



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN: 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

## SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

### Notas a los estados financieros

Año terminado

Al 31 de diciembre de 2019





AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

#### 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 INTERSAL 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.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 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. RESUMEN 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 2019, 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 2019, la Administración no realizó la provisión de cuentas incobrables respectiva, debido a que se estima que los créditos son cobrables.

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 debe 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. Propiedades, planta y equipos:

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 periodo 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% hasta el año 2017), de acuerdo a las reformas tributarias, para el año 2019 queda establecido la tasa del 25%.

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 mantiene impuestos diferidos, derivados de la aplicación de provisiones de jubilación patronal y desahucio.

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 2019 efectuándose las correspondientes provisiones por estos conceptos, considerando que a la fecha de la emisión de los estados financieros, la disminución del personal ha sido controlada y en un gran porcentaje han sido reubicados en otra empresa filial, debido al freno que puso la Ley de Plusvalía lo que ocasiono que los clientes paralicen sus créditos por la incertidumbre y el aumento de los precios, lo que imposibilitó que los proyectos inmobiliarios en ejecución se sigan desarrollando con normalidad a la fecha dicha Ley está derogada.

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 servicio 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 2019, 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.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

### **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 2019 y de 2018 fueron los siguientes:



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	3,775,000	4,299,858
Cuentas por pagar comerciales	1,319,134	2,426,999
Cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros	10,179,826	10,212,353
	<b>15,273,960</b>	<b>16,939,210</b>
Efectivo en caja y bancos	(478,893)	(375,440)
<b>Deuda neta</b>	<b>14,795,067</b>	<b>16,563,770</b>
Total patrimonio neto	19,003,091	18,813,120
	<b>35,376,890</b>	<b>35,376,890</b>
<b>Ratio del apalancamiento</b>	<b>42%</b>	<b>47%</b>

#### D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía son uniformes con el año anterior.

#### E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caja chica	1.000,00	1.000,00
Bancos	(1) 477.893,03	374.440,15
	<b>478.893,03</b>	<b>375.440,15</b>

- (1) Corresponde a valores depositados en cuentas corrientes de bancos nacionales y del exterior; son de libre disposición. En el banco pacifico se mantiene un certificado de depósito convencimiento febrero 10/2020 con una tasa del 4.33% anual. A continuación, el detalle de los saldos bancarios:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Banco Austro	8.944,48	198.289,82
Banco Produbanco	15.203,97	8.426,35
Banco Internacional	3.077,65	107.075,68
Banco Bolivariano	0,00	2,000
Banco Pichincha	34.569,53	44.749,74
Banco Pacífico	70.886,50	7.215,62
Bco. Pacífico-certificado depósito	292.400,00	0,00
Banco Santander-USA	52.810,90	6.682,94
	<b>477.893,03</b>	<b>374.440,15</b>

**F. INVERSIONES TEMPORALES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Fideicomiso Costalmar	(1)	2.175.713,95	2.467.136,24
Fideicomiso Salcedo II (Daule)		750,00	750,00
Fideicomiso Engabao	(2)	0,00	1.589.066,70
Salcedo Motors S.A. acciones	(3)	2.000.799,00	2.000.799,00
Golidesa S.A.		799,00	799,00
Genecomsa S.A.		990,00	990,00
Su Market S.A.		560,00	560,00
		<b>4.179.611,95</b>	<b>6.060.100,94</b>

(1) Corresponde a los terrenos donde se edificó el proyecto inmobiliario Costalmar I, así como también al terreno y edificio Costalmar Shopping, esto fue aportado al Fideicomiso Costalmar por la compañía EL LIDER S.A., siendo el beneficiario Salcedo Internacional, esta cuenta va ir disminuyendo en la medida que se vendan las propiedades de la urbanización y/o del centro comercial Costalmar Shopping, las mismas que son liberadas por él Fideicomiso.

(2) Se constituyó el Fideicomiso Engabao, en donde se aportó los terrenos ubicados en la vía Playas-Engabao, propiedad de Salcedo Int., con la finalidad de garantizar los valores adeudados a los clientes de los proyectos Ceibos Point y Costalmar II. Con Fecha abril 17/2019, mediante escritura pública, se liquida dicho fideicomiso, restituyéndose el terreno a Salcedo Internacional S.A.

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

**G. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:**



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Al 31 de diciembre del			
		2019	2018
Anticipos por liquidar	(1)	382.755,31	375.589,20
Anticipos a proveedores	(2)	219.915,16	193.281,85
Cartera clientes locales	(3)	650.814,57	767.798,05
Otras cuentas por cobrar	(4)	1.757.489,85	122.029,93
Provisión cuentas incobrables		(30.752,20)	(52.443,54)
		<b>2.980.222,69</b>	<b>1.406.255,49</b>

- (1) Para el año 2019 incluye principalmente US\$50,921 a Genecomsa S.A., US\$91.394 Avícola El Líder S.A., US\$183,100 Ecuacocoa, entre otras, (para el 2018 US\$50,921 Genecomsa, US\$84.228 Avícola El Líder S.A., US\$183.100 Ecuacocoa, entre otras). Estas cuentas no tienen fecha definida de pago y no generan intereses.
- (2) Para el año 2019 incluye principalmente US\$219.915 valores correspondientes a anticipos a proveedores; (para el año 2018 corresponde principalmente a anticipo a proveedores US\$193.282), estos serán liquidados con la factura correspondiente una vez que se entregue el bien y/o servicio.
- (3) Corresponden en el 2019 a valores originados por el giro normal del negocio, incluye principalmente clientes US\$650.814 (2018 US\$767,798 clientes). La Administración no consideró establecer la provisión para cuentas incobrables, puesto que los créditos otorgados en el año, son valores recuperables totalmente.
- (4) Incluye principalmente para el 2019, US \$1.599.874,53 a Skylex S.A., por la Cesión de los derechos fiduciarios que hace Salcedo Internacional, en calidad de beneficiario del Fideicomiso Costanera, propietario de un lote de terreno ubicado en el Km., 20 Vía a la Costa, inscrita en el Registro de la propiedad el 21/10/2019.

#### H. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del			
		2019	2018
Suministros y materiales		207.483,51	207.070,82
Construcciones en curso	(1)	9.501.166,81	8.234.202,09
Obras terminadas	(2)	8.251.465,61	10.142.644,37
		<b>17.960.115,93</b>	<b>18.583.917,28</b>

- (1) Incluye principalmente a las obras en ejecución y por ejecutar, entre ellas Ceibos Point US\$3.761.120, cuyo valor corresponde a costos de urbanización, y gastos de financiamiento y administración de las Torres que están por construirse, y a la obra Costalmar II US\$5.740.047 este proyecto comprende 5 etapas, con un total de 701 unidades habitacionales. En esta cuenta se acumulan todos los costos directos e indirectos de

construcción, gastos administrativos y financieros, 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, Las Condes y Ceibos Point Torres A y H-I.

- (2) Corresponde a obras terminadas, las cuales están disponibles para ser vendidas, como Costalmar I, Costalmar II, casas terminadas y terrenos urbanizados, Las Condes, Ceibos Point, Torres A y H-I, entre las principales.

**I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Anticipo impuesto a la renta año actual	(1)	197.490,37	0
Retenciones en la fuente año actual		1.242,37	0
		<b>198.732,74</b>	<b>0</b>

- (1) Corresponde al anticipo determinado del año 2019, el mismo que liquidará con el impuesto a la renta por pagar. El anticipo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, fue neteado con el valor del impuesto causado y las retenciones que le fueron efectuadas a la empresa durante el año.
- (2) Para el año 2019, corresponde a los valores retenidos por los clientes, el mismo que sirve para el pago del impuesto causado del ejercicio.

**J. ACTIVOS FIJOS:**

Costo	Saldo al 31/12/18	Adiciones 2019	Bajas 2019	ajustes y/o reclasif.	Saldo al 31/12/19
Equipo de oficina	22.806,68				22.806,68
Muebles y enseres	54.838,15	4.100,00			58.938,15
Equipo y prog. Computac.	97.379,20	3.456,93			100.836,13
Vehículos	253.879,41	54.933,37			308.812,78
Maquinaria y equipos	594.918,01				594.918,01
Edificios	165.000,00				165.000,00
instalaciones	63.742,85				63.742,85
	1.252.564,30	62.490,30	0	0	1.315.054,60
Dep. Acumulada	-953.051,04	- 71.032,98	0	-	- 1.024.084,02
	<b>299.513,26</b>	<b>-8.542,68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290.970,58</b>

**K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Terrenos	(1) 15.161.871,25	15.151.267,57
	(2) 15.161.871,25	15.151.267,57

(1) Corresponde en el 2019 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 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\$4,340,607 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, 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 \$5,568,868, 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. En la medida en que las torres se vayan construyendo y liquidándose, se trasladará el costo de los terrenos. Adicional a esto, el 17 de abril del 2019, fue liquidado el Fideicomiso Mercantil, siendo transferido el terreno de Engabao a Salcedo Internacional \$1.589.067.

**L. ACTIVOS DIFERIDOS:**

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Impuestos diferidos	5.560,00	2.048,25
	5.560,00	2.048,25

Corresponde en el 2018, al impuesto diferido originado por las provisiones de desahucio y jubilación patronal, de acuerdo al estudio actuarial efectuado.

**M. OTROS ACTIVOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por cobrar L.P.	(1)	3.297.064,11	2.890.363,92
		<b>3.297.064,11</b>	<b>2.890.363,92</b>

(1) Corresponde en el 2019, principalmente a Salcedo Motors S.A., US\$3,576.249 (para el 2018 US\$3,169.549) durante el presente año, se han efectuado nuevos incrementos a esta deuda; hay un contrato de mutuo firmado entre las partes, en donde acuerdan la forma de pago y el reconocimiento de intereses. Existe Ajustes por implementación niif US-\$279,185 el cual tiene afectación a esta deuda.

**N. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Banco	Fechas de:		Plazo (días)	Tasa (%)	Monto Recibido	Pagos (2019)	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vcmto.					31/12/2019	31/12/2018
Amazonas S.A.	27/09/2019	10/01/2020	1096	9.22	833.000	0	833.000	0
Austro S.A.	20/08/2018	26/02/2019	180	9.22	699.000	84.858	0	84.858,31
Austro S.A.	05/12/2019	04/06/2020	180	9.33	2.800.000	1.273.000	1.527.000	2.800.000,00
Bco. Santander	20/08/2019	21/08/2020	361	1.75	1.415.000	0	1.415.000	1.415.000,00
					<b>5.747.000</b>	<b>1.357.858</b>	<b>3.775.000</b>	<b>4.299.858,31</b>

**O. CUENTAS POR PAGAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Proveedores	(1)	751.824,85	708.431,57
Fondos de garantía	(2)	237.282,33	246.893,24
Cuentas por pagar varias	(3)	153.371,90	1.330.198,00
Depósitos por confirmar	(4)	141.004,37	141.086,90
Sobregiro Banco Produbanco		35.650,58	389,60
		<b>1.319.134,03</b>	<b>2.426.999,31</b>

(1) Incluye principalmente para el 2019 US\$162.040 Salcedo Motors S. A., US\$32.620 Construbastión, US\$ 240,284 Ecuador Internacional; US\$12.434 Intequín S.A.; US\$5.832 Holcim Ecuador, y Varios maestros y contratista de obras (2018 US\$80.932 Salcedo Motors, US\$104.998 Construbastión, US\$14.918 Interandi, US\$6.523 Holcim Ecuador y varios Contratistas de Obras).



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN: 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

- (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) Para el 2019 incluye US\$21.148 Sumarket, US\$ 884 Rol Solución Banco Amazonas, US\$131.340 Servieduca ( 2018, incluye US\$ 150.000 Miguel Egas, US\$300,000 Sra. Susana Salcedo, Servieduca US\$780,153y Sumarket S.A., US\$100,045.
- (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:**

	<u>Ai 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Décimo tercer sueldo	2.979,58	2.289,78
Décimo cuarto sueldo	3.576,60	1.973,48
Vacaciones	20.072,59	13.789,29
Aporte IESS	6.608,46	6.737,28
Ptmos. IESS	3.109,67	2.979,67
Fondo de reserva	1.583,14	1.539,74
15% utilidad trabajadores (1)	67.277,36	185.208,03
Contribución Supercias (2)	22.092,91	28.004,18
	<u>127.300,31</u>	<u>242.521,45</u>

- (1) Corresponde principalmente para el 2019 al 15% de participación para los trabajadores, de la utilidad contable obtenida en el año 2019.
- (2) Corresponde al saldo del convenio de facilidades de pago, que se solicitó a la Superintendencia de Compañías, por la contribución del año 2019.

**Q. IMPUESTOS POR PAGAR:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retención impto. 1%	1.762,28	1.182,41
Retención impto. 2%	1.326,25	5.543,11
Retención impto. 8%	1.296,52	1.326,97
Retención impto. 10%	699,24	319,70
impuesto a la renta empleados	181,26	252,48
Impuesto a la renta por pagar (1)	197.490,37	54.814,52
Retención iva 30%	4.225,15	1.267,51
Retención iva 70%	31.215,51	22.214,49
Retención iva 100%	2.339,83	486,22
Convenio SRI anticipo I.R. 2015 (2)	151.150,25	142.310,49
Retención 10% y 20% iva	729,10	759,59
	<b><u>392.415,76</u></b>	<b><u>230.477,49</u></b>

(1) En el año 2019 el Impuesto a la renta causado fue de US\$111.788,80 el cual es menor al anticipo determinado en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio económico del año 2018, por US\$ 197.490,37 quedando un saldo a favor de \$86.943,34 el cual queda como crédito tributario a favor de la empresa.

(2) Por el anticipo del I.R. del año 2019 se solicitó un convenio de facilidad de pago con el SRI a 12 meses plazo, por disposición del Gobierno Nacional este se lo dividió en 5 cuotas.

**R. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	9.637.248,79	8.502.046,71
Adicionales de clientes	2.892,00	0,00
Adendums al contrato clientes	0	0,00
Alicuotas de mantenimiento	63.752,23	3.826,58
Anticipo a minuta	2.788,25	3.000,00
Anticipo por reajuste de precio	49.593,60	34.704,04
	<b><u>9.756.274,87</u></b>	<b><u>8.543.577,33</u></b>

(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 2019 US\$730.343,06 clientes Ceibos Point, US\$335.604,24 clientes Costalmar I, US\$331.875,67 clientes Las Condes, US\$2.149.792,45 clientes Costalmar II, US\$1.102.776,10 clientes Central Park, US\$443.897,93 clientes bodegas y oficinas Ceibos, US\$370.549,30 clientes Costalmar Shopping, US\$4.172.410,04 anticipo venta terreno km. 21(Para el 2018



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec). Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

US\$958.608,26 clientes Ceibos Point, US\$2.229.757 clientes Costalmar II, US\$305.876 clientes Las Condes, US\$345.837 Clientes Costalmar I, US\$1.202.776 clientes Central Park, US\$541.733 clientes bodegas y US\$847.459 Clientes Costalmar Shopping, US\$2.070.000 anticipo venta de terreno km.21).

S. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2019	2018
Prestamos de exterior	(1)	3.468.359,56	3.543.359,56
Otras cuentas por pagar L.P.	(2)	5.468.490,82	5.468.490,82
Provisión para jubilación patronal	(3)	19.497,25	17.685,25
Provisión para desahucio	(3)	20.553,03	13.350,64
Cuentas por pagar varias	(4)	1.202.925,37	1.169.467,15
		<b>10.179.826,03</b>	<b>10.212.353,42</b>

- (1) Corresponde principalmente en el 2019 a los préstamos de US\$2,620,843 Alkader S.A., US\$420,000 Acuarela International Corp., US\$192.740 Linda Betancourt, US\$222,891 Global Grain, US\$11,886 Salcoffee, (2018 US\$2,620,843 Alkader S.A., US\$420,000 Acuarela International Corp., US\$267.740 Linda Betancourt, US\$222,891 Global Grain, US\$11,886 Salcoffee) 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 construyó 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 Costalmar. Esta deuda es a 6 años plazos, sin intereses, se pagará a su valor nominal.
- (3) Se contrató el estudio actuarial, para el año 2019, con lo cual se ha provisionado la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.
- (4) Corresponde principalmente US\$ 612.578 al señor Guillermo Salcedo Cueva; US\$411.130 a la empresa Ecuador Internacional S.A., US\$85.688 a Salcedo Motors S.A., y US\$93.530 Novaseg.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

#### T. 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.

#### U. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas de bienes y servicios	4.499.078,39	8.331.509,59
Otros ingresos	132.165,00	318.816,46
Intereses ganados	323,76	1.026,27
	<u>4.631.567,15</u>	<u>8.651.352,32</u>

#### V. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES POR SU NATURALEZA:

Los Costos y Gastos Operacionales al 31 de diciembre del 2019 se ajustan razonablemente a lo expresado en los Estados Financieros.

Costo de venta Costalmar II	1.829.115,20
Costo de venta Ceibos	474.966,88
Costo de venta C.C. Costalmar Shopping	435.418,80
Sueldos y beneficios sociales adm.	590.369,01
Mantenimiento y reparación	52.361,03
Impuestos y contribuciones	82.328,21
Servicios básicos	48.144,53
Honorarios	58.610,60
Gastos de reparaciones construcciones	59.567,93
Gastos financieros	165.151,28
Depreciaciones	71.032,98

**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. De acuerdo a las reformas tributarias, a partir del ejercicio 2018 la tarifa del impuesto a la renta es del 25%, establecidas en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, fortalecimiento y modernización de la Gestión financiera, R.O. 150 del 29 de diciembre del 2017, la tasa de impuesto a la renta quedó establecida en el 25%.

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad del ejercicio	448.515,71	1.234.720,19
(-) Participación de trabajadores	(67.277,36)	(185.208,03)
(+) Gastos no deducibles	65.916,83	26.812,00
Base imponible	<u>447.155,18</u>	<u>1.076.324,16</u>
Impuesto causado	<b>111.788,80</b>	<b>269.081,04</b>
Impuesto determinado (mínimo)	<b>197.490,37</b>	<b>211.194,02</b>

**X. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

	<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>				
	<b>Cuentas por cobrar</b>		<b>Cuentas por pagar</b>		
	<b>Clientes</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Proveedores</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>
Salcedo Motors S.A.	8.690	3.576.249	162.040		85.688
Genecomsa S.A.		50.921			
Golidesa S.A.		16.488			
Su Market S.A.			7.116		
	<u>8.690</u>	<u>3.643.658</u>	<u>169.156</u>		<u>85.688</u>

Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida. A continuación, un resumen de las transacciones realizadas entre compañías relacionadas durante el año 2019:



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

	Ventas 2019	Compras 2018
Salcedo Motors S.A.	0	81.108
Su Market S.A.	0	3.430
	<b>0</b>	<b>84.538</b>

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

Y. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y el 20 de abril de 2020, fecha de emisión de estos estados financieros, el evento que en opinión de la gerencia de la Compañía pudiera tener un efecto sobre los estados financieros adjuntos, es el brote del virus COVID-19 ocurrido a finales del año 2019, el cual tuvo su rápida expansión alrededor del mundo y originó que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declarara a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador se ha visto afectado por esta situación, razón por la cual el 16 de marzo de 2020 mediante el decreto presidencia No. 1017 fue declarado el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, el que rige actualmente, y se establecieron varias medidas de prevención y control con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria, entre las cuales se incluyeron:

- i. Restricción de la circulación en el país de vehículos y personas
- ii. Suspensión de transporte aéreo y terrestre de personas, nacional e internacional
- iii. Suspensión de la jornada laboral presencial en el sector público y privado, excepto para ciertos sectores estratégicos.

Estas situaciones eventualmente podrían afectar de forma negativa el negocio de la Compañía y generar dudas sobre la continuidad de sus operaciones. Al 25 de mayo de 2020 no se ha podido estimar los efectos adversos que ha originado este virus.

Los posibles efectos de las situaciones descritas anteriormente sobre los estados financieros adjuntos y sobre la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha no han podido ser determinados. A pesar de todo lo expuesto la Compañía tiene el firme propósito de poder superar los resultados negativos de esta pandemia, con planes y proyecciones de ventas e incentivos para nuestros clientes, con la finalidad de seguir aportando con empleos, beneficios para sus accionistas e impuestos para el estado.

Excepto por el asunto mencionado en los párrafos anteriores, con posterioridad al 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos que debamos mencionar.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email [audext@audext.com.ec](mailto:audext@audext.com.ec). Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Z. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de la Administración el 20 de abril del 2020.

Sr. Segundo Rafael Vera Villalba  
Vicepresidente – Representante Legal  
C.C.1706548193

CPA. Jorge Enrique Lino García  
Contador  
RUC. 0906485792001