



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.
RUC 0990371865001 Exp. SC. 9688

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS Y NOTAS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
Expresados en Miles de Dólares Estadounidenses

CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera
- c. Estado de Resultado Integral
- d. Estado de Cambios del Patrimonio
- e. Estado de Flujos de Efectivo – Método Directo
- f. Notas

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES:

A los Señores Accionistas de
SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.
Guayaquil, Ecuador

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. RUC 0990371865001 Exp. SC. 9688**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Leyes del Ecuador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libre de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo,



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas con la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADEDES

4. Las siguientes situaciones constituyen desviaciones a las Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) así como a Leyes de la República del Ecuador, identificadas en el desarrollo de nuestra auditoría de los estados financieros adjuntos:
 - a. De conformidad en la **Ley de Compañías en el artículo 321** "La contratación de los auditores externos se efectuará hasta noventa días antes de la fecha de cierre del ejercicio económico, debiendo la compañía informar a la Superintendencia de Compañías, en el plazo de treinta días contados desde la fecha de contratación, el nombre, la razón social o denominación de la persona natural o jurídica contratada" incumpléndose con lo requerido en el artículo de la Ley, contratándose a la firma auditora el 19 de junio de 2015.
 - b. De conformidad con el Registro Oficial 188 publicado el 7/5/2010 RESOLUCIÓN No. NAC-DGERCGC10-00139 **"SE DISPONE QUE LOS AUDITORES EXTERNOS DEBERÁN PRESENTAR HASTA EL 31 DE JULIO DE CADA AÑO LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FISCAL ANTERIOR"** La compañía no ha cumplido con
la entrega del Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributaria ICT en los plazos establecidos por la Ley.

- c. **Eventos Posteriores:** Con fecha 1 de abril de 2015 oficio No. SCVS-SG-2015-0699 se declara la intervención de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A., es designado interventor el Ing. Com. Sergio Vicente Plaza Villavicencio, CPA. MBA.

Con fecha 23 de abril de 2015 oficio No. SCVS-SG-2015-0948 se establecen las causales de la intervención. A la fecha de la presentación de nuestro informe se continúa presentando la información requerida por el interventor. Una de las principales causas de la intervención es la devolución de los dineros a los clientes por el proyecto Ceibos Points y Costalmar II de conformidad al siguiente detalle:

PROYECTO – CEIBOS POINTS:

Saldos por devolver al 31/12/14	\$ 2'324.149,96
Devuelto entre Enero/15 – Oct/15 (anexo 1)	1'592.607,00

Saldo al 31/Oct/15 aun por devolver	\$ 731.542,96
--------------------------------------------	----------------------

PROYECTO – COSTALMAR II:

Saldos por devolver al 31/12/14	\$ 1'939.903,47
Devuelto entre Enero/15 – Oct/15	851.942,52

Saldo al 31/Oct/15 aún por devolver	\$ 1'087.960,95
--------------------------------------------	------------------------

Los saldos por devolver al 31/12/14 ascienden a \$ 4'264.053,43 en lo que va del año 2015 se ha devuelto \$ 2'444.549,52 equivalente al 57%, el saldo aun faltante se ha establecido un plan de pagos presentado a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros por intermedio de los informes presentados.

- d. Al 31 de diciembre la empresa ha cumplido con sus obligaciones tributaria presentando sus declaraciones de impuestos, en el **Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributaria ICT** se detalla la información en cada uno de sus anexos.
- e. Al 31 de diciembre la empresa no ha registrado en la contabilidad la provisión por jubilación patronal y desahucio. La empresa contrató a la



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No. 775

RUC: 0992686820001

Dirección: Samanes 6 Mz. 950 V.19

Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

Guayaquil - Ecuador

compañía Actuarial Cía. Ltda., arrojando el informe los siguientes resultados US\$ 23.753,00 Jubilación y \$ 8.003,00 Desahucio, los mismos que son registrados en el ejercicio corriente 2015.

- f. **"Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos"** Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 no se ha cumplido con la aplicación del punto siete de la misma resolución. Al cierre del ejercicio económico 2014 no se encontraba elaborada la matriz de riesgo. El oficial de Cumplimiento Srta. María Gracia Chong con comunicación fechada 12 de Octubre de 2015 nos informa que la misma es elaborada y aplicada en el año 2015.
- g. De conformidad al **artículo 28 numeral 3 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno**, se informa que al cierre del ejercicio económico 2014 la compañía no ha registrado en resultados, gastos por deterioro de los Instrumentos Financieros - Clientes.
- h. De conformidad al **artículo 279 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno**, se informa que la empresa ha cumplido con sus obligaciones como contribuyente en su calidad de agente de retención o percepción de los tributos, en el Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributaria ICT se ampliará sobre el tema en sus anexos.

- i. Al 31 de diciembre los principales juicios revelados por la compañía se detallan en el siguiente recuadro.

PROCESO	JUEZ	ACCION	DEMANDADO	ACCION	ESTADO	CUANTIA
0905-0013-040	OSCAR HIDALGO LOPEZ	RECLAMO QUIROTA	SALCEDO INTERNACIONAL INTERNSA S.A.	PAGO POR HABERES	SE DENIEGA EL RECURSO DE APELACION	7.500
0902-0214-080	OSVALDO VILLO PACHECO EN REPRESENTACION DE LETICIA ESPINOSA BUSTAMANTE	RECLAMO SANCIONADO CIVIL	SALCEDO INTERNACIONAL INTERNSA S.A.	PAGO POR HABERES	se remite a los juicios para el 01 de diciembre de 2015. a las 12:00 a efectos de celebrarla Audiencia Preliminar de Conciliación y Formalidad de Juicio	70.000
05264-2013-0109	VERONICA CALAZA ANA CRISTINA	RECLAMO MEMORIA LUIS FRANCO MARITZA GARCIA RECADE	SALCEDO INTERNACIONAL INTERNSA S.A.	REPARACION E INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS POR DEFICIENCIAS Y MALA CALIDAD DE BIENES Y SERVICIOS	Se hace conocer a los partes la esencia de la Jura de conocer a presente causa de conformidad con el Art. 856 numeral 4 del CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL que señala que es causal de excusa para que el juez se separe del conocimiento de la causa: 4. Tener interés personal en la causa por ser parte de un negocio, o de su cobro, o de sus patrimonios dentro del curso grado de conciliación o segundo de apelación; por cuanto la causante es CONSORCIARIA de la URS. CENTRAL PARK CUBI conciliada por la compañía SALCEDO INTERNACIONAL para procesar esta causa; por lo que por mantener un interés personal por haber realizado un negocio con la demandada, conforme lo demuestra con los originales de los recibos de pago de alcances que acompaño al presente auto, y dispongo que se separe todo lo actuado a la Sala de Juicios de esta Unidad Judicial a fin de que uno de los señores jueces de la misma mediante escrito reglamentario averigüe conocimiento de la presente causa y disponga lo que proceda en Derecho.	INDETERMINADA

- j. Al 31 de Diciembre de 2014 La compañía no ha preparado y presentado los estados financieros consolidados desde el año 2011 fecha en que adopto las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Las empresas a consolidarse son las siguientes:

- ❖ Inmobiliaria CUMBRESA S.A.
- ❖ GOLIDESA S.A.
- ❖ General de comercio S.A. (GENECOMSA)
- ❖ SU MARKET S.A. SUMARKETSA
- ❖ Salcedo Motors S.A. SALMOTORSA

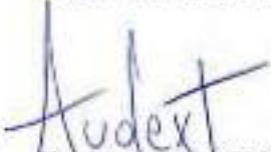


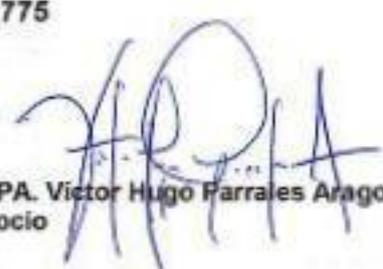
AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

OPINIÓN CON SALVEDADEDES

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN CON SALVEDADEDES" los estados financieros expresan la imagen fiel de (o presentan fielmente, en todos los aspectos materiales,) la situación financiera de la sociedad **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. Al 31 de Diciembre de 2014**. Así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacional de Información Financiera NIIF.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.
RUC. 0992686820001, SC-RNAE No 775


Noviembre 12, 2015
SC - RNAE - 775


CPA. Victor Hugo Farrales Aragonés, Msc.
Socio



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME ESPECIAL SOBRE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO QUE APLICA LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008

PUNTO UNO

Verificación de la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Comentarios:

- a. Con fecha martes 7 de enero de 2014, INTERSAL notifica a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activo, como Oficial de Cumplimiento a la Sra. Cecilia Larrea Amoroso C.C. 0602813370.
- b. Con fecha miércoles 26 de marzo de 2014, INTERSAL notifica a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activo, como Oficial de Cumplimiento a la Sra. Cecilia Larrea Amoroso C.C. 0602813370.
- c. Con fecha miércoles 16 de Abril de 2014, RESOLUCIÓN No. SC-DNPLA-14-0637 se califica y aprueba como Oficial de Cumplimiento a la Sra. Cecilia Larrea Amoroso C.C. 0602813370.
- d. Con fecha jueves 10 de Julio de 2014, la Junta General de Accionistas nombra como Oficial de Cumplimiento a la Sra. Glenda Mirella Almeida González.
- e. Con fecha martes 12 de Agosto de 2014, INTERSAL notifica a la Unidad de Análisis Financiero UAF Dr. Ramiro Valarezo Olmedo, la renuncia al cargo como Oficial de Cumplimiento de la Sra. Cecilia Larrea Amoroso C.C. 0602813370 y del Sr. Washington Patricio Barrera Mora C.C. 0909123028, notificando que se nombra a la Sra. Glenda Mirella Almeida González C.C. 0915364855.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

f. Con fecha miércoles 15 de Julio de 2015, la Junta General de Accionistas nombra como Oficial de Cumplimiento a la Srta. María Gracia Chong Fuentes C.C. 0917949745.

g. Con fecha jueves 6 de Agosto de 2015, INTERSAL notifica a la Unidad de Análisis Financiero UAF Dr. Byron Valarezo Olmedo, la designación de la Srta. María Gracia Chong Fuentes C.C. 0917949745 como nueva Oficial de Cumplimiento.

h. Con fecha jueves 20 de Agosto de 2015, la Unidad de Análisis Financiero UAF Ing. María Belén Mulki – Analista de Prevención, confirma la asignación de Oficial de Cumplimiento.

i. Hemos verificado que la Srta. María Gracia Chong Fuentes, ha tomado un curso con fecha 8/10/15 en la ciudad de Quito, titulado "**Normativa y Estructura de Reporte para Oficiales de Cumplimiento**" a la fecha es el único curso certificado.

En nuestra opinión la Srta. María Gracia Chong Fuentes ha cumplido con lo estipulado en **La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 Punto Uno.**

Recomendaciones al punto uno:

Recomendamos que la Srta. María Gracia Chong Fuentes, debe ampliar sus conocimientos en el área de Lavado de Activos, por lo que sugerimos una mayor capacitación en la materia.

PUNTO DOS

Verificar que las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**" establecido por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención de la compañía **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERNSAL) S.A.**

Comentarios:

a. Con fecha lunes 30 de Junio de 2014, la Junta General de Accionistas resuelve revisar y aprobar los siguientes manuales:

- ✓ Código de Ética
- ✓ Manual de Prevención de Lavado de Activos.
- b. Se ha procedido a revisar el manual el cual se encuentra dividido en ocho capítulos:
 - ✓ Capítulo I Introducción, Objetivos y Marco Legal
 - ✓ Capítulo II Definiciones de prevención de Lavado de Activos
 - ✓ Capítulo III Estructura Organizacional y sus responsabilidades
 - ✓ Capítulo IV Políticas y Procedimientos de Control de la Debida Diligencia
 - i. Política conozca a su cliente
 - ii. Política conozca a su funcionario y empleado
 - iii. Política conozca a su proveedor
 - iv. Política conozca a su mercado
 - v. Política de debida diligencia reforzada
 - vi. Procedimientos de control
 - ✓ Capítulo V Señales de Alerta y Riesgos
 - ✓ Capítulo VI Reporte y Sanciones por Incumplimiento
 - ✓ Capítulo VII Programa de Capacitación y de la Información
 - ✓ Capítulo VIII Formulario de Prevención de lavado de Activos

En nuestra opinión se ha emitido el Manual de Prevención "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**" cumpliéndose con lo estipulado en **La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 Punto Dos.**

PUNTO TRES

En el caso de los grupos empresariales o holding verificar que el manual de prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un sólo manual y/u oficial de cumplimiento único.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Comentarios:

- a. Con fecha jueves 15 de Octubre de 2015, se emite una comunicación de Salcedo Internacional INTERSAL S.A. firmada por el Contador General Ing. Jorge Lino, donde se informa que la compañía no pertenece a ningún holding o grupo empresarial, manteniendo sus actividades independientes. La comunicación ha sido refrendada por el Oficial de Cumplimiento Srta. María Gracia Chong.

PUNTO CUATRO

Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas y / o Directorio.

Comentarios:

- a. Con fecha lunes 24 de Marzo de 2014, en Junta General de Accionistas se da conocimiento y aprobación del plan anual de trabajo, firman para constancia:
 - o Oficial de Cumplimiento Titular a la fecha Sra. Cecilia Larrea Amoroso
 - o Oficial de Cumplimiento Suplente Sr. Washington Barrera Mora.
 - o Representante Legal a la fecha Ab. Alfredo Mancheno Heinert.
 - o Accionista - Presidente Sr. Guillermo Salcedo Cueva
- b. Con fecha lunes 31 de marzo de 2014, se entrega el Plan de Trabajo Anual correspondiente al año 2014 a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, Sra. Ab. Karen Hansen-Vik Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos.
- c. Con fecha jueves 2 de abril de 2014 la Superintendencia de Compañías da conocimiento de la recepción en el Oficio No. SC-DNPLA-14-2996-0009575 firmado por la Ab. Karen Hansen-Vik López – Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos.
- d. Con fecha lunes 30 de Junio de 2014, en Junta General de Accionistas aprueban el Manual de Prevención de Lavado de Activos, firman el Sr.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Guillermo Salcedo Cueva – Presidente y Sra. Cecilia Larrea Amoroso – Oficial de Cumplimiento. En el mismo mes se presenta el Código de Etica y Conducta de los Empleados.

Recomendación: Se recomienda elaborar los Manuales de Procedimientos y proceder a su aplicación.

- e. Con las siguientes fechas se efectuaron jornadas de capacitación para la implantación del programa de Lavado de Activos:
- o 12/02/14 Demo del proceso de ingresos de clientes
 - o 25/02/14 Elaboración de Reportes y Responsabilidades con la Unidad de Cumplimiento.
 - o 12/03/14 Aplicación de Políticas de Prevención
 - o 6/06/14 Creación de Políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos.
 - o 7/4/14 Presentación de Lavado de Activos; Entrega de Políticas; Presentación de Procedimientos; Presentación de reportes internos para control.
 - o 7/4/14 Unidad de Cumplimiento Control de Asistencia; Tema Aplicación Política Conozca a su Cliente.
 - o 7/4/14 Unidad de Cumplimiento Control de Asistencia; Tema Aplicación Política Conozca a su Empleado.
 - o 7/4/14 Unidad de Cumplimiento Control de Asistencia; Tema Aplicación Política Conozca a su Proveedor.

PUNTO CINCO

Comentarios:

Al cierre del ejercicio 2014 se dio cumplimiento con la entrega de "Reportes de Operaciones y Transacciones que Igualen o Superen el Umbral RESU" a la Unidad de Análisis Financiero UAF realizándose una evaluación a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Agosto del ejercicio corriente terminado 2014.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

En nuestra opinión se ha cumplido el punto cinco del Manual de Prevención "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" cumpliéndose con lo estipulado en La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 Punto Cinco.

PUNTO SEIS

Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Comentarios:

Hemos verificado el custodio de los documentos del departamento de ventas, cobranza y los informes del oficial de cumplimiento, a la fecha no hemos encontrado irregularidades que deban ser reveladas, cumpliéndose con lo estipulado en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 Punto Seis.

PUNTO SIETE

Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Comentarios:

Al cierre del ejercicio económico 2014 no se encontraba elaborada la matriz de riesgo. El oficial de Cumplimiento Srta. María Gracia Chong con comunicación fechada 12 de Octubre de 2015 nos informa que la misma es elaborada y aplicada en el año 2015.

Recomendación:

Se recomendó al oficial de cumplimiento y a la administración su inmediata implementación, tanto de la elaboración de la matriz así como de los documentos soportes de su aplicación, para el cumplimiento íntegro de la norma.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

CON FECHA JUEVES 12 DE NOVIEMBRE DE 2015 A LAS 14:45 HORAS, FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA Y REVISIÓN DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2014.

AUDITOR
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

CPA. Víctor Hugo Parrales Aragon Msc.
Gerente General – Representante Legal
C.C. 0913847372
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp. SC. 63248

AUDITADO
SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
Apoderado General
C.C. 0905089660
SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.
RUC. 0990371865001 Exp. SC. 9688

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

CPA. Jorge Lino García
Contador General
RUC 0906485792001



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Contenido Informe 2014

Estados financieros	Página
Estado de Situación Financiera	16
Estado de Resultado Integral	17
Estado de Flujos de Efectivo	18
Estado de Cambios del Patrimonio	19

Notas a los Estados Financieros	
1. Información general de la empresa	20
2. Políticas Contables	21 - 34
3. Notas a los estados financieros	35 - 48

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2014

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
ACTIVO			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	Nota E	1.440.510	1.327.803
Inversiones temporales	Nota F	10.771.167	517.588
Cuentas por cobrar comerciales	Nota G	9.677.898	8.300.513
Inventarios	Nota H	21.315.497	14.817.927
Activos por impuestos corrientes	Nota I	307.118	24.853
Otros activos corrientes	Nota J	-	1.281.475
		<u>43.530.985</u>	<u>26.437.970</u>
Activo no corriente:			
Activos fijos	Nota K	1.003.395	1.587.495
Propiedades de inversión	Nota L	12.155.158	11.965.349
Otros activos	Nota M	3.950.573	6.143.319
		<u>\$ 40.638.052</u>	<u>\$ 46.524.132</u>
TOTAL DEL ACTIVO			
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	Nota N	5.318.983	7.904.894
Cuentas por pagar	Nota O	3.170.986	4.143.118
Gastos acumulados por pagar	Nota Q	67.881	294.512
Ingresos por pagar	Nota Q	323.984	243.794
Otros pasivos corrientes	Nota R	18.146.745	17.205.364
		<u>27.028.579</u>	<u>29.791.672</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones a largo plazo	Nota S	12.200.000	1.250.000
Otros pasivos a largo plazo	Nota T	10.412.455	5.685.673
		<u>\$ 49.672.426</u>	<u>\$ 36.680.985</u>
TOTAL DEL PASIVO			
PATRIMONIO			
Capital social		5.018.630	5.018.630
Aportes para futuras capitalizaciones		500.000	500.000
Reservas		8.010	8.010
Resultados acumulados		5.430.025	4.258.508
		<u>10.966.665</u>	<u>9.825.148</u>
	Nota U	<u>\$ 40.638.052</u>	<u>\$ 46.524.132</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			


 Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
 Apoderado General


 Ing. Jorge Lino García
 Contador General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de Diciembre de 2014

(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		6.335.885	20.050.159
		389.346	206.870
		48.444	46.722
Ingresos de actividades ordinarias	Nota V	6.773.675	20.305.551
Costos de venta		(3.194.072)	(14.774.599)
Utilidad bruta		3.579.603	5.530.952
Gastos administrativos y ventas		(3.132.263)	(3.727.478)
Gastos financieros		(169.072)	(681.505)
Otros gastos		(169.110)	(2.516)
Utilidad operacional		109.158	1.119.453
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		109.158	1.119.453
Participación de trabajadores en la utilidades	Nota W	16.374	150.087
Impuesto a la renta	Nota W	299.702	187.109
UTILIDAD DEL EJERCICIO		(208.918)	782.257

Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
 Apoderado General

Ing. Jorge Lino García
 Contador General

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de Diciembre de 2014
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	5.454.502	11.937.037
Efectivo pagado a proveedores y empleados	10.554.202	(11.004.373)
Efectivo pagado por gastos de ventas y administración	3.054.465	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	(8.154.165)	932.664
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activos fijos	(29.537)	(3.085.209)
Venta y/o ajustes activo fijo	1.901.931	2.484.541
Activos intangible		24.303
Inversiones temporales	(10.253.597)	
Anticipos recibidos	942.351	
Efectivo neto proveniente (usado) en las actividades de inversión	(7.435.852)	(556.425)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Otros activos financieros pasivo no corriente	(199.809)	(5.029.649)
Amumento (disminución) del pasivo a largo plazo	227.742	2.785.455
Amumento (disminución) del pasivo a largo plazo	15.086.792	-
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	15.724.725	(2.263.194)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	121.708	(1.866.955)
Saldo del efectivo al inicio del año	1.327.802	3.214.757
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1.449.510	1.327.802

Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
 Apoderado General

Ing. Jorge Lino García
 Contador General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSA, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014

(Expresado en UEDólares)

	Recursos				Resultados acumulados				Total Patrimonio
	Capital social	Aportes futuros Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Primeros USD 100	Reserva por valoración	Resultados Acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2013	1.200	3.500.000	4.000	3.941	23.752	881.439	1.517.350	623.911	6.815.142
Aporte para las capitalizaciones		500.000							500.000
Utilidad del ejercicio								782.252	782.252
Aporte nif						1.064.948			1.064.948
Reserva legal									-
Reclasificaciones / ajustes								(110.790)	(110.790)
Aumento de capital	5.017.330	(3.500.000)					(1.517.350)		
Saldo al 31 de diciembre del 2013	\$ 5.018.530	\$ 599.000	\$ 4.000	\$ 3.941	\$ 23.752	\$ 2.785.684	\$ 0	\$ 1.493.772	\$ 9.825.148
Reserva legal									
Reclasificaciones / ajustes								(19)	
Reservio adicional							1.347.484		1.347.484
Utilidad / pérdidas del ejercicio 2014								(288.910)	(288.910)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	\$ 5.018.530	\$ 599.000	\$ 4.000	\$ 3.941	\$ 23.752	\$ 2.785.684	\$ 1.347.484	\$ 1.204.862	\$ 10.302.688


Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
 Apoderado General


Ing. Jorge Lino García
 Contador General

A. SALCEDO INTERNACIONAL S.A.:

Antecedentes:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 29 de diciembre de 1978. Su actividad principal es la construcción y venta de proyectos inmobiliarios, entre otras actividades afines, según lo establece su objeto social. SALCEDO INTERNACIONAL S.A., está sujeta a control por parte de la Superintendencia de Compañías.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06.Q.IC14, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, SALCEDO INTERNACIONAL S.A. debió implementar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2012, cuyo efecto por adopción por primera vez debió registrarse en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el periodo. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas para la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos y cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. ACTIVOS FINANCIEROS:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samenes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento Inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones; los sobregiros bancarios se reclasifican al pasivo corriente y se presentan como tales.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Se reconocen como tales las inversiones que mantiene la Compañía con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando no son derivadas y existe un acuerdo contractual, donde se establece un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables. Como lo establecen los párrafos GA17 y GA18 de la NIC 39, la Administración debe tener la intención y capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio, como lo establecen los párrafos 46 y 56 de la NIC 39. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene inversiones vigentes.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Cuentas por cobrar comerciales:

Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la venta de bienes y prestación de servicios; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del producto y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide disminuyendo la estimación para incobrables con cargo a resultados. Para determinar la provisión para cuentas incobrables, la Administración analiza el vencimiento de su cartera y las probabilidades de recuperación; los cargos se registran en gastos y los castigos se reversan contra la cartera.

Para el año 2014, la Administración no ha realizado la provisión de cuentas incobrables respectiva, ya que considera que su cartera es cobrable.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es menor a un año y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo, la Compañía evalúa la posibilidad de alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

1.2. PASIVOS FINANCIEROS:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros:

Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentados a su valor nominal debido a que su vencimiento es menor a un año y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. INVENTARIOS:

La Compañía registra como inventarios aquellos bienes que serán realizados o vendidos en el giro normal del negocio y que, derivado de su venta, se obtendrán los beneficios económicos esperados. Los inventarios se clasifican de acuerdo a su naturaleza al momento de su adquisición y/o construcción.

Las pérdidas por deterioro del inventario se reconocen como gastos al incurrirse en ellas, como lo establece el párrafo 34 de NIC 2. Al cierre de cada ejercicio sobre el cual se informa, la Administración evalúa que los inventarios se encuentren valorados al costo y que éste no supere su valor neto realizable, es decir, el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. De ser así, se ajustan con cargo a resultados del ejercicio.

3. ACTIVOS FIJOS:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden edificios, maquinaria y equipo, herramientas, muebles y enseres, vehículos, equipos de oficina, computación y otros; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos fijos.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Los gastos por mantenimientos y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registran contra resultados del período en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16.

La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Edificios	20	5%
Maquinarias y equipos	10	10%
Herramientas	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Instalaciones	20	5%
Otros activos	10	10%
Equipos de computación	3	33.33%
Maquinarias y equipos	10	10%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

4. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS NO FINANCIEROS:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Como lo establece el apartado c) del párrafo 8 de NIC 40, se presentan como propiedades de inversión aquellos inmuebles, edificios y terrenos, que puedan alquilarse a terceros a través de contratos de arrendamiento operativo. Los arrendamientos que puedan producirse se reconocen como ingresos del ejercicio, o venderse a través de los diferentes proyectos inmobiliarios que mantiene la compañía.

Dado que la variación del rango de la medición del valor razonable es muy alta y el impacto es muy significativo en los resultados, la Compañía aplica los criterios del párrafo 53 de NIC 40 y mide las propiedades de inversión utilizando el modelo de costo. La vida útil estimada de sus edificios es de 20 años.

6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Compañía no reporta partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales relacionadas con impuestos diferidos.

6.1. IMPUESTO CORRIENTE:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (22% para el año 2014), de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interna.

6.2. IMPUESTO DIFERIDO:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en periodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.
- Son diferencias temporales las que existen entre la ganancia fiscal y la contable, que se originan entre un periodo y se revierten en otro. Son también diferencias temporarias.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no mantiene impuestos diferidos.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

7. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera genera el pasivo contingente.

7.1. BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

7.2 BENEFICIOS CORRIENTES:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992696820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 950 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

7.3 BENEFICIOS A LARGO PLAZO O POST-EMPLEO:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 25 al 27 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo deben clasificarse como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó de servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo deben registrarse mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor debe determinarse en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. La compañía a pesar de haber contratado el estudio actuarial, no realizó las correspondientes provisiones por estos conceptos, considerando que a la fecha de la emisión de los estados financieros, había salido el 36.5% del personal, que fue considerado para la elaboración del estudio actuarial, por lo que el efecto, ya no sería el considerado en dicho estudio, además de que una sola persona llega a los 10 años de servicio en la empresa.

8. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

9. VENTA DE BIENES:

Como lo establece el párrafo 14 de la NIC 18, se reconocen y registran en resultados, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanas 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

- Se ha transferido al comprador todos los riesgos y ventajas derivados de los bienes y el control de los mismos.
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;
- Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costos ya incurridos en la venta del bien, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

10. PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

Los anticipos recibidos como contraprestación del servicios o bien ofrecido se mantienen como pasivo hasta cumplir las condiciones para su reconocimiento como ingreso.

11. INTERESES:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

12. GASTOS:

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

13. PRINCIPIO DE RECONOCIMIENTO DE RESULTADOS:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 25 de la NIC 1.

A. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

14. FACTORES DE RIESGO FINANCIERO:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capitalización. El programa general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobada por la Dirección de la empresa, quien proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como riesgo de todo tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

RIESGO DE MERCADO:

RIESGO DE TIPO DE CAMBIO:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de la tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambio en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras. La Compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo, frente a los cambios en la tasa de interés, considerando las expectativas propias, respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2014, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés.

1.1. RIESGO DE CRÉDITO:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un instrumento financiero o contrato suscrito con un cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales, principalmente por cuentas por cobrar comerciales, por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en los bancos y, otros instrumentos financieros.

1.2. RIESGO DE LIQUIDEZ:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionados con pasivos financieros.

La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos menores a un año. Esto permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, y sobregiros bancarios contratados.

1.3. RIESGO DE CAPITALIZACIÓN

La Compañía administra una importante base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia. Los objetivos de la Compañía son:

- Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas
- Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y de 2013 fueron los siguientes:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	22,427,379	14,820,567
Cuentas por pagar comerciales	1,082,606	1,220,703
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros	7,713,534	3,430,721
	<u>31,223,519</u>	<u>19,491,991</u>
Efectivo en caja y bancos	<u>(1,448,520)</u>	<u>(1,327,802)</u>
Deuda neta	29,774,999	18,164,189
Total patrimonio neto	<u>10,955,665</u>	<u>9,325,148</u>
	<u>40,730,675</u>	<u>27,286,337</u>
Ratio del apalancamiento	73%	67%

E. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Caja chica	649	945
Bancos	(1) 1,448,861	1,326,857
	<u>1,449,510</u>	<u>1,327,802</u>

- (1) Corresponde a valores depositados en cuentas corrientes de bancos nacionales; son de libre disposición. A continuación, el detalle de los saldos bancarios:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

Al 31 de diciembre del

	2014	2013
Banco Austro	914,861	156,506
Banco Produbanco	281,062	677,062
Banco Internacional	113,406	385,290
Banco Bolivariano	2,000	2,000
Banco Pichincha	15,123	41,504
Banco Pacifico	122,409	64,495
	1,448,861	1,326,857

F. INVERSIONES TEMPORALES:

Al 31 de diciembre del

		2014	2013
Fideicomiso Costalmar	(1)	5,569,638	
Fideicomiso Salcedo II (Daule)		750	750
Banco Austro-certificado depósito	(2)	3,200,000	
Salcedo Motors S.A. acciones	(3)	2,000,799	799
Golidesa			242,787
Pólizas de acumulación			273,253
		10,771,187	517,589

(1) Corresponde a los terrenos donde se edifica el proyecto inmobiliario Costalmar I, así como también al terreno y edificio Costalmar Shopping, esto fue aportado al fideicomiso por la compañía EL LIDER S.A., siendo el beneficiario Salcedo Internacional, habiéndose pactado un precio por dichas propiedades por \$6,000,000,00 de dólares, esta cuenta va ir disminuyendo en la medida que se vayan vendiendo las propiedades de la urbanización y/o del centro comercial.

(2) Certificado de depósito del banco del Austro, con vencimiento a 31 días plazo.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

(3) Corresponde a la inversión en acciones en la empresa Salcedo Motors S. A.

G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Anticipos por liquidar	(1)	1,033,438	2,710,425
Anticipos a proveedores	(2)	1,859,172	841,935
Cartera clientes locales	(3)	6,302,090	3,988,345
Otras cuentas por cobrar		482,986	827,808
		9,677,686	8,368,513

- (1) Para el año 2014 incluye principalmente US\$183,294 a Cosalk S.A., US\$ 164,650,00 dólares Salcedo Signature, US\$112,038 Cumbresa S.A., US\$183,100 Ecuacocoa, entre otras, (para el 2013 US\$:1,267,940 Albany Agency, US\$542,865 Genecomsa S.A., US\$164,650 Salcedo Signature, entre otras). Estas cuentas no tienen fecha definida de pago y no generan intereses.
- (2) Para el año 2014 corresponde principalmente al anticipo efectuado a la familia Gumbs Begue por la compra de un terreno en la vía Playas – Engabao US\$1,202,124, US\$657,047 proveedores, (para el 2013 proveedores varios US\$841,935).
- (3) Corresponden a valores originados por el giro normal del negocio, incluye principalmente clientes US\$ 6'270,473. (2013 US\$ 3'977,386 clientes). La Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad.

H. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Suministros y materiales		56,800	417,378
Construcciones en curso	(1)	18,861,037	6,205,300
Obras terminadas	(2)	2,397,660	8,295,249
		21,315,497	14,917,927

- (1) Corresponde en el 2014 a las obras en ejecución, entre ellas Celbos Point US\$11,777,680, Costalmar II US\$1.786,395, Las Condes US\$3,703,875, Otras US\$1,593,087. En esta cuenta se acumulan todos los gastos directos e indirectos de construcción hasta finalizar la obra, luego de lo cual se liquidan los costos y pasan a inventarios de obras terminadas.
- (2) Corresponde a obras terminadas, las cuales están disponibles para ser vendidas.

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Crédito tributario de años anteriores			3,776
Anticipo impuesto a la renta año actual	(1)	278,815	
Retenciones en la fuente año actual		28,301	20,887
		307,116	24,663

- (1) Corresponde al anticipo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2014 (para el 2013 el anticipo fue cancelado en el año 2014).

J. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Comisiones	(1)		465,090
Seguros	(1)		17,769
Publicidad	(1)		763,565
Otros gastos pagados por anticipados			35,051
			1,281,475

- (1) En el 2013, corresponden a gastos originados, por pagos de comisiones en la comercialización de los proyectos inmobiliarios, así como, gastos de seguros y de publicidad de los proyectos, los mismos que corresponden a gastos de construcción (indirectos), los cuales fueron reclasificados en el año 2014 y que pasan a acumularse hasta ser liquidados cuando las obras terminen.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

K. ACTIVOS FIJOS:

Costo	Saldo al 31/12/13	Adiciones 2014	Bajas 2014	ajustes y/o reclasif.	Saldo al 31/12/14
Equipo de oficina	22,807				22,807
Muebles y enseres	52,465	2,373			54,838
Equipo de computación	62,872	1,607			64,479
Vehículos	143,788		-11,076	128,917	261,629
Maq. equipo, herra.	1,801,416	4,246	-1,155,014	-60,167	590,481
Edificios	514,271				514,271
Instalaciones	42,430	21,312			63,742
	<u>2,640,050</u>	<u>29,537</u>	<u>-1,166,090</u>	<u>68,750</u>	<u>1,572,247</u>
Dep. Acumulada	-652,555	-231,429	315,102	-	-568,882
	<u>1,987,495</u>	<u>-201,892</u>	<u>-850,988</u>	<u>68,750</u>	<u>1,003,365</u>

L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Terrenos	(1)	<u>12,155,158</u>	<u>11,955,349</u>
		<u>12,155,158</u>	<u>11,955,349</u>

(1) Corresponde en el 2014 principalmente el terreno en el km. 15.5 en la vía a Daule (Salmotors S.A.) por US\$ 1,219,309 por el cual se constituyó el Fideicomiso Vía a Daule para garantizar créditos de la compañía; el terreno Las Condes por US\$1,133,816 en donde se levanta el proyecto inmobiliario Las Condes; el terreno Urdesa (Policentro) por US\$704,669; el terreno Costa Dorada km., 21 vía a la costa por US\$1,578,463; el terreno a lado de Salcedo Motors S. A., por US\$644,020; el terreno Fideicomiso (Costanera) km. 21 Vía a la Costa, por US\$1,800,000 cuyo beneficiario es Intersal, al adquirir los derechos fiduciarios; el terreno Costalmar II, por US\$4,816,229 ubicado en el km., 19 vía a la costa, el mismo que está compuesto por cuatro lotes, de los cuales, el solar # 4, forma parte del Fideicomiso Vía a la costa; terrenos Maralago y The Block US\$ 118,852 y US\$139,799 respectivamente. Estas



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

propiedades a excepción de Maralago, The Block y Costalmar II, garantizan créditos bancarios de la compañía.

M. OTROS ACTIVOS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos puesta en marcha homigonera		18,228
Cuentas por cobrar L.P.	(1) 3,958,573	6,125,091
	<u>3,958,573</u>	<u>6,143,319</u>

(1) Corresponde en el 2014, principalmente a Salcedo Motors S.A., US\$4,162,558 (para el 2013 US\$6,293,918) hay un contrato de mutuo firmado entre las partes, en donde acuerdan la forma de pago y el reconocimiento de intereses. Otras cuentas por cobrar US\$75,200 (2013 US\$110,358), ajustes implementación niif US-\$279,185 (2013 US\$-279,185).



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No. 775

RUC: 0992686820001

Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19

Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

Guayaquil - Ecuador

N. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Banco	Fechas de:		Plazo	Tasa	Monto	Pagos	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vmto.	(días)	(%)	Recibido	(2014)	31/12/2014	31/12/2013
Astro S.A.	21/04/2013	21/07/2014	450	9.02	1,000,000	516,718	0	516,718
Astro S.A.	19/04/2013	19/01/2014	365	9.02	781,000	201,829	0	201,829
Astro S.A.	11/01/2013	11/01/2014	365	9.02	720,000	186,065	0	186,065
Astro S.A.	26/04/2013	27/10/2014	548	9.02	520,000	354,254	0	354,254
Astro S.A.	08/09/2013	08/09/2014	365	9.02	499,000	339,948	0	339,948
Astro S.A.	08/10/2013	08/10/2015	730	9.02	691,402	330,461	350,941	691,402
Astro S.A.	25/04/2014	25/04/2015	365	9.02	1,500,000	782,358	817,642	0
Internacional	22/03/2013	17/03/2014	360	9.00	750,000	750,000	0	750,000
Internacional	31/05/2013	17/03/2014	290	9.00	750,000	750,000	0	750,000
Internacional	14/03/2014	10/09/2014	180	9.00	1,500,000	1,500,000	0	0
Internacional	14/09/2014	12/03/2015	180	9.00	1,500,000	0	1,500,000	0
Produbanco	05/07/2013	20/06/2016	1080	8.95	900,000	789,126	0	789,126
Produbanco	28/12/2012	18/12/2014	720	8.95	1,500,000	500,221	0	500,221
Produbanco	31/05/2013	26/05/2014	360	8.95	450,000	192,383	0	192,383
Produbanco	12/11/2012	04/04/2014	540	7.76	1,065,850	294,030	0	294,030
Produbanco	10/10/2011	21/09/2015	1440	8.95	500,000	240,918	0	240,918
Produbanco	05/08/2013	02/01/2014	180	9.33	1,500,000	550,000	1,040,000	1,600,000
Produbanco	27/01/2014	28/07/2014	180	8.50	350,000	0	350,000	0
REVEN-SERIE A	05/05/2013	02/09/2014	360	8.50	498,000	500,000	0	498,000
REVEN-SERIE B	25/08/2013	26/02/2015	540	8.50	500,000	0	500,000	0
REVEN-SERIE C	02/09/2013	01/09/2015	720	8.50	750,000	0	750,000	0
					17,927,252	8,288,311	5,318,583	7,804,894

O. CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Proveedores	(1) 403,794	562,410
Fondos de garantía	(2) 526,432	500,405
Cuentas por pagar varias	(3) 2,088,092	2,922,415
Depósitos por confirmar	(4) 132,483	87,272
Garantías	19,757	70,616
	3,170,558	4,143,118



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

- (1) Corresponde para el 2014 principalmente US\$70,401 a Salcedo Motors S.A., US\$18,938 Constructora Superior, US\$12,103 Renteco S.A., US\$10,754 Seguros Sucre, US\$ 18,012 Vanon S.A., y Varios maestros y contratista de obras (2013 US\$50,836 Salcedo Motors, US\$22,200 Sharped S.A., US\$14,291 Maplast S.A., US\$15,197 Concretos Roca, US\$16,230 Dolmen S.A., y varios Contratistas de Obras).
- (2) Corresponde a los fondos de garantías, los mismo que han sido descontados a los maestros y contratistas de las obras, cuyos valores sirven para garantizar que los trabajos efectuados por ellos, queden de acuerdo a lo contratado, si es así, se procede a la devolución de dichos valores, caso contrario, de estos fondos se pagan los trabajos que se contraten para corregir las deficiencias que hubieren en las obras, procediéndose a devolver la diferencia que pudiera quedar.
- (3) Corresponde para el 2014 principalmente US\$1,388,164 Salcedo Cueva Guillermo, y US\$699,928 Salcedo Betancourt Guillermo (2013 US\$676,911 Salcedo Cueva Guillermo, US\$699,928 Salcedo Betancourt Guillermo, US\$312,971 Caracoli S.A., US\$633,000 Coleman Associated, US\$350,000 Cemdepot S.A., US\$249,452 Costillas S.A.).
- (4) Son depósitos, que generalmente efectúan los clientes, los cuales no son identificados al momento de conciliar los bancos, y que posteriormente, envían o traen las respectivas papeletas de depósitos, con los cuales se procede a descargar esta cuenta.

P. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Décimo tercer sueldo	5,297	9,025
Décimo cuarto sueldo	15,628	47,780
Vacaciones	46,188	47,867
Aporte IESS	13,610	23,582
Ptmos. IESS	260	4,053
Fondo de reserva	534	2,368
15% utilidad trabajadores	16,374	149,837
	97,891	284,512



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 950 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

Q. IMPUESTOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Retención impto. 1%	1,794	4,923
Retención impto. 2%	3,813	8,095
Retención impto. 8%	604	1,549
Retención impto. 10%	548	3,738
Impuesto a la renta empleados	554	481
Impuesto a la renta por pagar (1)	299,702	187,109
Retención iva 30%	2,289	7,697
Retención iva 70%	13,378	25,474
Retención iva 100%	902	4,844
Otros		-116
	323,584	243,794

(1) Corresponde en el 2014 al anticipo determinado, ya que fue superior al impuesto causado del año 2014.

R. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Anticipos de clientes (1)	17,886,433	17,069,977
Adicionales de clientes	149,750	93,914
Adendums al contrato clientes	40,773	37,118
Alicuotas de mantenimiento	42,140	5,985
Anticipo a minuta	3,500	
Anticipo por reajuste de precio	26,749	
	18,149,345	17,206,994

(1) Corresponden a los anticipos efectuados por los clientes, para compra de departamentos o casas, los mismos que se acumulan y se liquidan al momento de facturarse dicha venta, lo que quedará instrumentado con la firma de escrituras de compra-venta. En el 2014 US\$5,655,052 clientes Ceibos Point, US\$2,971,873 clientes Costalmar I, US\$2,806,452 clientes Las Condes, US\$2,700,872 clientes Costalmar II, US\$1,717,954 clientes Central Park, US\$ 684,084 clientes Maralago, US\$641,903 clientes The Blocks, US\$594,797 clientes oficinas Ceibos, US\$113,445 clientes varios, (Para el 2013



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC. 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

US\$4,465,758 clientes Ceibos Point, US\$3,647,016 clientes Costalmar I, US\$2,268,185 clientes Las Condes, US\$2,651,859 clientes Costalmar II, US\$1,520,795 clientes Central Park, US\$945,599 clientes Maralago, US\$1,013,016 clientes The Blocks, US\$537,748 clientes varios.

S. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Banco de Austro	(1)	5,000,000	
Banco Produbanco	(1)	1,700,000	
Banco Pacifico	(1)	5,500,000	
Revni series B y C	(2)		1,250,000
		12,200,000	1,250,000

- (1) Corresponden a préstamos recibidos para financiamiento de los diferentes proyectos inmobiliarios que desarrolla la empresa. El banco del austro registra un préstamo por US\$1,800,000 con vencimiento el 30 de octubre del 2016, US\$3,200,000 con vencimiento el 19 de junio del 2017 a una tasa de interés del 9.22%. El produbanco registra un préstamo de US\$1,700,000 con vencimiento el 14 de junio del 2016 a una tasa del 8.95%, y el banco pacifico registra un préstamo de US\$5,500,000 con vencimiento el 8 de noviembre del 2016 a una tasa del 8.95%, todas las obligaciones bancarias se encuentran garantizadas con prendas hipotecarias de los terrenos de los proyectos inmobiliarios en ejecución.
- (2) Mediante operaciones de Registro de valores no inscritos (REVNI), tenemos una emisión de US\$500,000 serie B, y US\$750,000 serie C, con vencimientos 26 de febrero y 1 de septiembre del 2015 respectivamente, por lo que, para el año 2014 fueron reclasificados a obligaciones a corto plazo.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

T. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Prestamos de exterior	(1)	4,908,796	5,665,673
Otras cuentas por pagar L.P.	(2)	5,503,669	
		10,412,465	5,665,673

- (1) Corresponde principalmente en el 2014 a los préstamos de US\$3,649,099 Albany Agency, US\$420,000 Acuarela International corp., US\$402,240 Linda Betancourt, US\$222,891 Global Grain, US\$214,567 Salcoffee, (2013 US\$6,438,700 Albany Agency, US\$420,000 Acuarela International Corp., US\$466,040 Linda Betancourt, US\$250,000 Global Grain, US\$100,000 Salcoffee, US\$700,494 intereses Albany Agency, US\$-2,709,561 aplicación nif préstamos Albany Agency. Los préstamos están registrados en el Banco Central del Ecuador.
- (2) Esta deuda corresponde principalmente, a la adquisición del terreno (derechos fiduciarios Costalmar), donde se levanta el proyecto inmobiliario Costalmar I, el cual se efectuó a la compañía Avicola El Líder S.A., según consta en la escritura pública de constitución del Fideicomiso de Administración. Esta deuda es a 6 años plazos, sin intereses.

U. PATRIMONIO:

Acciones ordinarias: SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A. está conformada por 12,546,575 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$0,40 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones.- Representa aportes en efectivo que serán utilizados en el futuro para incrementar el capital social de la compañía.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC. 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Reserva de capital: La compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo de esta cuenta. Esta compensación debe ser aprobada por la Junta General de accionistas.

Resultados acumulados: El saldo de la cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y otros pagos.

V. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas de bienes y servicios	6,335,885	20,050,159
Otros ingresos	389,346	208,670
Intereses ganados	48,444	46,722
	<u>6,773,675</u>	<u>20,305,551</u>

W. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido para los años posteriores.



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE No. 775
 RUC: 0992686820001
 Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
 Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
 Móvil: 0994982531
 Email: audext@audext.com.ec
 Guayaquil - Ecuador

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Utilidad del ejercicio	109,158	1,119,453
(-) Participación de trabajadores	(16,374)	(150,087)
(+) Gastos no deducibles	169,110	2,516
Base imponible	261,895	971,882
Impuesto causado	57,617	187,109

X. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

	SalDOS al 31 de diciembre del 2014				
	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar		
	Clientes	Largo plazo	Proveedores	Corto plazo	Largo plazo
Salcedo Motors S.A.	1,422,087	4,162,558	70,401		
Genosomaa S.A.		1,835			
Ocidesa S.A.		531			
Cumbresa S.A.		112,038			
Su Merkel S.A.	62,347				
	<u>1,484,434</u>	<u>4,276,962</u>	<u>70,401</u>		

Estas cuentas no generan intereses (a excepción de Salmotors S.A.) y no tienen fecha de vencimiento definida. A continuación, un resumen de las transacciones realizadas entre compañías relacionadas durante el año 2014:

	Ventas 2014	Compras 2014
Salcedo Motors S.A.-		32,645
		<u>32,645</u>

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del periodo.

Y. EVENTOS POSTERIORES:



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No. 775
RUC: 0992686820001
Dirección: Samanes 6 Mz. 960 V.19
Teléfonos: 042 217777, 218606, 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Mediante Resolución No. SCVS-INC.DNASD.2015.0088 del 31 de marzo del 2015, se declara la Intervención de la compañía por parte de la Superintendencia de Compañías, para la supervisión, control y solución de las causales determinadas en dicha resolución, lo que no ha impedido que la empresa siga operando normalmente, como así ha ocurrido, hasta la fecha de presentación de estos estados financieros, habiendo cumplido con todas sus obligaciones oportunamente.

Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
Apoderado General

Ing. Jorge Lino García
Contador General