconoce ingresos por venta de bienes raíces en la fecha de otorgamiento de la escritura pública, instrumento legal, en la que se transfiere los riesgos y beneficios de dicho inmueble al comprador.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Compañía, tal y como se describe a continuación. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

- Ventas por arriendos y construcción de casas y departamentos

Los ingresos por actividades de construcción se reconocen cuando la Compañía ha entregado los bienes al cliente, el cliente tiene total discreción sobre la propiedad y sobre el precio al que se vende el bien, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación del bien por parte del cliente. Las ventas se reconocen en función del precio fijado en la venta, neto de los descuentos.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Servicios.- El ingreso por prestación de servicio es reconocido en el estado de resultados en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevado a cabo.

Ingreso por arrendamientos.- Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en resultados durante el periodo de arrendamiento

j) Ingresos y gastos financieros.

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones, dividendos acciones preferenciales clasificadas como pasivos, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Todos los costos por préstamos o financiamientos son reconocidos directamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

k) Impuesto a la Renta -

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto corriente

El pasivo por impuestos corrientes se calcula usando las tasas impositivas que hayan sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores. Un anuncio formal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un proceso de aprobación prácticamente terminado en la jurisdicción.

Impuesto diferido

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).

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

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.

Un activo por impuesto diferido es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados, es decir, se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Los impuestos a las ganancias adicionales que surjan de la distribución de dividendos son reconocidos al mismo tiempo en que se reconocen los pasivos destinados a pagar el dividendo relacionado.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos 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 periodo sobre el que se informa.

Una entidad reconocerá el gasto por impuestos en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso será reconocida en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otro suceso que haya dado lugar a dicho gasto.

l) Participación de los trabajadores en las utilidades

Provisión con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga a la tasa del 15% de la utilidad anual.

m) Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Y finalmente como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Su saldo esta compuesto por los siguientes rubros

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	1567	3
Bancos (1)	<u>2,080,396</u>	<u>2,057,188</u>
	2,081,963	2,057,191
Inversiones a corto plazo (2)	<u>1,132,794</u>	<u>67,576</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,214,757</u>	<u>2,124,767</u>

1) Corresponde a los saldos de las cuentas bancarias registradas al cierre del ejercicio en los bancos Produbanco, Produbank, Pichincha, Internacional, Austro y Pacifico.

2) Representa un fondo de inversión a corto plazo en certificados de depósitos a plazo y cartas de garantía con Produbanco y Banco del Austro, no mayor a tres meses, con una tasa de interés promedio del 5% anual

No existen restricciones por montos significativos a la disposición de efectivo.

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Corresponde a la totalidad del valor pagado en la adquisición de las acciones de la compañía Golidesa S.A.; El valor razonable de estos instrumentos no pudo medirse de manera fiable siguiendo un criterio de negocio en marcha y no hay un mercado activo para estos instrumentos, es por tal motivo que la Compañía mide estas inversiones a su costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro del valor cuando hayan indicios de deterioro. La compañía tiene la intención de desapropiarse de estos instrumentos financieros durante el año 2013 a través de la venta.

NOTA 6 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Cuentas por cobrar Clientes (1)	3,304,984	3,671,920
Clientes	3,304,984	3,671,920
Otras cuentas por cobrar (2)	1,009,698	947,055
Préstamos a terceros	0	589,911
Préstamos y anticipos a empleados	340,675	61,763
Otros	669,023	295,381
Total	4,314,682	4,618,975

1) Lo conforman facturas pendientes de cobro a clientes locales por concepto de servicios de asesoría en ingeniería civil, servicios de construcción de inmuebles, venta de bienes inmuebles.

2) Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente préstamos y anticipos a empleados por \$ 340 mil los cuales no devengan intereses y con vencimiento en el corto plazo. Adicionalmente el rubro "Otros" incluye valores por cobrar a la Administración de la Urbanización Central Park por US\$541 mil la Gerencia de Salcedo Internacional considera que dichos valores serán cobrados en el año 2013 una vez que la compañía entregue la administración de la urbanización a la asociación de propietarios de la Urbanización Central Park.

Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

No existe ningún cliente que individualmente mantenga saldos significativos en relación con las ventas o cuentas a cobrar totales de la Compañía.

No existen restricciones a la disposición de este tipo de cuentas por cobrar de monto significativo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no tenía valores de clientes vencidos y no pagados pero no deteriorados.

NOTA 7 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Bienes inmuebles destinados para la venta (1)	6,296,919	4,556,054
Bienes inmuebles en proceso de construcción (2)	15,031,404	14,178,108
Total	21,328,323	18,734,162

(1) Está compuesto por activos inmobiliarios terminados y destinados para la venta en el proyecto urbanístico Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The Block y Ceibos Point.

(2) Corresponde a bienes inmuebles que se encuentran en desarrollo o proceso de construcción para venderse en el curso normal de las actividades del negocio, principalmente en los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Point. Al 31 de diciembre del 2012 incluye valores en terrenos por la suma de \$9,298 mil para la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el mediano plazo.

NOTA 8 - PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Anticipos a proveedores y contratistas	1,087,867	818,818
Otros gastos anticipados	451	308,337
	<u>1,088,318</u>	<u>1,127,155</u>

Al 31 de diciembre del 2012 el rubro anticipos a proveedores y contratistas por US\$1,087 mil corresponden a trabajos a desarrollarse en la urbanización Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Point; estos valores están respaldados con sus respectivos contratos, los mismos que son liquidados a la finalización de la obra.

NOTA 9 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
IVA crédito fiscal	928,370	0
Impuesto a la renta crédito a favor	402,555	49,670
	<u>1,330,925</u>	<u>49,670</u>

NOTA 10 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El saldo del rubro durante el año se detalla a continuación:

	2012	2011
<u>Costos depreciables</u>		
Edificios	514,271	514,271
Instalaciones	39,498	33,691
Muebles y enseres	31,412	28,232
Equipos de oficina	15,237	14,584
Equipos de computación	43,234	37,918
Equipos y maquinarias	1,490,397	1,076,935
Vehículo	143,788	105,936
	<u>2,277,837</u>	<u>1,811,567</u>
Menos.- Depreciación acumulada	<u>(426,647)</u>	<u>(244,568)</u>
	<u>1,851,190</u>	<u>1,566,999</u>

El movimiento del año es el siguiente:

Saldo al 1 enero	1,566,999	1,012,651
Adiciones (1)	469,797	906,279
Ventas	0	(22,177)
Reclas. Inventario	0	(208,151)
Depreciaciones y deterioro	(184,062)	(121,602)
Ajustes	(1,544)	0
Saldo al 31 diciembre	<u>1,851,190</u>	<u>1,566,999</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente \$414 compra de maquinarias que corresponde a Mixer Macasa, retroexcavadoras, concretra Mixer truck, grua de torres liebherr modelo 50LC.

El rubro neto de equipos y maquinarias al 1 de enero del 2012 por \$1,490 mil incluye activos tales como: Un sistema forsa, retroexcavadora, contenedores, compactador, vibrador de motor japonés, maquinas de proyectar mono fix, maquinas cargadoras, lavadoras de presión, grúas, concretas y un generador compuesto de motor. Durante el periodo 2011 se realizaron adquisiciones que involucro la compra e instalación de maquinas concretas por \$299 mil, bombas de hormigón por \$84 mil, una planta de hormigón altron por \$112 mil, silo de hormigonera por \$26 mil, retroexcavadora por \$73 mil y una maquina sinotruck concrete mixer por \$22 mil.

No existen Propiedades, planta y equipos Pignorados como Garantía de Cumplimiento de Deudas.

NOTA 11 - CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente préstamos realizados a la compañía Coleman Associated por US\$1.123 mil, Salcedo Signature por US\$ 165 mil, Salcedo Motors \$4,419 mil, Genecomsa \$539 mil entre otras. Los mencionados préstamos no devengan intereses; la administración de la compañía considera que serán cancelados en el largo plazo.

El saldo del rubro a su valor nominal y razonable al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Valor nominal	Valor en libros	Valor nominal	Valor en libros
Cuentas por cobrar a largo plazo	7,161,459	6,835,154	1,527,979	1,020,620
	<u>7,161,459</u>	<u>6,835,154</u>	<u>1,527,979</u>	<u>1,020,620</u>

La Administración de la Compañía considera que la tasa de descuento del 10.21% aplicada para registrar a valor razonable las cuentas por cobrar de largo plazo corresponde a una tasa similar del mercado para transacciones similares.

NOTA 12 - FIDEICOMISO SALCEDO INTERNACIONAL

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde al pago de contraprestaciones que la Compañía, entrega a la Fiduciaria, en calidad de encargo, equivalente al 100% del valor pactado entre la Beneficiaria Promotora y los Constituyentes, por la cesión de los Derechos Fiduciarios de Beneficio de los Constituyentes referente al inmueble fideicomitado.

El movimiento durante el periodo fue el siguiente:

	<u>2011</u>
Saldo al 1 enero del 2012	1,137,910
Cesión de derechos, restitución y transferencia de dominio que hace el Fideicomiso Mercantil Salcedo Internacional a favor los clientes por las obras terminadas y entregadas en el proyecto urbanístico Central Park (según contrato de cesión de derecho)	-1,137,160
Saldo al 31 diciembre del 2012	<u>750</u>

NOTA 13 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a préstamos bancarios por pagar al Banco Produbanco por US\$5,506 mil a una tasa promedio del 8,95% con vencimiento a septiembre del 2015, préstamo a Banco del Austro por \$781 mil a una tasa promedio del 9%. El crédito se realizó con el fin de financiar las obras inmobiliarias que se encuentran en ejecución.

<u>Banco</u>	<u>Monto obligación</u>	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción largo plazo</u>
Produbanco	5,506,413	4,053,496	1,452,917
Banco del Austro	781,000	0	781,000

NOTA 14 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Acreedores comerciales (1)	<u>1,926,741</u>	<u>2,328,657</u>
Proveedores	1,926,741	2,328,657
Otras cuentas por pagar (2)	<u>256,808</u>	<u>51,519</u>
Obligaciones con el IESS por pagar	14,781	8,155
Empleados	56,023	19,265
Participación utilidades trabajadores	61,524	24,099
Otros cuentas por pagar	124,480	0
Total	<u>2,183,548</u>	<u>2,380,176</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde cuentas por pagar compra de terrenos utilizados para construcción de departamentos, además de saldo por pagar a proveedores de materiales de construcción, contratistas y otros en el desarrollo de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The block y Ceibos Point.

(2) Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente provisión de beneficios sociales y aportaciones al IESS por pagar por US\$70 mil, provisión de participación de trabajadores del 2012 por US\$62 y depósitos por confirmar por \$70 mil entre otras.

NOTA 15 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de los inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Point por parte de la compañía. Estos valores son liquidados con el levantamiento de la escritura de propiedad en la que se transfiere el dominio del bien.

NOTA 16 - PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Retenciones de impuesto iva y renta	106,776	56,112
Impuesto a la renta	<u>80,186</u>	<u>0</u>
	<u>186,962</u>	<u>56,112</u>

NOTA 17 - PASIVOS A LARGO PLAZO

Representa valores a pagar a terceros por operaciones de créditos externos para financiar capital de trabajo para el avance y terminación de los proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía. Al 31 de diciembre su saldo se compone de las siguientes partidas.

La Administración de la Compañía considera que la tasa de descuento del 8.57% aplicada para registrar a valor razonable las cuentas por pagar de largo plazo en su reconocimiento inicial corresponde a una tasa similar del mercado para transacciones similares.

El saldo del rubro a su valor nominal y razonable al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	Valor nominal	Valor en libros	Valor nominal	Valor en libros
Deuda a largo plazo	4,875,234	4,150,218	8,401,684	5,692,123
	<u>4,875,234</u>	<u>4,150,218</u>	<u>8,401,684</u>	<u>5,692,123</u>

(Continúa página siguiente)

Razón Social Prestamista	Tipo Prestamo	Fecha Vencimiento	Plazo prestamo	Valor nominal Dic-31	N° Registro Bco Central
GLOBAL GRAIN INTERNATIONAL	CAP TRAB	31/12/2015	60	250,000	05-1095
TOTAL				250,000	
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	130,000	05-2302
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	05-2716
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	600,000	006361526
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	280,000	006361627
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	190,000	6362578
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	150,000	6370996
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	6370622
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	150,000	6370760
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6370853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6370852
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	170,000	6371284
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371283
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	122,800	6371456
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	360,000	6371479
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	1,519,610	6371476
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371478
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371853
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	129,500	6371946
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6371948
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372102
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372274
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6372103
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	200,000	6380286
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	156,800	6380559
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	80,000	6380558
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	160,000	6380689
ALBANY AGENCY INC.	CAP TRAB	31/12/2015	60	40,000	
Capitalizacion aporte aumento capital				(3,500,000)	
TOTAL				2,938,710	
CIA. CENTINELA	CAP TRAB	31/12/2015	60	419,990	6381695
TOTAL				419,990	
SALCOFFE COMPANY INC	CAP TRAB	31/12/2015	60	100,000	
TOTAL				100,000	
LINDA BENTACOURT	CAP TRAB	31/12/2015	60	492,490	
TOTAL				492,490	
Intereses refinanciados a largo plazo				674,044	
TOTAL GENERAL				4,150,218	

(Continua página siguiente)

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	2012	2011
Saldo al 1 enero	5,692,123	6,669,173
Reversión ajustes NIIF (2)	1,984,546	0
Transf. Aporte aumento capital (1)	(3,500,000)	0
Interés a tasa efectiva	0	681,803
Pagos netos	(26,451)	(1,658,852)
Saldo al 31 diciembre	4,150,218	5,692,123

(1) Durante el periodo 2012, la Junta Directiva de Salcedo Internacional S.A., conformada principalmente por la compañía Albany Agency Inc, accionista principal, tomaron la decisión de capitalizar las deuda de largo plazo que tiene por \$3.500 mil, este aumento para futura capitalización se hará efectiva en el año 2013..

(2) Durante el periodo la compañía efectuó una reversión del efecto de aplicar las NIIF en el periodo 2010, por el efecto del saldo de la deuda con la compañía accionista Albany Agency Inc, por cuanto entre compañías relacionadas no aplica el concepto de valor razonable de acuerdo a las NIIF.

NOTA 18 - INGRESOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
<u>Ingresos</u>		
Ingresos por ventas (1)	10,798,164	8,479,458
Otros ingresos	178,838	17,420
	<u>10,977,002</u>	<u>8,496,878</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente ingresos por la venta de casa y departamentos de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Ibiza, Central Park y Blue line; además de ingresos obtenidos de clientes por aplicación de penalidad por desistimiento en la compra de casas y departamentos, cobros por tramite de cesión de derechos.

NOTA 19 -COSTO DE VENTA

Al 31 de diciembre, el movimiento fue el siguiente:

	2012	2011
<u>Costos de las obras del periodo</u>		
Costos obras en proceso (1)	11,701,863	12,402,651
Inv. Inicial Obras en construcción	14,178,108	8,355,482
Inv. final Obras en construcción	<u>-15,031,404</u>	<u>-14,178,108</u>
Costos obras terminadas	10,848,567	6,580,025
Inv. Inicial Obras Terminadas	4,556,054	4,652,548
Inv. final Obras Terminadas	<u>-6,296,919</u>	<u>-4,556,054</u>
Costo de ventas	<u>9,107,702</u>	<u>6,676,519</u>

(1) Lo conforman principalmente materiales utilizados durante el proceso de construcción de los proyectos urbanísticos en ejecución, tales como: piedra, hierro, cemento, arena, bloques, encofrado, gritería, porcelanato y cerámica, alambres, clavos, pintura, materiales eléctricos, entre otros. Además de costos directos e indirectos tales como costos de alquiler de equipos (compactador, compresor, concreteras, retroexcavadoras, vibradores); adicionalmente incluye costos tales como apuntalamiento de vigas, servicios básicos, seguros, arriendos de inmuebles, combustibles y lubricantes, mantenimientos y reparaciones, honorarios de los ingenieros civiles y arquitectos de las obras, entre otros.

NOTA 20 -INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

<u>Reconocidos en resultados</u>	2012	2011
Ingresos por intereses por activos financieros valorizados a su costo amortizado	108,337	103,609
Ingresos por intereses por depósitos bancarios y otros medios equivalentes	85,833	78,610
Valuación o Cambio neto en el valor razonable de los Préstamos y cuentas por pagar de largo plazo (reconocimiento inicial)	0	0
Otros ingresos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Ingresos Financieros	194,170	182,220
Gastos por intereses por obligaciones financieras valorizadas a su costo amortizado	0	748,747
Valuación o Cambio neto en el valor razonable de los Préstamos y cuentas por cobrar	0	0
Otros gastos financieros	<u>61,624</u>	<u>0</u>
Total Gastos Financieros	61,624	748,747
Total neto reconocido en resultados del periodo	<u>132,547</u>	<u>(566,528)</u>

NOTA 21 - IMPUESTO DIFERIDO E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía registra como Gastos (Ingresos) por Impuestos en el presente ejercicio y sus comparativos, los gastos por impuestos corrientes, los ajustes por pagos de impuestos corrientes relativos al ejercicio anterior y aquellos impuestos diferidos que provienen de la creación y reversión de diferencias temporarias.

La tarifa del impuesto a la renta para los siguientes periodos son: Año 2010 el 25%; Año 2011 el 24%; Año 2012 el 23%; año 2013 el 22%. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto vigente la misma que podrá reducirse al (10%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Se calcula sobre la base de utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

A continuación se presenta la conciliación entre el Gasto (ingreso) Tributario por Impuesto a la Renta y la utilidad contable:

	2012	2011
Utilidad contable	410,158	(417,537)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(61,524)	(24,099)
Ajuste por efecto de aplicación de las NIIF	0	578,194
Base imponibles	348,634	184,756
Impuesto a la renta causado	80,186	32,774

El impuesto a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	2012	2011
Gasto por el impuesto corriente	80,186	32,774
Beneficio Fiscal que Surge de Activos por Impuestos No reconocidos Previamente usados para reducir el Gasto por Impuesto Corriente	0	0
Ajustes reconocidos en el periodo por impuestos corrientes de periodos anteriores	0	0
Otro gasto por impuesto corriente	0	0
a) Gasto por impuesto corriente, neto	80,186	32,774
Importe del gasto por impuestos diferidos relacionado con el origen y la reversión de diferencias temporarias	0	0
Importe del gasto (ingreso) por impuestos diferidos relacionado con cambios en las tasas impositivas	0	0
Beneficio Fiscal que Surge de Activos por Impuestos No reconocidos Previamente usados para reducir el Gasto por Impuesto diferido (Cambios en diferencia temporales no reconocidas o utilización de perdidas tributarias no reconocidas previamente)	0	0
Efecto sobre el gasto por impuestos diferidos que surge de un cambio en el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales	0	0
Ajustes al gasto por impuestos diferidos que surge de un cambio en el estado fiscal de la entidad o sus accionistas	0	0
Importe del gasto por impuestos relacionado con cambios en políticas contables y errores	0	0
b) Gasto por impuesto diferido, neto	0	0
Gasto total por impuesto a la renta (a + b)	80,186	32,774
Impuestos diferidos relacionadas con partidas reconocidas como otro resultado integral	0	0
Total impuestos renta del periodo	80,186	32,774
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones continuas	80,186	32,774
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas (excluidas las ganancias obtenidas por su venta)	0	0
	80,186	32,774

Situación fiscal

A la fecha de emisión de este informe (29 de abril del 2013), las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2010 al 2012 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de Diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

NOTA 22 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 comprende 1.280 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 cada una.

NOTA 23 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas.

NOTA 24 - RESUMEN DE SALDOS DE TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

El siguiente es un resumen de saldos de las transacciones significativas durante el periodo 2012 con las compañías descritas más adelante a su valor nominal por:

	<u>Documentos y cuentas por</u>	
	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Smartera S.A.	77,000	
Caracoli S.A.		317,000
Guillermo Salcedo	262,604	
General de Comercio S.A.	538,996	
Salcedo Motors	4,418,501	
Amsumar Ecuador S.A.	176,000	
Costillas S.A.		250,636
Vanessa Graf		106,937
Tulicorp S.A.	24,515	
Ecuacocoa S.A.	183,100	
Salcoffe Company Inc	25,249	100,000
Global Grain Internacional	27,109	250,000
Salcedo Signature LLC	222,650	
Albany Agency Inc		2,938,710
Acuarela International Corp		419,990
Coleman Associated	1,141,592	170,000
Linda Betancourt		492,490
	<u>7,097,316</u>	<u>5,045,763</u>

NOTA 25 - RECLASIFICACIONES

Al 31 de Diciembre del 2012, ciertos saldos incluidos en los estados financieros han sido reclasificados únicamente para propósitos de presentación de este informe.

NOTA 26 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (abril 29 del 2013) La Compañía entro en un proceso de determinación tributaria para el periodo fiscal 2009 por parte del Servicio de Rentas Internas; a la fecha de emisión del presente informe aun no se emitía el acta de determinación correspondiente, sin embargo, la administración de la Compañía considera que los efectos de la revisión, en caso de haberlos, no será significativos de tal manera que afecte la situación financiera y económica de la Compañía.
