

**SALCEDO INTERNACIONAL S.A**

*Notas a los estados financieros*

*Año terminado*

*Al 31 de diciembre del 2014*

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	Nota E	1,449,510	1,327,802
Inversiones temporales	Nota F	10,771,187	517,589
Cuentas por cobrar comerciales	Nota G	9,677,588	8,368,513
Inventarios	Nota H	21,315,497	14,917,927
Activos por impuestos corrientes	Nota I	307,116	24,863
Otros activos corrientes	Nota J	-	1,281,475
		<u>43,520,995</u>	<u>26,437,970</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Activos fijos	Nota K	1,003,365	1,987,495
Propiedades de inversión	Nota L	12,155,158	11,955,349
Otros activos	Nota M	3,958,573	6,143,319
		<u>60,638,092</u>	<u>46,524,132</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Obligaciones bancarias	Nota N	5,316,583	7,904,894
Cuentas por pagar	Nota O	3,170,558	4,143,116
Gastos acumulados por pagar	Nota Q	97,891	284,512
Impuestos por pagar	Nota Q	323,584	243,794
Otros pasivos corrientes	Nota R	18,149,345	17,208,964
		<u>27,059,961</u>	<u>29,783,312</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones a largo plazo	Nota S	12,200,000	1,250,000
Otros pasivos a largo plazo	Nota T	10,412,465	5,665,873
		<u>49,672,426</u>	<u>36,698,985</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social		5,018,630	5,018,630
Aportes para futuras capitalizaciones		500,000	500,000
Reservas		8,010	8,010
Resultados acumulados		5,439,026	4,298,508
		<u>10,965,666</u>	<u>9,825,148</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	Nota U	<u>60,638,092</u>	<u>46,524,132</u>

ver notas a los estados financieros



SR. GUILLERMO SALCEDO ..  
APODERADO GENERAL



ING. JORGE LINO G.  
CONTADOR GENERAL

**SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.****ESTADO DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

		<b>Ai 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Venta de bienes y servicios		6,335,885	20,050,159
Otros ingresos		389,346	208,670
Intereses		48,444	45,722
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<i>Nota V</i>	<b>6,773,675</b>	<b>20,305,551</b>
Costos de venta		(3,194,072)	(14,774,599)
<b>Utilida bruta</b>		<b>3,579,603</b>	<b>5,530,952</b>
Gastos administrativos y ventas		(3,132,263)	(3,727,478)
Gastos financieros		(169,072)	(681,505)
Otros gastos		(169,110)	(2,516)
<b>Utilidad operacional</b>		<b>109,158</b>	<b>1,119,453</b>
<b>Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades</b>		<b>109,158</b>	<b>1,119,453</b>
Participación de trabajadores en la utilidades	<i>Nota W</i>	16,374	150,087
Impuesto a la renta	<i>Nota W</i>	299,702	187,109
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>(206,918)</b>	<b>782,257</b>



SR. GUILLERMO SALCEDO,  
APODERADO GENERAL



ING. JORGE LINO G.  
CONTADOR GENERAL

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en US\$ólares)

	Capital social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reservas			Resultados acumulados			Resultados Acumulados	Total Patrimonio
			Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Primer vez NIIF	Reserva por Valuación			
Saldo al 1 de enero del 2013	1,280	3,500,000	4,089	23,732	1,517,350	801,439	1,517,350	823,311	6,675,142	
Aporte para fut. capitalización		500,000							500,000	
Utilidad del ejercicio								782,257	782,257	
Ajuste niif						1,984,545			1,984,545	
Reserva legal										
Reclasificaciones / ajustes								(116,798)	(116,798)	
Aumento de capital	5,017,350	(3,500,000)			(1,517,350)					
Saldo al 31 de diciembre del 2013	5,018,630	500,000	4,069	23,732	0	2,785,984	0	1,488,772	9,825,149	
Reserva legal										
Reclasificaciones / ajustes								(19)	(19)	
Revaloriz. activo fijo							1,347,454		1,347,454	
Utilidad / (pérdida) del ejercicio 2014								(206,918)	(206,918)	
Saldo al 31 de diciembre del 2014	5,018,630	500,000	4,069	23,732	1,347,454	2,785,984	1,347,454	1,281,836	10,985,666	

SR. GUILLERMO SALCEDO  
APODERADO GENERAL

  
ING. JORGE LINO G.  
CONTADOR GENERAL

**SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	(206,918)	782,257
Partidas conciliatorias:		
Depreciaciones	231,429	225,907
Provisiones	-	104,672
	<b>24,511</b>	<b>1,112,836</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Inversiones temporales		
Cuentas por cobrar comerciales	(1,309,173)	3,216,871
Inventarios	(6,397,570)	(3,703,916)
Activos por impuestos corrientes	(282,452)	402,822
Otros activos corrientes	1,281,475	(276,821)
Otros activos	2,184,745	751
Cuentas por pagar	(972,599)	1,844,701
Gastos acumulados por pagar	(186,621)	
Impuestos por pagar	79,790	
Obligaciones financieras	(2,586,311)	1,882,167
Anticipos de clientes	0	(3,797,618)
Otros pasivos corrientes		251,071
	<b>(8,188,677)</b>	<b>(180,172)</b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(8,164,165)</b>	<b>932,664</b>



\_\_\_\_\_  
 SR. GUILLERMO SALCEDO  
 APODERADO GENERAL



\_\_\_\_\_  
 ING. JORGE LINO G.  
 CONTADOR GENERAL

**SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	5,464,502	11,937,037
Efectivo pagado a proveedores y empleados	10,564,202	(11,004,373)
Efectivo pagado por gastos de ventas y administración	3,064,465	-
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>	<b>(8,164,165)</b>	<b>932,664</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de activos fijos	(29,537)	(3,065,269)
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	
<b>Efectivo neto proveniente (usado) en las actividades de inversión</b>	<b>(7,438,852)</b>	<b>(556,425)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Otros activos financieros pasivo no corriente	(199,809)	(5,028,649)
Amumento (disminución) del pasivo a largo plazo	227,742	2,765,455
	15,696,792	-
<b>Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>	<b>15,724,725</b>	<b>(2,263,194)</b>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<b>121,708</b>	<b>(1,886,955)</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	1,327,802	3,214,757
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1,449,510</b>	<b>1,327,802</b>

  
 SR. GUILLERMO SALCEDO  
 APODERADO GENERAL

  
 ING. JORGE LINO G.  
 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 estas 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.ICI4, 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 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 período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la

**A. SALCEDO INTERNACIONAL S.A.:(Continuación)**

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.

**B. 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 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:**(Continuación)

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.

**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 período, 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;
- 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

**B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**(Continuación)

- 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 período 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:**

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.

**B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**(Continuación)

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.

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:

<b>ACTIVOS</b>	<b>AÑOS</b>	<b>CUOTA ANUAL</b>
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%

**B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**(Continuación)

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.

**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 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 período 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.

#### **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 generar el pasivo contingente.

#### **8. 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.

### **8.1 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.

### **8.2 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.

## **9. 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.

### **9.1 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:

- 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.

### **9.2 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.

### **9.3 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.

## **10. 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.

**11. 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.

**C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:**

**1. 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.

**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.

**C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:** (Continuación)

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:

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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	3,450,721
	<b>31,223,519</b>	<b>19,491,991</b>
Efectivo en caja y bancos	(1,449,510)	(1,327,802)
<b>Deuda neta</b>	<b>29,774,009</b>	<b>18,164,189</b>
Total patrimonio neto	10,965,666	9,125,148
	40,739,675	27,289,337
<b>Ratio del apalancamiento</b>	<b>73%</b>	<b>67%</b>

D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1

Continúa en siguiente página

**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
	<b>1,449,510</b>	<b>1,327,802</b>

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

	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
	<b>1,448,861</b>	<b>1,326,857</b>

**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
		<b>10,771,187</b>	<b>517,589</b>

- (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, esta cuenta va ir disminuyendo en la medida que se vayan vendiendo las propiedades de la urbanización y/o del centro comercial.

**SALCEDO INTERNACIONAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en US Dólares)**

**F. INVERSIONES TEMPORALES:** (Continuación)

- (2) Certificado de depósito del banco del Austro, con vencimiento a 31 días plazo.  
 (3) Corresponde a la inversión en acciones en la empresa Salcedo Motors S. A.

**G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
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
		<b>9,677,686</b>	<b>8,368,513</b>

- (1) Para el año 2014 incluye principalmente US\$183,294 a Cosalk S.A., US\$164,650 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:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
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
		<b>21,315,497</b>	<b>14,917,927</b>

- (1) Corresponde en el 2014 a las obras en ejecución, entre ellas Ceibos 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:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
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
	<b>307,116</b>	<b>24,663</b>

(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:**

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

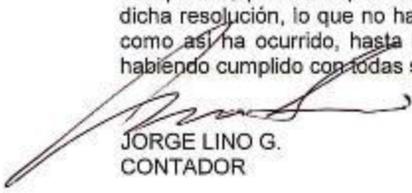
(1) En el 2013, corresponden a gastos originados, por pagos de comisiones en la comercialización de los proyectos inmobiliarios, así como, gastos de seguros y de publicidad de los proyectos, los mismos que corresponden a gastos de construcción (indirectos), los cuales fueron reclasificados en el año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

**K. ACTIVOS FIJOS:**

<b>Costo</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>ajustes</b>	<b>Saldo al</b>
	<b>31/12/13</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>y/o</b> <b>reclasif.</b>	<b>31/12/14</b>
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, herram.	1,801,416	4,246	-1,155,014	-60,167	590,481
Edificios	514,271				514,271
Instalaciones	42,430	21,312			63,742
	<b>2,640,050</b>	<b>29,537</b>	<b>-1,166,090</b>	<b>68,750</b>	<b>1,572,247</b>
Dep. Acumulada	-652,555	-231,429	315,102	-	-568,882
	<b>1,987,495</b>	<b>-201,892</b>	<b>-850,988</b>	<b>68,750</b>	<b>1,003,365</b>

**Y. EVENTOS POSTERIORES:**

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.



JORGE LINO G.  
CONTADOR

