

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 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

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.

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 2015, 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 2015, la Administración realizó la provisión de cuentas incobrables respectiva..

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, 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
- 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:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, 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.

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 periodo, 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.

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 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 2015), 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 periodo 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 contrató el estudio actuarial correspondiente al año 2015 efectuándose las correspondientes provisiones por estos conceptos, considerando que a la fecha de la emisión de los estados financieros, la disminución del personal ha considerable, debido al cierre de los créditos en las entidades financieras, lo que imposibilitó que los proyectos inmobiliarios en ejecución se sigan desarrollando con normalidad.

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 2015, 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 2015 y de 2014 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	14,868,212	22,427,379
Cuentas por pagar comerciales	339,176	1,082,606
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros	7,338,528	7,713,534
	22,545,916	31,223,519
Efectivo en caja y bancos	(240,732)	(1,449,510)
Deuda neta	22,305,184	29,774,009
Total patrimonio neto	19,941,685	10,965,666
	42,246,869	40,739,675
Ratio del apalancamiento	53%	73%

D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1

E. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Caja chica	1,000	649
Bancos	(1) 249,345	1,448,861
	250,345	1,449,510

(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	
	2015	2014
Banco Austro	0	914,861
Banco Produbanco	36,914	281,062
Banco Internacional	204,772	113,406
Banco Bolivariano	2,000	2,000
Banco Pichincha	1,827	15,123
Banco Pacifico	3,832	122,409
	249,345	1,448,861

G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Anticipos por liquidar	(1)	1,094,643	1,033,438
Anticipos a proveedores	(2)	276,411	1,859,172
Cartera clientes locales	(3)	2,322,640	6,302,090
Otras cuentas por cobrar		98,743	482,986
		3,792,437	9,677,686

- (1) Para el año 2015 incluye principalmente US\$256,726 a Cosalk S.A., US\$164,650 Salcedo Signature, US\$176,000 Amsumar S.A., US\$183,100 Ecuacocoa, entre otras, (para el 2014 US\$:183,294 Cosalk, US\$164,650 Salcedo Signature, US\$183.100 Ecuacocoa, entre otras). Estas cuentas no tienen fecha definida de pago y no generan intereses.
- (2) Para el año 2015 incluye principalmente US\$276,411 valores correspondientes a proveedores; 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).
- (3) Corresponden a valores originados por el giro normal del negocio, incluye principalmente clientes US\$3,320,963. (2014 US\$6,270,473 clientes). La Administración ha considerado establecer la provisión para cuentas incobrables.

H. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Suministros y materiales		95,290	56,800
Construcciones en curso	(1)	14,179,681	18,861,037
Obras terminadas	(2)	10,761,753	2,397,660
		25,036,724	21,315,497

- (1) Incluye principalmente a las obras en ejecución entre ellas Ceibos Point US\$11,893,594, Costalmar II US\$2,286,088.. En esta cuenta se acumulan todos los costos directos e indirectos de construcción hasta finalizar la obra, luego de lo cual se liquidan los costos y pasan a inventarios de obras terminadas, como ocurrió con las obras Costalmar I y Las Condes.
- (2) Corresponde a obras terminadas, las cuales están disponibles para ser vendidas, como Costalmar I, Las Condes, entre las principales.

- (3) De acuerdo a las observaciones del Interventor, se revisaron las diferentes cuentas de Inventarios, regularizando los saldos negativos observados. Se efectuaron ajustes por errores cometidos en los años 2012-2013-2014, estos están detallados en el informe contable presentado por separado al señor Interventor. De acuerdo a la NIC 8 los ajustes efectuados se realizaron contra la cuenta de Patrimonio Resultados de años anteriores, y otros ajustes contra la cuenta de Construcciones de Obras, por mal aplicación de criterio contable. Es importante recalcar que de acuerdo al análisis realizado, estos negativo se relacionan de alguna manera con las actas de determinación de impuesto a la renta por los años 2010 y 2011, por lo que en dichas actas, están determinadas las glosas y los impuestos correspondientes

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Crédito tributario de impto. a la renta	7,413	0
Anticipo impuesto a la renta año actual (1)	233,640	278,815
Retenciones en la fuente año actual	10,932	28,301
Impuesto 105 Caución SRI	135,710	
	387,695	307,116

- (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	
	2015	2014
Seguros (1)	11,369	0
	11,369	0

- (1) Corresponde a póliza de seguros contra incendio del edificio Ceibos Point, con cobertura de 1 año.

K. ACTIVOS FIJOS:

Costo	Saldo al 31/12/14	Adiciones 2015	Bajas 2015	ajustes y/o reclasif.	Saldo al 31/12/15
Equipo de oficina	22,807				22,807
Muebles y enseres	54,838				54,838
Equipo de computación	64,479				64,479
Vehículos	261,629	2,999			264,628
Máquinaria y equipos	590,481	8,464			598,945
Edificios	514,271		-349,271		165,000
Instalaciones	63,742				63,743
	<u>1,572,247</u>	<u>11,463</u>	<u>-349,271</u>		<u>1,234,440</u>
Dep. Acumulada	-568,882	-134,605	109,984	-	-593,503
	<u>1,003,365</u>	<u>-123,142</u>	<u>-239,287</u>	<u>0</u>	<u>640,937</u>

L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Terrenos	(1) <u>16,552,127</u>	<u>12,155,158</u>
	(2) <u>16,552,127</u>	<u>12,155,158</u>

(1) Corresponde en el 2015 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 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. Estas propiedades a excepción de Costalmar II, garantizan créditos bancarios de la compañía.

(2) Adicionalmente, este saldo incluye el terreno donde se levantó el proyecto inmobiliario Ceibos Point por un valor de \$6,494,106, ese incremento se debe a la Fusión de la empresa Inmobiliaria Cumbresa S.A., con Salcedo Internacional Intersal, lo cual se instrumentó con la Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0001075 del 20 de abril del 2015 de la Superintendencia de Compañías, e

inscrita en el registro Mercantil el 5 de mayo del 2015 y en el Registro de la Propiedad el 7 de agosto del 2015

M. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Cuentas por cobrar L.P.	(1)	3,958,573	3,958,573
		3,958,573	3,958,573

(1) Corresponde en el 2015, principalmente a Salcedo Motors S.A., US\$4,162,558, (para el 2014 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 (2014 US\$110,358), ajustes implementación niif US-\$279,185 (2014 US\$-279,185).

N. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Banco	Fechas de:		Plazo (días)	Tasa (%)	Monto Recibido	Pagos (2015)	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vcmto.					31/12/2015	31/12/2014
Austro S.A.	19/12/2014	19/12/2017	1096	9.22	3,200,000	686,651	1,351,317	0
Austro S.A.	30/04/2014	30/10/2016	731	9.22	1,800,000	860,324	939,676	0
Austro S.A.	08/10/2013	08/10/2015	730	9.02	691,402	360,941	0	360,941
Austro S.A.	25/04/2014	25/04/2015	365	9.02	1,600,000	817,642	0	817,642
Internacional	28/09/2015	28/01/2016	121	9.00	900,000	238,118	661,882	0
Internacional	14/09/2014	12/03/2015	180	9.00	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000
Produbanco	22/12/2014	14/06/2016	540	8.95	1,700,000	1,085,864	614,136	0
Produbanco	05/06/2013	02/01/2014	180	9.33	1,600,000	1,040,000	0	1,040,000
Produbanco	27/01/2014	26/07/2014	180	8.50	350,000	310,372	39,628	350,000
Pacifico	24/08/2015	24/11/2016	540	8.95	5,500,000	0	5,500,000	0
REVNI-SERIE B	25/09/2013	26/02/2015	540	8.50	500,000	500,000	0	500,000
REVNI-SERIE C	02/09/2013	01/09/2015	720	8.50	750,000	750,000	0	750,000
					20,091,402	8,149,912	9,106,639	5,318,583

Los préstamos del Austro por US\$3.200.000 y \$1,800,000, Produbanco por US\$1,700,000 y Pacifico por US\$5,500,000 se reclasifican de largo a corto plazo, por sus vencimientos.

O. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Proveedores	(1)	339,176	403,794
Fondos de garantía	(2)	364,160	526,432
Cuentas por pagar varias	(3)	1,870,037	2,088,092
Depósitos por confirmar	(4)	153,795	132,483
Garantías		3,117	19,757
Sobregiro Banco del Austro		9,613	0
		2,739,898	3,170,558

(1) Incluye principalmente para el 2015 US\$1118,263, Salcedo Motors S. A., US\$113,162 Construbastión, y Varios maestros y contratista de obras (2014 US\$70,401 Salcedo Motors, US\$18,938 Constructora Superior, US\$12,103 Renteco, US\$18,012 Vanon 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 2015 principalmente US\$1,172,609 Salcedo Cueva Guillermo, y US\$697,428 Salcedo Betancourt Guillermo (2014 US\$1,388,164 Salcedo Cueva Guillermo, US\$699,928 Salcedo Betancourt Guillermo).

(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	
		2015	2014
Décimo tercer sueldo		2,064	5,297
Décimo cuarto sueldo		10,797	15,628
Vacaciones		59,788	47,188
Aporte IESS		6,500	13,610
Ptmos. IESS		-2,490	260
Fondo de reserva		1,988	534

15% utilidad trabajadores	161,293	16,374
	239,940	97,891

Q. IMPUESTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Retención impto. 1%		1,217	1,794
Retención impto. 2%		2,816	3,813
Retención impto. 8%		662	604
Retención impto. 10%		468	548
Impuesto a la renta empleados		150	554
Impuesto a la renta por pagar	(1)	262,642	299,702
Retención IVA 30%		3,758	2,289
Retención IVA 70%		4,167	13,378
Retención IVA 100%		945	902
Convenio SRI anticipo I.R.2015	(2)	175,718	0
Otros		698	0
		453,241	323,584

(1) Corresponde en el 2015 al Impuesto a la renta causado, el cual es mayor al anticipo determinado en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio económico del año 2014.

(2) Por el anticipo del I.R. del año 2015 se solicitó un convenio de facilidad de pago con el SRI a 12 meses plazo, incluye el primer y segundo anticipo.

R. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Anticipos de clientes	(1)	15,343,278	17,886,433
Adicionales de clientes		160,143	149,750
Adendums al contrato clientes		7,805	40,773
Alícuotas de mantenimiento		9,406	42,140
Anticipo a minuta		581	3,500
Anticipo por reajuste de precio		159,011	26,749
		15,680,224	18,149,345

(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 2015 US\$5,041,491 clientes Ceibos Point, US\$3,605,194 clientes Costalmar I, US\$1,833,040 clientes Las Condes, US\$2,170,995 clientes Costalmar II, US\$1,073,856 clientes Central Park, US\$ 238,850 clientes Maralago, US\$731,101 clientes bodegas y oficinas Ceibos, US\$565,536 clientes Costalmar Shopping, (Para 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.

S. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Banco de Austro	(1)	1162,033	5,000,000
Banco Produbanco	(1)	0	1,700,000
Banco Pacifico	(1)	0	5,500,000
Banco Santander		390,000	0
		1,552,033	12,200,000

- (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\$939,676 con vencimiento el 30 de octubre del 2016, por lo que, lo hemos considerado como corriente, US\$2,513,349 con vencimiento corriente de US\$1,351,317 y el saldo con vencimiento el 19 de junio del 2017 a una tasa de interés del 9.22%. El Produbanco registra un préstamo de US\$614,136 con vencimiento el 14 de junio del 2016 a una tasa del 8.95%, por lo cual lo hemos considerado como corriente 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%, por lo cual fue considerado también como corriente, 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.

T. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Prestamos de exterior	(1)	4,209,540	4,908,796
Otras cuentas por pagar L.P.	(2)	5,468,491	5,503,669
Provisión para jubilación patronal	(3)	18,033	0
Provisión para desahucio	(3)	7,373	0
		9,703,437	10,412,465

- (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, (2014 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) estos préstamos están registrados en el Banco Central del Ecuador, no tienen fecha definida de pago, ni están originando intereses.
- (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 Avícola 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.
- (3) Se contrató el estudio actuarial, para el año 2015, con lo cual se ha provisionado la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

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.

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:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Ventas de bienes y servicios	7,783,156	6,335,885
Otros ingresos	1,009,717	389,346
Intereses ganados	26,933	48,444
	8,819,806	6,773,675

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.

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Utilidad del ejercicio	1,075,287	109,158
(-) Participación de trabajadores	(161,293)	(16,374)
(+) Gastos no deducibles	279,835	169,110
Base imponible	1,193,829	261,895
Impuesto causado	262,642	57,617

X. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

Saldos al 31 de diciembre del 2015

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar		
	Clientes	Largo plazo	Proveedores	Corto plazo	Largo plazo
Salcedo Motors S.A.	1,249,918	4,162,558	118,263		
Genecomsa S.A.		48,353			
Goidesa S.A,		13,206			
Su Market S.A.	3,104				
	1,253,022	4,224,117	118,263		

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 2015:

	Ventas 2015	Compras 2015
Salcedo Motors S.A-	283,492	47,862
	483,492	47,862

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

Y. EVENTOS POSTERIORES:

Como es de conocimiento general, 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.

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías 1as Valores y Seguros CVS-INC-DNASD-2016-0081, del 8 de abril del 2016, se levanta la Intervención de SALCEDO INTERNACIOBAL INTERSAL S.A.

La Compañía, durante todo el tiempo que estuvo intervenida, operó normalmente, cumpliendo con sus obligaciones con el sistema financiero, con sus empleados, proveedores, contratistas, IESS, SRI entre otros.

Es de importancia señalar, que todos los requerimientos efectuados por el Interventor, Ing.Com. Sergio Vicente Plaza, fueron entregados para las revisiones respectivas, cabe indicar que las observaciones y recomendaciones señaladas por la Intervención, fueron acogidas, con la finalidad de propiciar y efectuar las correcciones necesarias de las causales de la Intervención.

Dentro de las causales de la intervención, se encuentra el tema de la devolución a los clientes de los proyectos Ceibos Point y Costalmar II, estas devoluciones se han venido efectuando de acuerdo a los cronogramas efectuados y entregados al señor Interventor, quedando un saldo al 31 de diciembre del 2015 de US\$424,228.96 que corresponde a 18 clientes de Ceibos Point y US\$ 1,121,571.43 que corresponde a 71 clientes de Costalmar II.

Con la finalidad de garantizar dichas devoluciones, el 28 de julio del 2015 se constituyó el FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA SALCEDO – GUMBS, representada por la Fiduciaria Trust Ecuador S.A., en la cual se aporta los terrenos adquiridos por la compañía, cuyo avalúo actual en el mercado es de US\$2,925,514.48.

Aspectos tributarios, Contingencia Fiscal.- La compañía tuvo determinaciones tributarias por los años 2008-2009-2010 y 2011. Sobre los últimos 3 años la administración de la empresa procedió a impugnar las actas de determinación, las mismas que se encuentran en el tribunal fiscal, estas son las siguientes:

Acta de determinación No.0920130100212 del 9 de diciembre del 2013 correspondiente al ejercicio fiscal 2009, en donde se establece un impuesto a la renta por pagar de US\$ 455,492.42, recargo del 20% por un valor de US\$ 94,098.48 e intereses fijos por un valor de US\$7,762.35.

Acta de determinación No. 09201524900581053 del 11 de marzo del 2015, correspondiente al ejercicio fiscal 2010, en donde se establece un impuesto a la renta por pagar de US\$1,415,954.33, recargos del 20% por US\$283,190.87 e intereses fijos por US\$6,676.33.

Acta de determinación No. 09201524901519849 del 16 de diciembre del 2015, correspondiente al ejercicio fiscal 2011, en donde se establece un impuesto a la renta por pagar de US\$165,351.80, recargos del 20% y 100% US\$33,070.36 y us\$96,300.12 e intereses fijos por valor de US\$12,034.15,

Sr. Guillermo Antonio Salcedo Cueva
Apoderado General

CPA. Jorge Lino García
Contador General
RUC 0906485792001