

ESTADOS FINANCIEROS

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A

Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2013

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A

1. He auditado los Estados Financieros que se acompañan de **SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado de esta fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos Estados Financieros de conformidad con las nuevas **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea para fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión acerca de estos Estados Financieros con base en nuestra auditoria. Efectué la auditoria de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA**. Esas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los Estados Financieros, debido ya sea a fraude o error.
5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, el auditor consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los Estados Financieros.

6. Considero que la evidencia a través de la auditoría es suficiente y apropiada para proporcionar mi opinión.

Opinión

7. 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 2013, los resultados de sus operaciones, Estado de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.



CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez
Auditor Externo
RNAE No.520

Índice de los estados financieros de la Compañía SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A

Nota 1.- INFORMACION GENERAL

Nota 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Nota 3.- EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Nota 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

Nota 5.- INVENTARIOS

Nota 6.- ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Nota 7.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Nota 8.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Nota 9.- ACTIVO NO CORRIENTE

Nota 10.- ACTIVO INTANGIBLE

Nota 11.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Nota 12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCION FINANCIERA

Nota 13.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Nota 14.- ANTICIPO CLIENTES

Nota 15.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Nota 16.- PROVISIONES

Nota 17.- PASIVO NO CORRIENTE

Nota 18.- CAPITAL SOCIAL

Nota 19.- APOORTE FUTURA CAPITALIZACION

Nota 20.- RESERVA LEGAL FACULTATIVA Y CAPITAL

Nota 21.- RESULTADOS NIIF Y ACUMULADOS

Nota 22.- UTILIDAD DEL EJERCICIO

Nota 23.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Nota 24.- COSTO DE VENTAS

Nota 25.- GASTOS OPERACIONALES

Nota 26.- RESULTADOS FINANCIEROS

Nota 27.- OTROS INGRESOS

ANEXOS.

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTA</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activo Corriente</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	3	1,327,802	3,214,757
Activos Financieros	4	8,080,261	11,297,132
Inventarios	5	14,906,496	11,202,580
Activos por impuestos corrientes	6	0	402,622
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	2,141,637	1,864,816
Otros Activos Corrientes	8	0	751
Total Activo Corriente		26,456,196	27,982,657
<u>Activo No Corriente</u>	9		
Propiedad Planta y Equipo		14,595,400	11,530,131
(-) Depreciación acumulada		-652,555	-426,648
Total Activo No Corriente		13,942,845	11,103,483
Activo Intangible	10	0	24,303
Otros Activos No Corrientes	11	6,125,091	1,096,442
TOTAL ACTIVO		46,524,132	40,206,886

<u>PASIVOS</u>	NOTA	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
<u>Pasivo Corriente</u>			
Obligaciones con Inst. Financieras	12	7,406,894	5,524,726
Cuentas y Documentos por pagar	13	4,546,949	2,702,248
Anticipo Clientes	14	17,300,910	21,098,528
Otras Obligaciones Corrientes	15	423,886	172,815
Provisiones	16	104,672	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE		29,783,311	29,498,318
 PASIVO NO CORRIENTE	 17	 6,915,673	 4,150,218
 TOTAL PASIVO		 36,698,984	 33,648,536
 <u>PATRIMONIO</u>			
<u>Capital Social</u>	18	5,018,630	1,280
Aporte para Futura Capitalización	19	500,000	5,017,350
Reserva Legal	20	4,069	4,069
Reserva Facultativa y Estatutaria		3,941	3,941
Reservas del Capital		23,752	23,752
Resultados Acumulados NIIF	21	2,785,984	801,439
Resultados Acumulados		706,515	413,153
Utilidad Neta del Ejercicio	22	782,257	293,366
TOTAL PATRIMONIO		9,825,148	6,558,350
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		46,524,132	40,206,886

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013

<u>INGRESOS NETOS</u>	23		
<u>VENTAS</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por Actividades Ordinarias		20,138,992	10,798,164
TOTAL INGRESOS		20,138,992	10,798,164
COSTO DE VENTAS	24	15,538,046	9,107,702
UTILIDAD BRUTA		4,600,946	1,690,462
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>	25		
Administrativos y Ventas		2,924,843	1,407,627
Depreciaciones y Amortizaciones		60,263	184,062
TOTAL GASTOS DE OPERACION		2,985,106	1,591,689
<u>RESULTADOS FINANCIEROS</u>	26		
Ingresos Financieros		46,722	194,170
Gastos Financieros		661,982	61,624
TOTAL DE RESULTADOS FINANCIEROS		-615,260	132,547
OTROS INGRESOS	27	119,426	178,838
TOTAL OTROS INGRESOS		119,426	178,838
Utilidad antes de Partic. De Trabajadores		1,120,006	410,158
Participación de Trabajadores		150,087	61,524
Utilidad antes de Imp a la Renta		969,919	348,634
Impuesto a la Renta		187,662	55,268
Utilidad neta del Año		782,257	293,366

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013

	CAPITAL SOCIAL	APORTE PARA FUT. CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR REVAL.PROP.	RESULTADOS ACUMULADOS	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	TOTAL
<u>2012 NIIF</u>									
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	1,280	5,017,350	4,069	3,941	23,752	801,439	413,153		5,841,569
Utilidad Neta del Ejercicio actual								413,153	2,398,678
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	1,280	5,017,350	4,069	3,941	23,752	801,439	413,153	293,366	6,558,350
<u>2013 NIIF</u>									
Aumento de Capital	5,017,350		-	-	-				5,017,350
Aporte para Futura Capitalización		-4,517,350							-4,517,350
Res. Acum. Reserv Prop Inv.						1,984,545			1,984,545
Ajustes por Resultados Acumulados							293,362		293,362
Ajustes Utilidad Neta								-293,366	-293,366
Utilidad Neta del Ejercicio actual	-		-	-	-			782,257	782,257
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	5,018,630	500,000	4,069	3,941	23,752	2,785,984	706,515	782,257	9,825,148

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013

Flujo de efectivo en las actividades de operación	<u>2013</u>
Utilidad Neta del periodo	782,257
Depreciaciones	225,907
<u>Variaciones en el Activo</u>	
Aumento/Disminución en Activos Financieros	3,216,871
Aumento/Disminución en Inventarios	-3,703,916
Aumento/Disminución en Activos por Impuestos corrientes	402,622
Aumento/Disminución en Serv. Y Otros Pagos Anticipados.	-276,821
Aumento/Disminución en Otros Activos Corrientes	751
<u>Variaciones en el Pasivo</u>	
Aumento/Disminución en Obligaciones con Inst. Financieras	1,882,168
Aumento/Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	1,844,701
Aumento/Disminución en Anticipo a Clientes	-3,797,618
Aumento/Disminución en Otras Obligaciones Corrientes	251,071
Aumento/Disminución en Provisiones	104,672
Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Operación	932,664
Flujo de efectivo en las actividades de Inversión	
Disminucion en Activos Intangibles	24,303
Adquisiciones de Propiedad planta y Equipo	-3,065,269
Movimiento PPE, Retiros y/o Ajustes	2,484,541
Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Inversión	-556,425
Flujo de efectivo en las actividades de Financiamiento	
Aumento / Disminución en Otros Activos Financieros No Corrientes	-5,028,649
Pasivo no Corriente	2,765,455
Efectivo Neto (usado) provisto en Actividades de Financiamiento	-2,263,194
Aumento / Disminución neta de efectivo	-1,886,955
(+) Saldo Inicial de Efectivo y Equivalentes	3,214,757
Saldo Final de Efectivo y Equivalentes	1,327,802

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. – OPERACIONES.

La Compañía **SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.** Se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 29 de diciembre del 1978 con el nombre de “Los Shiris” (SHYRSA) S.A. Con fecha 15 de Agosto de 1989 cambia su denominación social por la de Salcedo Internacional INTERSAL S.A. Posteriormente, con fecha 27 de Julio del 2006 se reforma el estatuto social de la compañía por cambio del objeto social. Su principal actividad económica es la Actividad de la Construcción alquiler de bienes inmuebles, transporte de carga, está ubicada en el KM 14.5 vía a la Costa, Centro Comercial Costalmar Shopping piso 3.

Los proyectos inmobiliarios que se ejecutan son:

LOS CONDES
CEIBOS POINT
COSTALMAR 1

2.--- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

Preparación de los estados financieros -

Los Estados Financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Basándose en la opciones que dicha norma establece, la administración de la compañía ha decidido por presentar los Estados Financieros completos, cuya presentación se encuentra normada en NIC 1.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2009 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales,

Para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

BASES DE PREPARACION

Los Estados Financieros de SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2013 Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

UNIDAD MONETARIA

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

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 equivalente de 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 vencimientos. 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.

- **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 y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

Activos Financieros –

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 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 registrara 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 devengan interés, 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.

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.

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.

Inventarios —

La NIC 2 define al Valor Neto de Realización como el costo estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

El Inventario de mercaderías disponible para la venta, está valorado al costo promedio.

El Valor Neto de Realización se calculó sobre diferentes ítems que tiene la compañía por lo que se efectuó la provisión correspondiente.

Propiedades, planta y equipos.-

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A, reconoce como activo de propiedad planta y equipos, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.

- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar; método lineal, unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

Ítem	Vida útil(en años)	Valor residual
Edificios y construcciones	5	Sin valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual
Vehículos	20	Sin valor residual
Instalaciones	10	Sin valor residual

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en superávit por revalorización se traspasan a utilidades retenidas.

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 acumulara 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 disminucion se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminucion 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 disminucion reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Propiedades de Inversión

Se contabilizara a Propiedades de Inversión los terrenos o edificios que se mantengan con el propósito de obtener rentas, plusvalías 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.

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

Cuentas y Documentos 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.

Provisión Beneficios Sociales a Empleados:

La NIC 19 (Beneficios a los Empleados) define los lineamientos para el registro de la provisiones a corto y largo plazo a favor de los empleados. También establece que el valor registrado como provisión por concepto de jubilación patronal requiere de un cálculo actuarial de la obligación futura y únicamente se admite los cálculos bajo el método de unidad de crédito proyectado.

La Compañía no tiene el cálculo actuarial actualizado para Jubilación Patronal, por lo que no se ha hecho ningún tipo de provisión por este concepto, pero, se ha provisionado el 25% de último sueldo por los años de servicio por concepto de desahucio, según lo dispone el artículo 180 del Código del Trabajo

Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

La Compañía reconoce ingresos por ventas de bienes raíces.

Ingresos y gastos 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 qué se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por interés en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en la 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 prestamos o financiamiento son reconocidos directamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizara según el alcance del NIC 23.

Reconocimiento de costos y gastos.-

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Participación a Trabajadores.-

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta año 2013.-

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 22% por impuesto a la renta, tal como está establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyos porcentajes fueron disminuyendo un punto a partir del año 2010 que era del 25%.

Reserva Legal y Facultativa

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 22% de impuesto a la renta, el equivalente del 10 % para la reserva legal y el 5% para la reserva facultativa, procedimiento contable que lo realiza en el primer cuatrimestre del siguiente año. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.

Revaluación de PPE

La revalorización de activos fijos es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado, también podemos decir, que es el proceso de aumentar su valor en libros en caso de grandes cambios en el valor justo de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registren al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, lo cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2013, el saldo asciende a \$ 1, 327,802.49 comprendido por:

		2012	2013
Caja Chica	US\$	1,567.24	US\$ 945.34
Bancos Locales		2,080,396.44	1,326,857.15
Inversiones Nacionales		1,132,793.73	-
Totales	US\$	3,214,757.41	US\$ 1,327,802.49

Corresponden a Caja Chica, Caja Obras, Cochea Perlaza Alberto, Austro, Banco Bolivariano, Internacional, Pichincha, Produbank, Inversiones Nacionales como Golidesa, Fideicomiso Salcedo II entre otros.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas.

		2012	2013
Clientes	US\$	3,304,984.12	US\$ 3,988,345.31
Empleados		340,674.67	94,170.09
Deudores Varios		7,651,473.21	3,995,732.60
Totales	US\$	11,297,132.00	US\$ 8,080,261.00

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2013 no presentan deterioro alguno, pues la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se consideran sana.

5. INVENTARIO

Al 31 de Diciembre del 2013-2012 respectivamente, los inventarios representan los bienes corporales destinados para la venta:

	2012	2013
Inventarios	US\$ 773,447.30	US\$ 417,377.67
Construcciones en Proceso	4,132,214.00	6,193,869.49
Inventario de Casa y Departamentos	6,296,918.70	8,295,248.84
Totales	US\$ 11,202,580.00	US\$ 14,906,496.00

Está compuesto por activos inmobiliarios terminados y destinados par la ventas en proyecto urbanístico destaca:

LOS CONDES
CEIBOS POINT
THE BLOCKS
COSTALMAR

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

	2012	2013
Anticipo de Impuesto a la Renta		US\$ -
Retencion en la Fuente	402,554.62	-
Totales	US\$ 402,554.62	US\$ -

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

	2012	2013
Comisiones	US\$ 368,178.14	US\$ 465,090.29
Seguros	1,907.91	17,768.66
Publicidad	533,829.12	763,565.16
Otros Gastos	960,901.23	35,050.71
Iva Credito Fiscal	-	858,149.18
Totales	US\$ 1,864,816.40	US\$ 2,141,637.00

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

	2012		2013	
Fideicomiso Salcedo II (Daule)	US\$	751.00	US\$	-
Totales	US\$	751.00	US\$	-

Al 31 de Diciembre del 2013, 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 referentes al inmueble fideicomitado.

9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Dic 2013-2012, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	SALDO INICIAL	ADICIONES	SALDO FINAL
ACTIVO FIJO	31/dic/2012		31/dic/2013
Terreno	9,298,062	2,657,287	11,955,349
Muebles y Enseres	46,649	28,623	75,272
Vehículos	143,788		143,789
Equipos de Computación.	43,234	19,639	62,873
Maquinarias y Equipos e Inst.	1,484,126	359,720	1,843,846
Edificios	514,271		514,271
PPE AL COSTO	11,530,131	3,065,268	14,595,400
(-) Depreciación Acumulada	-426,648	-225,907	-652,555
PPE NETO:	11,103,483	2,839,361	13,942,845

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 14, 595,400; en las Adiciones tenemos las PPE de 3, 065,268 una Depreciación Acumulada de — --225,907.

No existen Propiedades, planta y equipos pignorados como garantía de cumplimiento de deudas.

10. ACTIVO INTANGIBLE

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

		2012		2013
Gasto puesta en marcha hormigonera	US\$	24,303.43	US\$	-
		-		-
Totales	US\$	24,303.43	US\$	-

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

		2012		2013
Cuentas por Cobrar a L/P	US\$	1,096,442.33	US\$	6,125,091.11
		-		-
Totales	US\$	1,096,442.33	US\$	6,125,091.11

Al 31 de Diciembre del 2013, incluye principalmente prestamos realizados a la Compañía Salcofee por US \$ 25 mil, Salcedo Signature por US \$ 58 mil, Salcedo motors por US \$ 6,293 mil entre otras. Los mencionados préstamos no devengan intereses, la administración de la compañía considera que serán cancelados en el largo plazo.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

		2012		2013
Prestamos Bancarios a Corto Plazo	US\$	5,524,726.00	US\$	7,406,894.00
		-		-
Totales	US\$	5,524,726.00	US\$	7,406,894.00

Corresponden a Austro Cta. Corriente 0809012484 con US\$2, 290,215.49
Internacional Cta. Corriente 15506018 con US\$ 1, 500,000.00
Produbanco Cta. Corriente 0200605410 con US\$ 3, 616,678.35

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

		2012		2013
Cuentas y Documentos por Pagar	US\$	2,702,248.00	US\$	4,546,949.00
Totales	US\$	2,702,248.00	US\$	4,546,949.00

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

14. ANTICIPO A CLIENTES

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

		2012		2013
Anticipo Clientes	US\$	21,098,528.00	US\$	17,300,910.00
Totales	US\$	21,098,528.00	US\$	17,300,910.00

Corresponde a los valores recibidos de los clientes como anticipo a la compra de los inmuebles en construcción de los proyectos urbanísticos, Central Park, , Maralago, Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Point por parte de la Compañía.

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

		2012		2013
Impuesto retencion en la fuente	US\$	17,226.73	US\$	205,894.45
Impuesto iva por pagar	US\$	89,549.37	US\$	37,899.63
Cuentas por Pagar Personal	US\$	14,780.95	US\$	179,840.73
Provisiones		<u>51,257.95</u>		<u>-</u>
Totales	US\$	172,815.00	US\$	423,634.81

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

16. PROVISIONES.-

		2012		2013
Decimo Tercero	US\$	10,536.68	US\$	9,024.82
Decimo Cuarto	US\$	20,530.61	US\$	47,780.15
Vacaciones	US\$	<u>24,955.55</u>	US\$	<u>47,866.65</u>
Totales	US\$	56,022.84	US\$	104,671.62

Dentro de las Provisiones se encuentran los beneficios sociales que corresponden a los empleados.

17. PASIVO NO CORRIENTE

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

PASIVO A LARGO PLAZO			2012	2013
	PRESTAMOS COMPAÑIAS EXTRANJERAS BCF		4,150,217.95	5,665,672.95
PEX	PEX00010	INTERESES 2010	234,862.06	234,862.06
PEX	PEX0005	INTERESES 2005	14,988.34	14,988.34
PEX	PEX0006	INTERESES 2006	21,875.00	21,875.00
PEX	PEX0007	INTERESES 2007	21,875.00	21,875.00
PEX	PEX0009	INTERESES 2009	406,894.05	406,894.05
PEX	PEX001	ACUARELA INTERNATIONAL C	420,000.00	420,000.00
PEX	PEX002	SALCOFFEE	100,000.00	100,000.00
PEX	PEX003	LINDA BETANCOURT	466,039.50	466,039.50
PEX	PEX004	ALBANY AGENCY	2,938,700.00	6,438,700.00
PEX	PEX005	GLOBAL GRAIN	250,000.00	250,000.00
PEX	PEXNIFF	APLICACION NIFF PRESTAMOS	-725,016.00	-2,709,561.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO			4,150,217.95	5,665,672.95
PAGARES REVNI-LARGO PLAZO				
SERIE "B" LARGO PLAZO				500,000.00
SERIE "C" LARGO PLAZO				750,000.00
TOTAL PAGARES REVNI-LARGO PLAZO				1,250,000.00
				6,915,672.95

18. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 800.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

ALBANY AGENCY INC.	0.8000
COLEMAN ASSOCIATED INC.	5.018.629.2000
TOTAL USD\$	5.018.630.0000

19. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION

	US \$	2013	2012
Aporte Futuro Aumento de Capital		500,000.00	5.017.350.04
TOTAL		500,000.00	5.017.350.04

20. RESERVA LEGAL

	US \$	2013	2012
Reserva Legal		4,069.06	4,069.06
Reserva Facultativa		3,940.82	3,940.82
Reserva Capital		23,752.16	23,752.16
TOTAL		31,762.04	31,762.04

21. RESULTADOS ACUMULADOS NIIF

	US \$	2013	2012
Resultados Acumulados		706,514.87	413,153.13
Resultados Acumulados NIIF		2,785.983.71	801,438.71
TOTAL		3,492,498.58	1,214,591.84

22. RESULTADO DEL EJERCICIO

	US \$	2013	2012
Utilidad Neta del Ejercicio		782,257.20	293,366.00
TOTAL		782,257.20	293,366.00

23. INGRESOS NETOS

<u>VENTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por Actividades Ordinarias	20,138,992	10,798,164
TOTAL INGRESOS	20,138,992	10,798,164

Al 31 de Diciembre del 2013 incluye principalmente ingresos por la venta de casas y departamentos de los proyectos urbanísticos, además de ingresos obtenidos de clientes por aplicación de penalidad por desistimiento en la compra de casas y departamento, cobros por tramite de cesión de derechos, etc.

24. COSTO DE VENTAS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
COSTO DE VENTAS	15,538,046	9,107,702
TOTAL COSTO DE VENTAS	15,538,046	9,107,702

Lo conforman principalmente materiales utilizados durante el proceso de construcción de los proyectos urbanísticos en ejecución, tales como: piedra, hierro, cemento. Arena, bloques, encofrado, grifería, porcelanato y cerámica, alambres, clavos, pintura materiales eléctricos, entre otros.

25. GASTOS OPERACIONALES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Administrativos y Ventas	2,924,843	1,407,627
Depreciaciones y Amortizaciones	60,263	184,062
TOTAL GASTOS DE OPERACION	2,985,106	1,591,689

26. RESULTADOS FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos Financieros	46,722	194,170
Gastos Financieros	661,982	61,624
TOTAL DE RESULTADOS FINANCIEROS	-615,260	132,547

27. OTROS INGRESOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
OTROS INGRESOS	119,426	178,838
TOTAL OTROS INGRESOS	119,426	178,838

CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de Partic. De Trabajadores	1,120,006	410,158
Participación de Trabajadores	150,087	61,524
Utilidad antes de Imp a la Renta	969,919	348,634
Impuesto a la Renta	187,662	55,268
Utilidad neta del Año	782,257	293,366

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2013-2012, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2014), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.
