

ENTREGA DE INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS.

Guayaquil, lunes 7 de Marzo de 2016

Srs.

Dirección Nacional de Inspección, Control, Auditoria e Intervención
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.

De nuestras más altas consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto en las resoluciones:

1. Resolución No SC-SG-DRS.G-11-02 Art. 7
2. Resolución No SC-SG-DRS.G-12-003 Art. 7
3. Resolución No SC-SG-DRS.G-13-001 Art. 5, 6

Sírvase encontrar adjunto 1 juego del Dictamen de Auditoría Externa de los Estados Financieros Consolidados del año 2012 de la compañía **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.** RUC 0990371865001 Exp. SC. 96885 y sus dependientes, las empresas consolidadas son las siguientes:

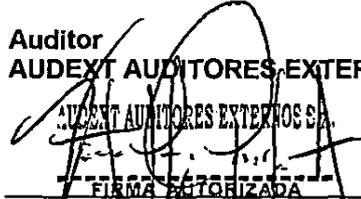
1. **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.**
2. **GOLIDESA S.A.**
3. **GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)**

El presente informe no pudo ser registrado en la página Web de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, debido a que el Contrato de Auditoría Externa es de ejercicios anteriores al año 2014.

Agradeciendo vuestra gentil colaboración al trámite realizado.

Atentamente

Auditor
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.


AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.
FIRMA AUTORIZADA

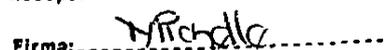
CPA. Víctor Hugo Parrales Aragonés, Msc.
Socio – Representante Legal
C.C. 0913847372
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC 0992686820001 Exp. SC. 63248
SC-RNAE No. 775



DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
RECIBIDO

18 MAR 2016 15:10

Receptor: Michelle Calderón Palacios

Firma: 

DATOS GENERALES DE LA COMPAÑÍA

RAZÓN O DENOMINACIÓN	SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.		
NOMBRE COMERCIAL:			
EXPEDIENTE:	9688	RUC:	0990371865001
FECHA DE CONSTITUCIÓN:	19/03/1979	PLAZO SOCIAL:	19/03/2029
NACIONALIDAD:	ECUADOR	TIPO DE CIA:	ANÓNIMA
OFICINA:	GUAYAQUIL	SITUACIÓN LEGAL:	ACTIVA

DIRECCIÓN LEGAL

PROVINCIA:	GUAYAS	CANTÓN:	GUAYAQUIL	CIUDAD:	null
------------	--------	---------	-----------	---------	------

DIRECCIÓN POSTAL

PROVINCIA:	GUAYAS	CANTÓN:	GUAYAQUIL	CIUDAD:	null
PARROQUIA:	TARQUI	CALLE:	SN	NÚMERO:	4603
INTERSECCIÓN/MZ.	SN	CIUDADELA:	SN		
CONJUNTO:	SN				
BLOQUE:	SN	NÚMERO DE OFICINA:	null	EDIFICIO/C.C.:	C.C. COSTALMAR SHOPPING PISO 3
REFERENCIA/UBICACIÓN:	JUNTO A COLEGIO LOGOS				
PISO:	1	TELÉFONO1:	045012000	TELÉFONO2:	
FAX:	045012000	CORREO ELECTRÓNICO 1:	dzavala@salcedointernacional.com		
CASILLERO POSTAL:	4603	CORREO ELECTRÓNICO 2:			
CELULAR:	0982814442	PERTENECE A M.V.:	NO	SITIO WEB:	www.salcedointernacional.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA

CIUJ V.4.:	L6810.01
OBJETO SOCIAL:	LA COMPAÑIA DEDICARSE A LA COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES, A SU CORRETAJE, PERMUTA Y AGENCIAMIENTO.

CAPITAL A LA FECHA

CAPITAL SUSCRITO:	5018630.0000	CAPITAL	10037260.0000	VALOR X ACCIÓN:	0.4000
-------------------	--------------	---------	---------------	-----------------	--------

ADMINISTRADORES DE LA COMPAÑÍA

FECHA DE EMISIÓN: lun, 29 sep 2014 18:11:58 -0500

Es obligación de la persona o servidor público que recibe este documento validar su autenticidad ingresando al portal web www.supercias.gob.jpportaldeinformación/verifica.php con el siguiente código de seguridad:



DEXO0032258

DATOS GENERALES DE LA COMPAÑÍA

RAZÓN O DENOMINACIÓN	GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)		
NOMBRE COMERCIAL:			
EXPEDIENTE:	106031	RUC:	0992214279001
FECHA DE CONSTITUCIÓN:	27/07/2001	PLAZO SOCIAL:	27/07/2051
NACIONALIDAD:	ECUADOR	TIPO DE CIA:	ANÓNIMA
OFICINA:	GUAYAQUIL	SITUACIÓN LEGAL:	ACTIVA

DIRECCIÓN LEGAL

PROVINCIA: GUAYAS **CANTÓN:** GUAYAQUIL **CIUDAD:**

DIRECCIÓN POSTAL

PROVINCIA: GUAYAS **CANTÓN:** GUAYAQUIL **CIUDAD:** GUAYAQUIL

PARROQUIA: **CALLE:** SN **NÚMERO:** SN

INTERSECCIÓN/MZ. SN **CIUDADELA:** SN

CONJUNTO: SN **BLOQUE:** SN

NÚMERO DE OFICINA: **EDIFICIO/C.C.:** C.C. COSTALMAR SHOPPING

REFERENCIA / UBICACIÓN: JUNTO A COLEGIO LOGOS

PISO: 1 **TELÉFONO1:** 045012000 **TELÉFONO2:**

FAX: **CORREO ELECTRÓNICO 1:** jilino@salcedointernacional.com

CASILLERO POSTAL: 4603 **CORREO ELECTRÓNICO 2:**

CELULAR: 0994383354 **PERTENECE A M.V.:** NO **SÍTIO WEB:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA

CIU V.4.: F4100.10

OBJETO SOCIAL: artículos y materiales para la construcción... Importación, comercialización de maquinarias para la construcción...

CAPITAL A LA FECHA

CAPITAL SUSCRITO: 1000.0000 **CAPITAL:** 2000.0000 **VALOR X ACCIÓN:** 10.0000

ADMINISTRADORES DE LA COMPAÑÍA

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO	FECH. NOMB.	PERIODO	FECHA DE REG.	Nº. DE REGISTRO	ART.	RL/ADM
0905164075	MANCHENO HEINERT LUIS ALFREDO	ECUADOR	GERENTE GENERAL	2/10/14 0:00	5	16/10/2014	14010	14	RL

FECHA DE EMISIÓN: vie, 4 mar 2016 09:47:47 -0500

Es obligación de la persona o servidor público que recibe este documento validar su autenticidad ingresando al portal web www.supercias.gob.ec/portaldelinformación/verifica.php con el siguiente código de seguridad:



DH180333288

REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR - REGISTRO DE SOCIEDADES

DATOS GENERALES DE LA COMPAÑÍA

RAZÓN O DENOMINACIÓN	GOLIDES A S.A.		
NOMBRE COMERCIAL:			
EXPEDIENTE:	81796	RUC:	0991450939001
FECHA DE CONSTITUCIÓN:	18/06/1998	PLAZO SOCIAL:	18/06/2048
NACIONALIDAD:	ECUADOR	TIPO DE CIA:	ANÓNIMA
OFICINA:	GUAYAQUIL	SITUACIÓN LEGAL:	ACTIVA

DIRECCIÓN LEGAL

PROVINCIA: GUAYAS **CANTÓN:** GUAYAQUIL **CIUDAD:**

DIRECCIÓN POSTAL

PROVINCIA: GUAYAS **CANTÓN:** GUAYAQUIL **CIUDAD:** GUAYAQUIL

PARROQUIA: **CALLE:** SN **NÚMERO:** SN

INTERSECCIÓN/MZ. SN **CIUDADELA:** SN

CONJUNTO: SN **BLOQUE:** SN

NÚMERO DE OFICINA: **EDIFICIO/C.C.:** COSTALMAR SHOPPING

REFERENCIA / UBICACIÓN: JUNTO A COLEGIO LOGOS

PISO: 1 **TELÉFONO1:** 045012000 **TELÉFONO2:**

FAX: **CORREO ELECTRÓNICO 1:** jilro@salcedointernacional.com

CASILLERO POSTAL: 4603 **CORREO ELECTRÓNICO 2:**

CELULAR: 0994383354 **PERTENECE A M.V.:** NO **SITIO WEB:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA

CIU V.4.: L6810.01

OBJETO SOCIAL: 2do.- Se dedicará a: a) Compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento, anticresis de bienes inmuebles

CAPITAL A LA FECHA

CAPITAL SUSCRITO: 800.0000 **CAPITAL:** 1600.0000 **VALOR X ACCIÓN:** 1.0000

ADMINISTRADORES DE LA COMPAÑÍA

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	CARGO	FECH. NOMB.	PERIODO	FECHA DE REG.	No. DE REGISTRO	ART.	RL/ADM
0905164075	MANCHENO HEINERT LUIS ALFREDO	ECUADOR	GERENTE GENERAL	18/07/11 0:00	5	10/05/2012	8077	10	RL

FECHA DE EMISIÓN: vie, 4 mar 2016 09:41:19 -0500

Es obligación de la persona o servidor público que recibe este documento validar su autenticidad ingresando al portal web www.superclas.gov.jportaldeinformación/verifica.php con el siguiente código de seguridad:



D6090333284



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No 775
RUC 0992686820001
Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.
Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec

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

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**
Expresados en Miles de Dólares Estadounidenses

CONTENIDO

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

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos sido nombrados para auditar los estados financieros consolidados adjuntos de la sociedad **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. RUC 0990371865001 Exp. SC. 9688**, y sus dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2012, el estado de resultados consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos basada en la realización de la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Sin embargo, debido al hecho descrito en el párrafo de "**Fundamentos de la Abstención de Opinión**" no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría.

FUNDAMENTOS DE LA ABSTENCIÓN DE OPINIÓN

Fuimos contratados como auditores el día miércoles 16 de Febrero de 2016 para la realización de la auditoría externa a los estados financieros consolidados del ejercicio económico terminado año 2012, con fecha 29/4/13 se emite el informe de Auditoría Externa por intermedio del CPA. Marco A. Suriaga – Auditor Independiente **SC-RNAE 2-520**, pero no así se emite el informe de auditoría externa a los estados financieros consolidados, desconocemos las causas de la omisión.

Los **Fundamentos de la Abstención de Opinión** a los estados financieros consolidados de 2012, nacen de las incertidumbres que no nos permiten formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados, debido a la posible interacción de las incertidumbres y su posible efecto acumulativo en los estados financieros consolidados, detallamos a continuación un extracto de las mismas:

1. **INTERVENCIÓN DE LA EMPRESA SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS.**
 - a. Con fecha miércoles 1 de abril de 2015, oficio número SCVS-SG-2015-0699 se informa a la compañía **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.**, que de conformidad a la **Resolución No SCVS-INC-DNASD-2015-0088** expedida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros el 31/03/15 se resuelve la **intervención de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.**, designando **interventor al Ingeniero Comercial Sergio Vicente Plaza Villavicencio**, quien es interventor Externo calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a quien se le ha concedido las atribuciones y facultades conferidas en la Ley de Compañías y el Reglamento de Intervención de las Compañías Nacionales Anónimas, de responsabilidad Limitada, en Comandita por acciones y de Economía Mixta, así como de las Sucursales de Compañías u otras empresas extranjeras organizadas como Personas Jurídicas que se hubieren establecido en el país, publicado en el Registro Oficial N. 425 de 3 de octubre de 2001.

De conformidad al Informe de Control No SCVS-INC-DNICAI-SIC-15-0423 fechada el recibido 13/8/15, se evidencia que se encuentra pendiente de entrega información de los periodos 2012, 2013, 2014, se desprenden la siguiente conclusiones de la empresa GOLIDESA:

Punto 3.9 "En vista de la dificultad de verificar las cifras consignadas en los Estados Financieros de años 2012, 2013, 2014, no ha sido posible determinar la real situación contable de la compañía GOLIDESA S.A., por lo que se encuentra incurso en la causal de intervención prevista en el numeral 3 del Art. 354 de la Ley de Compañías".

En el informe Contable GOLIDESA S.A. con fecha 29/2/16 emitido por el Ing. Jorge Lino G. – Contador y Ab. Luis Alfredo Mancheno Heinert – General, con firmas de responsabilidad, se indica en el punto 3.6., se indica lo siguiente:

"En lo que se refiere a este punto debemos indicar que de acuerdo al informe presentado por el contador actual de la empresa Sr. Jorge Lino, ciertas cifras mostradas en los estados financieros de la empresa, no tienen sustento contable, ni tampoco soportes físicos que demuestren la razonabilidad de las cifras, debido a que muchas de ellas vienen desde muchos años atrás, por lo tanto sugirió que para transparentar estos estados financieros, la Junta General de Accionistas, aprueben la regularización". Referente a este párrafo el Ing. Jorge Lino – Contador General de la compañía, nos ha manifestado que los ajustes, reclasificaciones, se han realizado en el ejercicio 2014.

2. OBLIGACIÓN DE PRESENTAR ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, INFORME DE CONCLUSIONES PRODUCTO DE LA INTERVENCIÓN.

- ✓ Con fecha jueves 23 de abril de 2015, oficio número SCVS-SG-2015-0948 se informa al Señor Guillermo Antonio Salcedo Cueva, Apoderado General de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A., que en atención al trámite 12594-0 el 13 de abril de 2015 mediante el cual solicita "copia simple de las conclusiones, oficios, comunicaciones, enviadas por mí representada y por la Superintendencia de Compañías...". En el numeral 15 de dichas conclusiones se manifiesta que la empresa estaba obligada a presentar estados financieros consolidados

año 2011, 2012, 2013 de las empresas A) GOLIDESA S.A. B) GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA) C) SU MARKET S.A. SUMARKETSA D) SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA E) INMOBILIARIA CUMBRESA S.A. año en que adopto las NIIF, de acuerdo a los siguientes reglamentos:

- i. Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, Resolución No SC-SG-DRS.G-11-02 Art. 7
- ii. Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, Resolución No SC-SG-DRS.G-12-003 Art. 7
- iii. Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, Resolución No SC-SG-DRS.G-13-001 Art. 5, 6

A la fecha se está llevando a cabo la auditoria externa a los estados financieros consolidados de los años indicados.

3. DIFERENCIAS ENTRE DECLARACIONES AÑO 2012 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS Y SERVICIO DE RENTAS INTERNAS.

- ✓ Al 31 de Diciembre de 2012, existen diferencias de presentación en el Estado de Situación Financiera entre los formularios de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, Servicio de Rentas Internas, Contabilidad e Informe de Auditoria, cuando su presentación debe ser uniforme, ejemplo:

EMPRESA	Cuenta Contable	Contabilidad	Nota	Auditoría	Formulario	Casillero	SC	Formulario	Casillero	SRI
GENECOMSA	Cuentas por cobrar comerciales no relacionados	7.655,74		N/A	SC.NIIF.106031.2012.1	1010205	0,00	65538700	315	685.902,28
GOLIDESA	Aportes futuras capitalizaciones	0,00		N/A	SC.NIIF.81796.2012.1	302	221.414,00	65536838	517	221.414,38
INTERSAL	Efectivo y equivalentes al efectivo	2.081.963,00	4	3.214.757,00	SC.NIIF.9688.2012.1	10101	3.214.756,00	65536947	311+312	3.458.294,11
INTERSAL	Inventarios	21.328.323,00	7	21.328.323,00	SC.NIIF.9688.2012.1	10103	11.202.580,00	65536947	Toda	13.154.310,78
INTERSAL	Anticipos clientes	20.865.312,00	15	20.865.312,00	SC.NIIF.9688.2012.1	20110	21.098.528,00	65536947	421	21.098.528,91
INTERSAL	Resultados del Ejercicio	0,00	no hay nota	293.366,00	SC.NIIF.9688.2012.1	307	293.366,00	65536947	517	410.157,59

4. DIFERENCIA ENTRE INFORME DE AUDITORÍA AÑO 2012 Y LA INVERSIÓN REALIZADA POR LA EMPRESA SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. EN LA COMPAÑÍA GOLIDESA S.A.

Con fecha 29/4/13 se emite el informe de Auditoría Externa por intermedio del CPA. Marco A. Suriaga – Auditor Independiente SC-RNAE 2-520; en la **nota 5 Activos Financieros** disponibles para la venta, registra el valor por \$ 242.787,00 dólares, donde se indica que corresponde a la **totalidad del valor pagado en la adquisición de las acciones de la compañía GOLIDESA S.A.** No hay Acta de aprobación del informe de auditoría por parte de los accionistas. En **Acta de Junta General y Universal Extraordinaria de Accionista** fechada el 5/7/06 se indica que el valor de la inversión es de \$ 799,00 dólares de EUA, no se nos ha facilitado más actas que soporten la diferencia de valor o la inversión realizadas.

En el siguiente recuadro presentamos un ejemplo de las diferencias entre los elementos financieros:

EMPRESA	Cuenta Contable	Contabilidad	Nota	Auditoría	Formulario	Casillero	SC	Formulario	Casillero	SRI
INTERSAL	Inversiones	1.375.581,00	5	242.787,00	SC.NIF.9688.2012.1	1010203	242.787,00	65536947	312	1.376.330,43

5. ACTAS DE DETERMINACIÓN DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS.

Hay determinaciones realizadas por el Servicio de Rentas Internas que afectan a la presentación de los estados financieros de los ejercicios 2009, 2010 y 2011.

- ✓ Con fecha lunes 9 de Diciembre de 2013 se emite por parte del Servicio de Rentas Internas SRI – Departamento de Auditoría Tributaria, el **Acta de Determinación No 0920130100212 – Impuesto a la Renta Ejercicio Fiscal 2009**, Sujeto Pasivo **Salcedo Internacional INTERSAL S.A.** En la determinación se establece un impuesto a la renta por pagar de \$ 455.492,42 dólares y recargos del 20% por valor \$ 91.098,48 e intereses fijos por valor de \$ 7.762,35 dólares de los EUA, a la fecha la **determinación se encuentra impugnada por el contribuyente**, en las notas a los estados financieros 2014 no se presenta un explicativo detallado de la contingencia fiscal y de su proceso actual.
- ✓ Con fecha miércoles 11 de marzo de 2015 se emite por parte del Servicio de Rentas Internas SRI – Departamento de Auditoría Tributaria, el **Acta de Determinación No 09201524900581053 – Impuesto a la Renta Ejercicio Fiscal 2010**, Sujeto Pasivo **Salcedo Internacional INTERSAL S.A.** En la

determinación se establece un impuesto a la renta por pagar de \$ 1'415.954,33 dólares y recargos del 20% por valor \$ 283.190,87 e intereses fijos por valor de \$ 6.676,33 dólares de los EUA, **a la fecha la determinación se encuentra impugnada por el contribuyente**, en las notas a los estados financieros 2014 no se presenta un explicativo detallado de la contingencia fiscal y de su proceso actual.

- ✓ Con fecha miércoles 16 de Diciembre de 2015 se emite por parte del Servicio de Rentas Internas SRI – Departamento de Auditoría Tributaria, el Acta de Determinación No 09201524901519849 – Impuesto a la Renta Ejercicio Fiscal 2011, Sujeto Pasivo Salcedo Internacional INTERSAL S.A. En la determinación se establece un impuesto a la renta por pagar de \$ 165.351,80 dólares y recargos del 20% y 100% por valor \$ 33.070,36 y \$ 96.300,12 e intereses fijos por valor de \$ 12.037,15 dólares de los EUA, **a la fecha la determinación se encuentra impugnada por el contribuyente**, en las notas a los estados financieros 2014 no se presenta un explicativo detallado de la contingencia fiscal y de su proceso actual.

Página 1/116 1.1. Revisión del Acta Borrador de Determinación Tributaria, según consta en Acta de lectura participan el Sr. Guillermo Salcedo Cueva en calidad de Apoderado General de **Salcedo Internacional INTERSAL S.A.** acompañado del señor Jorge Lino como Contador de la Compañía, comparecieron a nombre de la compañía en mención a la lectura y revisión del Acta Borrador de Determinación Tributaria No DZ8-ASOADBC15-00000021.

6. PROPIEDADES

A la fecha de la presentación de nuestro informe, existen propiedades a nombre de compañía **GENERAL DE COMERCIO S.A. GENECOMSA** y la compañía **GOLIDESA S.A.**, no reconocidas en los estados financieros de las nombradas compañías, no se ha podido establecer la fecha de adquisición o construcción por medio de escrituras.

7. ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

El Acta de Junta General y Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía **Salcedo Internacional INTERSAL S.A.** celebrada el día **31 de Diciembre de 2014**. En el punto uno y dos de la misma Acta se aprueba el informe del Ing. Jorge Lino García para que efectúe los ajustes que sean necesarios para que los saldos de la compañía **Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A.** cuadren con los saldos de sus empresas filiales firman el

acta el Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Presidente Ad-Hoc de la Junta; Sra. María del Rosario Espinoza Viejo - Secretaría Ad-Hoc de la Junta; p. Coleman Associated Inc. Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Apoderado General; p. Albany Agency Inc. Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Apoderado General.

En el informe emitido por el Ing. Jorge Lino García, Contador General de **Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A.** se dependen las siguientes conclusiones, para lo que hemos extraído la información más relevante del mismo informe:

- ✓ "La empresa **Salcedo Internacional INTERSAL S.A.** con sus empresas filiales, se determinó que estos no han sido conciliados, por lo que presentan saldos diferentes entre compañía".
- ✓ "Los errores vienen arrastrando desde años anteriores (2005 al 2010). La documentación que sustenté dichos saldos, estos no existen en la actualidad".
- ✓ "En la cuenta inversiones, existe un valor de \$ 242.789,70 dólares efectuada en la empresa **GOLIDES S.A.** este valor arrastra desde el año 2007 para atrás, por lo que no hay soporte de ningún tipo, para sustentar dicha cifra".
- ✓ "Es necesario que los estados financieros sean transparentes, con cifras razonables y sustentables, y que debido a criterios contables mal aplicados en años anteriores, tenemos saldos que no son reales o que son inexistentes por lo que, estas deben ser depuradas, sin afectar a los resultados de la empresa" Referente a este párrafo el Ing. Jorge Lino - Contador General de la compañía, nos ha manifestado que los ajustes, reclasificaciones, se han realizado en el ejercicio 2014.
- ✓ El Acta de Junta General y Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía **GOLIDES S.A.** celebrada el día 23 de Diciembre de 2014. En el punto uno y dos de la misma Acta se aprueba el informe del Ing. Jorge Lino García para que efectúe los ajustes que sean necesarios para que los saldos de la compañía **GOLIDES S.A.** cuadren con los saldos de sus

empresas filiales firman el acta el Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Presidente Ad-Hoc de la Junta; Sra. María del Rosario Espinoza Viejo - Secretaria Ad-Hoc de la Junta; p. Salcedo Internacional, Ab. Alfredo Mancheno Heinert - Accionista; p. GENECOMSA Ab. Alfredo Mancheno Heinert - Accionista.

En el informe emitido por el Ing. Jorge Lino García, Contador General de **GOLIDES S.A.** se dependen las siguientes conclusiones, para lo que hemos extraído la información más relevante del mismo informe:

- ✓ "La empresa **GOLIDES S.A.** con sus empresas filiales, se determinó que estos no han sido conciliados, por lo que presentan saldos diferentes entre compañía".
- ✓ "Los errores vienen arrastrando desde años anteriores (2005 al 2010). **La documentación que sustente dichos saldos, estos no existen en la actualidad, lo que hace imposible poder determinar y sustentar dichas cifras.**"
- ✓ "**Se revisaron los Balances y declaraciones de impuesto a la renta de 3 años anteriores, determinando y ratificándose que las cuentas entre compañías, no han sido conciliadas, estas conciliaciones y cuadro de cuentas son de suma importancia para la elaboración de los Balances Consolidados que se van a realizar, por lo menos al cierre del periodo contable 2014, los saldos podrían quedar conciliados.**"
- ✓ "**Es necesario que los estados financieros sean transparentes, con cifras razonables y sustentables, y que debido a criterios contables mal aplicados en años anteriores, tenemos saldos que no son reales o que son inexistentes por lo que, estas deben ser depuradas, cabe mencionar que la responsabilidad contable de esta empresa estuvo a cargo de la Señora Jenny Izquierdo Mazzo, desde el año 2001 hasta abril del 2014.**"
- ✓ El Acta de Junta General y Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía **GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)** celebrada el día 31 de Diciembre de 2014. En el punto uno y dos de la misma Acta se aprueba el informe del Ing.

Jorge Lino García para que efectúe los ajustes que sean necesarios para que los saldos de la compañía **GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)** cuadren con los saldos de sus empresas filiales firman el acta el Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Presidente Ad-Hoc de la Junta; Sra. María del Rosario Espinoza Viejo - Secretaria Ad-Hoc de la Junta; p. Salcedo Internacional S.A., Ab. Alfredo Mancheno Heinert - Vicepresidente; p. Albany Agency Inc., Sr. Guillermo Salcedo Cueva - Apoderado General.

En el informe emitido por el Ing. Jorge Lino García, Contador General de **GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)** se deprenen las siguientes conclusiones, para lo que hemos extraído la información más relevante del mismo informe:

- ✓ "La empresa **GENERAL DE COMERCIO S.A. (GENECOMSA)** con sus empresas filiales, se determinó que estos no han sido conciliados, desde hace varios años, por lo que presentan saldos diferentes entre compañías".
- ✓ "A efectos de poder conciliar los saldos, se tomaron los mayores contables de las empresas filiales, cuyos valores vienen arrastrando desde años anteriores (2005 al 2010), por lo que otra alternativa fue buscar documentación que sustente dichos saldos, estos no existen en la actualidad, lo que hace imposible poder determinar y sustentar dichas cifras".
- ✓ "Se revisaron los Balances y declaraciones de impuesto a la renta de 3 años anteriores, determinando y ratificándose que las cuentas entre compañías, no han sido conciliadas, estas conciliaciones y cuadro de cuentas son de suma importancia para la elaboración de los Balances Consolidados que se van a realizar, por lo menos al cierre del periodo contable 2014, los saldos podrían quedar conciliados".
- ✓ "Es necesario que los estados financieros sean transparentes, con cifras razonables y sustentables, y que debido a criterios contables mal aplicados en años anteriores, tenemos saldos que no son reales o que son inexistentes, por lo que, estas deben ser depuradas y regularizadas, cabe mencionar que la responsabilidad contable

de esta empresa estuvo a cargo de la Señora Jenny Izquierdo Mazzo, desde el año 2001 hasta abril del 2014".

A la fecha la compañía esté pendiente de auditar los estados financieros consolidados por los años 2013 y 2014.

ABSTENCIÓN DE OPINIÓN

Dévido a la significatividad del hecho descrito en el párrafo de "**Fundamentos de la Abstención de Opinión**", no hemos podido obtener evidencia de auditoria que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoria. En consecuencia, no expresamos una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

PÁRRAFO DE ÉNFASIS

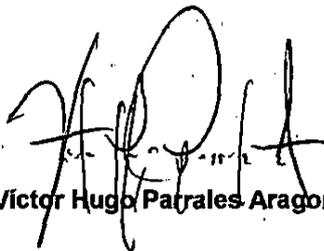
A la fecha del presente informe de auditoría, continua la intervención de las compañías por parte del Interventor **Ing. Com. CPA. Sergio Vicente Plaza Villavicencio, MBA**, para supervigilar la marcha económica financiera y propiciar las correcciones a los estados financieros de las compañías intervenidas. **El Ing. Jorge Lino - Contador General de la compañía, nos ha manifestado que los ajustes, reclasificaciones, se han realizado en el ejercicio 2014.**

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

RUC. 0992686820001, SC-RNAE No 775



Marzo 4, 2016
SC-RNAE - 775



CPA. Víctor Hugo Parrales Aragonés, Msc.
Socio



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

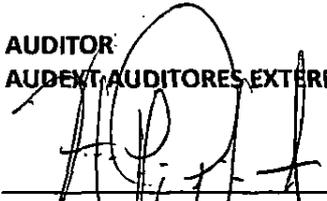
Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

CON FECHA VIERNES 4 DE MARZO DE 2016 A LAS 13:00 P.M., FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA Y REVISIÓN DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2012.

**AUDITOR:
AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.**



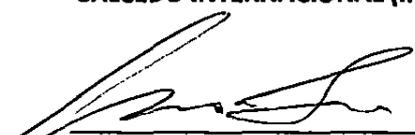
**CPA Víctor Hugo Párrales Aragoñes Msc.
Socio - Representante Legal
C.C. 0913847372
AUDEXT Auditores Externos S.A.
RUC. 0992686820001 Exp. SC. 63248**

**AUDITADO
SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.**



**Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
Apoderado General
C.C. 095149265-1
SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.
RUC. 0990371865001 Exp. SC. 9688**

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.



**CPA. Jorge Lino García
Contador General
RUC 0906485792001**



**Ing. Com. Luis Zamora Boza
Jefe Financiero**



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.

Contenido

Informe 2012

Estados Financieros Consolidados	Página
Estado de Situación Financiera	14
Estado de Resultado Integral	15
Estado de Flujos de Efectivo	16
Estado de Cambios del Patrimonio	17

Notas a los Estados Financieros	
1. Información general de la empresa	19
2. Políticas Contables	20 – 30
3. Notas a los estados financieros	30 – 39

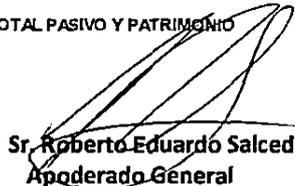
SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A

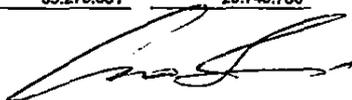
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Al 31 de Diciembre de 2012

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
ACTIVO			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	Nota D	2.087.318	2.063.341
Inversiones temporales	Nota E	1.132.794	67.576
Cuentas por cobrar comerciales	Nota F	4.133.492	3.948.612
Inventarios	Nota G	21.348.106	18.763.878
Activos por impuestos corrientes	Nota H	1.334.947	53.692
Pagos anticipados	Nota I	1.088.318	1.127.155
		31.124.975	26.024.254
Activo no corriente:			
Activos fijos	Nota J	1.851.180	1.566.999
Fideicomiso Salcedo Internacional	Nota K	750	1.137.910
Cuentas por cobrar a largo plazo	Nota L	6.296.136	1.020.620
		TOTAL DEL ACTIVO	39.273.051
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	Nota M	4.053.496	591.809
Cuentas por pagar	Nota N	975.266	1.426.386
Gastos acumulados por pagar	Nota O	258.808	51.519
Impuestos por pagar	Nota P	162.074	65.391
Anticipos de clientes	Nota Q	20.865.312	17.731.901
		26.312.956	19.867.006
Pasivo no corriente			
Obligaciones a largo plazo	Nota R	2.233.917	-
Otras obligaciones a largo plazo	Nota S	4.208.423	5.749.870
Otros pasivos a largo plazo		-	1.863
		TOTAL DEL PASIVO	32.755.296
PATRIMONIO			
Capital social		1.280	1.280
Aportes para futuras capitalizaciones		5.017.350	1.517.350
Reservas		8.010	8.010
Resultados acumulados		1.491.008	2.604.297
Interes minoritario		107	107
		TOTAL DEL PATRIMONIO	6.517.755
	Nota T	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	39.273.051


Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
Apoderado General


Ing. Jorge Lino García
Contador General

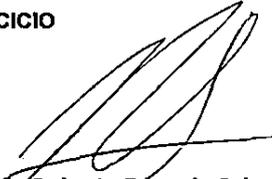
SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.

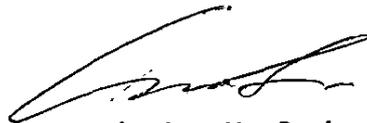
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

Al 31 de Diciembre de 2012

(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta de bienes y servicios		10.817.437	8.811.141
Otros ingresos		205.098	43.681
Intereses		-	-
Ingresos de actividades ordinarias	<i>Nota U</i>	11.022.535	8.854.822
Costos de venta		(9.126.975)	(7.003.510)
Utilida bruta		1.895.560	1.851.312
Gastos administrativos y ventas		(1.594.340)	(1.682.420)
Gastos financieros		132.547	(566.564)
Otros gastos		(64.310)	(57.988)
Utilidad operacional		369.457	(455.660)
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		369.457	(455.660)
Participación de trabajadores en la utilidades	<i>Nota V</i>	61.524	24.099
Impuesto a la renta	<i>Nota V</i>	55.268	32.774
UTILIDAD DEL EJERCICIO		252.665	(512.533)


Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
 Apoderado General

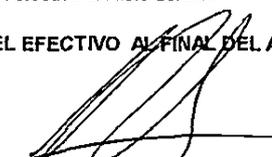

Ing. Jorge Lino García
 Contador General

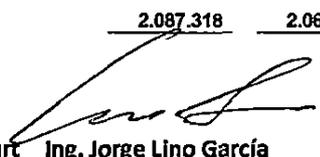
SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

Al 31 de Diciembre de 2012

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	13.971.066	12.628.445
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(19.228.734)	(13.053.094)
Otros.	(64.310)	(28.264)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	(5.321.978)	(452.913)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activos fijos	(469.797)	(906.279)
Venta y/o ajustes activo fijo	-	23.000
Activos intangible		
Efectivo neto proveniente (usado) en las actividades de inversión	(469.797)	(883.279)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras	5.695.604	(413.068)
pasivo no corriente	120.148	(919.303)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	5.815.752	(1.332.371)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	23.977	(2.668.563)
Saldo del efectivo al inicio del año	2.063.341	4.731.904
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	2.087.318	2.063.341


Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
 Apoderado General


Ing. Jorge Lino García
 Contador General

SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAJ S.A
ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresados en USDólares)

	Capital social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reservas		Resultados acumulados			Interés minoritario	Total Patrimonio
			Reserva Legal	Facultativa	Reserva de Capital	Primera vez NIIF	Reserva por Valuación		
Saldo al 1 de enero del 2011	1.280	1.517.350	4.069	3.941	23.752	2.785.984	-	306.732	4.643.108
Aporte para fut. capitalización	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad / pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(512.533)	(512.533)
Ajuste niif	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificaciones / ajustes	-	-	-	-	-	-	-	362	107
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1.280	1.517.350	4.069	3.941	23.752	2.785.984	-	(205.439)	4.131.044
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificaciones / ajustes	-	-	-	-	-	(1.984.645)	-	580.409	(1.404.075)
Ajuste resultado consolidación 2011	-	-	-	-	-	-	-	38.122	38.122
Aporte aumento de capital	-	3.500.000	-	-	-	-	-	-	3.500.000
Utilidad / (pérdida) del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	252.665	252.665
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1.280	5.017.350	4.069	3.941	23.752	801.439	-	665.817	6.517.755


 Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
 Apoderado General


 Ing. Jorge Lino García
 Contador General



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No 775
RUC 0992686820001
Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.
Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec

Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

**Año terminado
Al 31 de diciembre del 2012**



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE No 775
RUC 0992686820001
Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.
Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935
Móvil: 0994982531
Email: audext@audext.com.ec

A. INFORMACION GENERAL:

1. La Empresa - La Compañía Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A., es una empresa anónima constituida en Ecuador. Su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, en el Km. 14.5 Vía a la costa.

Las principales actividades de la empresa se relacionan fundamentalmente a la construcción y venta d 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.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

Nombre de la Subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	% de participación
GENECOMSA S.A.	Compra-venta bienes inmuebles	Ecuador	99
GOLIDES A S.A.	Compra-venta bienes inmuebles	Ecuador	99.9

Al 31 de diciembre del 2012 la Empresa y sus subsidiarias, tuvieron operaciones relacionadas con la actividad inmobiliaria.

2. Moneda de presentación:

Los estados financieros consolidados 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.

3. Bases de preparación:

Los estados financieros consolidados de Salcedo Internacional INTERSAL S.A., comprenden los estados consolidados de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. **Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**

De acuerdo a las resoluciones Nos. SC.SG.DRS.G.12.003, SC.SG.DRG.G.13.01 y SC.SG.DRS.G.14.005 del 12.03.2012, 04.01.2013 y el 28.02.2014, la empresa está obligada a presentar estados financieros consolidados desde el año 2011, por lo que, serán estos estados financieros consolidados, los iniciales para efectos comparativos en los siguientes periodos económicos. Al 31 de diciembre del 2012, ciertos saldos incluidos en los estados financieros han sido reclasificados en el estado consolidado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1.

4. Bases de consolidación:

Los estados financieros consolidados, incluyen los estados financieros de la Empresa y las entidades controlada por la Empresa (las subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos, costos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación.

4.1 Subsidiarias – Son aquellas entidades sobre las que, Salcedo Internacional S.A., tiene el poder de gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

5. 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.

6. 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.

7. Primera Adopción de las NIIF:

Salcedo Internacional S.A., adopto las NIIF en sus primeros estados financieros al 01 de enero del 2011, siendo la fecha de transición el 01 de enero del 2010.

B. 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 consolidados:



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

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 y sus subsidiarias realizan 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 y sus subsidiarias, 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 Compañía y sus subsidiarias deben 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 2012, 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 y sus subsidiarias. 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 2012, la Compañía y sus subsidiarias no ha realizado la provisión de cuentas incobrables respectiva, ya que consideran que su cartera es cobrable.

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

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía y sus subsidiarias 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 y sus subsidiarias 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 consolidados, la Compañía y sus subsidiarias, 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 consolidados, 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 y sus subsidiarias, 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 Compañía y sus subsidiarias evalúan 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 y sus subsidiarias obtengan 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 consolidados, la Compañía y sus subsidiarias consideran que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos fijos.

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

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, la Compañía y sus subsidiarias revisan sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realizan 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 y sus subsidiarias podrían obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Compañía y sus subsidiarias han considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no esperan 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 y sus subsidiarias, evalúan 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 y sus subsidiarias, estiman 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 consolidados, la Compañía y sus subsidiarias consideran 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 y sus subsidiarias, aplican 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 y sus subsidiarias, reconocen 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 consolidados, la Compañía y sus subsidiarias no reportan 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 24%, 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 consolidados, la Compañía y sus subsidiarias no mantienen 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 y sus subsidiarias revelan en las notas a los Estados financieros consolidados los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

8. Beneficios a empleados:

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

8.1 Beneficios corrientes:

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

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y sus subsidiarias, 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 y sus subsidiarias.

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 y sus subsidiarias, no realizaron las correspondientes provisiones por estos conceptos, considerando que a la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, había salido el 36.5% del personal de la compañía, y que las subsidiarias se encuentran inactivas, por lo que, no existe personal. Los pagos por concepto de desahucio son registrados directamente a gastos, en razón de que los valores cancelados no son representativos.

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 sus subsidiarias 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 y sus subsidiarias, reciban 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 y sus subsidiarias, reciban 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.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

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. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS COMPARATIVOS:

Al 31 de diciembre del 2012, y en cumplimiento a lo establecido en el párrafo 38 de la NIC1, los estados financieros consolidados se presentan comparativos, con la información consolidada al 31 de diciembre del 2011. Debido a que, la obligatoriedad de presentar estados financieros consolidados es a partir del año 2011, informamos que las cifras a consolidarse de las subsidiarias, no tienen una incidencia significativa en los estados financieros de la empresa matriz.

De acuerdo a las resoluciones Nos. SC.SG.DRS.G.12.003, SC.SG.DRG.G.13.01 y SC.SG.DRS.G.14.005 del 12.03.2012, 04.01.2013 y el 28.02.2014, la empresa está obligada a presentar estados financieros consolidados desde el año 2011..

D. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Caja chica		1,567	3
Bancos	(1)	2,085,751	2,063,338
		<u>2,087,318</u>	<u>2,063,341</u>

(1) Corresponde a valores depositados en cuentas corrientes de bancos nacionales; Produbanco, Pichincha e Internacional, son de libre disposición.

E. INVERSIONES TEMPORALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Inversiones a corto plazo		1,132,794	67,576
	(1)	<u>1,132,794</u>	<u>67,576</u>

(1) Representa un fondo de inversión a corto plazo en certificados de depósitos a plazo y cartas de garantía con Produbanco y banco del Austro, no mayor a tres meses, con una tasa de interés promedio del 5% anual.

F. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Préstamos a terceros		0	40,432
Préstamos y anticipos a empleados	(1)	340,675	61,763
Otras cuentas por cobrar	(1)	669,023	295,381
Cartera clientes locales	(2)	3,123,794	3.551,036
		4,133,492	3,948,612

(1) Para el año 2012 incluye principalmente préstamos y anticipos a empleados por US\$340,675 los cuales no devengan intereses y con vencimiento a corto plazo. Adicionalmente el rubro Otras cuentas por cobrar, incluye valores por cobrar a la Administración de la Urbanización Central Park por US\$540,093, la Gerencia de Salcedo Internacional, considera que dichos valores serán cobrados en el año 2013 una vez que la compañía entregue la administración de la urbanización a la asociación de propietarios.

(2) Corresponden a valores originados por el giro normal del negocio, tales como servicios de construcción de inmuebles y venta de bienes inmuebles. La Administración considera que no existen riesgos de deterioro de la cartera

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no tenía valores de clientes vencidos y no pagados, ni deteriorados.

G. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Construcciones en curso	(1)	15,031,404	14,178,108
Obras terminadas	(2)	6.316,702	4,585,771
		21,348,106	18,763,878

(1) Corresponde a las obras en ejecución, o en proceso de construcción, principalmente entre ellas, los proyectos urbanísticos Ibiza, Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago. Costalmar I, The Block, Las Condes y Ceibos Point. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 incluye los valores de terrenos por la suma de US\$9,298,062 para la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el mediano plazo. En esta

cuenta se acumulan todos los gastos directos e indirectos de construcción hasta finalizar la obra, luego de lo cual se liquidan los costos y pasan a inventarios de obras terminadas.

(2) Corresponde a obras terminadas, las cuales están disponibles para ser vendidas.

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2010
IVA crédito fiscal	928,370	0
Impuesto a la renta crédito a favor	402,555	49,670
Retenciones en la fuente año actual	4,022	4,022
(1)	1,334,947	53,692

(1) Corresponde al saldo del impuesto a la renta y del IVA del ejercicio fiscal 2012, cuyos valores deberán liquidarse en el año 2013.

I. PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Anticipos a proveedores y contratistas	(1)	1,087,867	818,818
Otros gastos pagados por anticipados	(2)	451	308,337
		1,088,318	1,127,155

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a trabajos a desarrollarse en las urbanizaciones Central Park, Blue Line, Maralago y Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Ponit; estos valores están respaldados con sus respectivos contratos, los mismos que son liquidados a la finalización de la obra.

J. ACTIVOS FIJOS:

Costo	Saldo al 31/12/11	Adiciones 2012	Bajas 2012	ajustes y/o reclasif.	Saldo al 31/12/12
Equipo de oficina	14,584	653			15,237
Muebles y enseres	28,232	3,180			31,412
Equipo de computación	37,918	5,316			43,234
Vehículos	105,936	37,852			143,788
Maq. equipo, herram.	1,076,935	413,462			1,490,397
Edificios	514,271				514,271
Instalaciones	33,691	9,334		-3,527	39,498
	1,811,567	469,797		-3,527	2,277,837
Dep. Acumulada	-244,568	-184,062		1,983	-426,647
	1,566,999	285,735		-1,544	1,851,190

Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente US\$413,462 compra de maquinarias que corresponde a Mixer Macasa, retroexcavadoras, concretera Mixer truck, grúa de torres liebherr modelo 50LC.. Durante el periodo 2011 se realizaron adquisiciones que involucró la compra e instalación de máquinas concretoras por \$299 mil, bombas de hormigón por \$84mil, una planta de hormigón por \$112mil, silo de hormigonera por \$26mil, retroexcavadora por \$73mil y una máquina sinotruck concrete mixer por \$22mil.

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

K. FIDEICOMISO SALCEDO INTERNACIONAL:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Terreno Central Park (1)	750	1,137,910
	750	1,137,910

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde al saldo del terreno de la urbanización Central Park, para el cual se constituyó el Fideicomiso Salcedo Internacional, siendo la compañía Salcedo Internacional el beneficiario de los derechos fiduciarios otorgados por los constituyentes, sujetándose al cumplimiento de todas las contraprestaciones asumidas a favor de los Constituyentes, por lo que se efectúa la cesión de derechos,

restitución y transferencia de dominio del Fideicomiso Mercantil a favor de los clientes por las obras terminadas y entregadas de dicha urbanización.

L. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Cuentas por cobrar L.P. (1)	6,296,136	1,020,620
	6,296,136	1,020,620

(1) Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente préstamos realizados a la compañía Coleman Associated por US\$ 1,122,502, Salcedo Signature por US\$164,650, Global Grain por ,US\$27,109, Salcofee por US\$25,249, Salcedo Motors US\$4,418,501, entre otras. Los mencionados préstamos no devengan intereses, a excepción de Salcedo Motors, con la cual se firmó un contrato de mutuo el 17 de diciembre del 2012, en la cual se compromete a pagar la deuda con un interés del 4.5% anual. la administración de la compañía considera que todos estos préstamos serán cancelados en el largo plazo.

M. OBLIGACIONES BANCARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Préstamos bancarios. (1)	4,053,496	591,809
	4,053,496	591,809

(1) Corresponde a préstamos bancarios por pagar al Banco Produbanco por US\$5,506,413 de los cuales US\$ 4,053,496 es corriente, a una tasa promedio de interés del 8.95%; cuyo vencimiento final es septiembre del 2015. El crédito se realizó con el fin de financiar las obras inmobiliarias que se encuentran en ejecución.

N. CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Proveedores (1)	975,266	1,426,386
	975,266	1,426,386

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde principalmente a cuentas por pagar por compra de terrenos utilizados para la construcción de departamentos, además el saldo por pagar a proveedores de materiales de construcción, contratistas y otros, en los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The Block y Ceibos Point.

O. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Obligaciones con el IESS	14,781	8,155
Beneficios sociales	56,023	19,265
Participación utilidades trabajadores	61,524	24,099
Otras cuentas por pagar	124,480	0
	256,808	51,519

P. IMPUESTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Retención impto. IVA y renta	(1)	106,806	65,391
Impuesto a la renta	(2)	55,268	0
		162,074	65,391

(1) Corresponde a valores por pagar por concepto de retenciones del iva y retenciones del impuesto a la renta.

(2) Corresponde al impuesto a la renta del año 2012.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

Q. ANTICIPOS DE CLIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Anticipos de clientes	(1)	<u>20,865,312</u>	<u>17,731,901</u>
		20,865,312	17,731,901

(1) Corresponden a los valores recibidos de los clientes por mutuo acuerdo, como anticipo para la compra de departamentos o casas en construcción de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Central Park, Blue Line, Maralago, Costalmar, The Block, Las Condes y Ceibos Point. 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 la cual se transfiere el dominio del bien.

R. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	<u>2,233,917</u>	<u>0</u>
		2,233,917	0

(1) Corresponde a préstamos bancarios por pagar al Banco Produbanco por US\$ 5,506,413 de los cuales US\$ 1,452,917 corresponde a la porción a largo plazo con vencimiento final a septiembre del 2015, préstamo a Banco del Austro por US\$781,000 a una tasa promedio del 9%. Estos créditos se efectuaron con el fin de financiar las obras inmobiliarias que se encuentran en ejecución.

S. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Deuda a largo plazo	(1)	<u>4,208,423</u>	<u>5,749,870</u>
	(2)	<u>4,208,423</u>	<u>5,749,870</u>

(1) Representa valores a pagar a terceros por operaciones de créditos externos para financiar capital de trabajo para el avance y terminación de los proyectos inmobiliarios que



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE No 775

RUC 0992686820001

Dirección: Miraflores calle 4ta # 200A Int. Av. Guayas.

Teléfonos: 042 217777 / 218606 / 215935

Móvil: 0994982531

Email: audext@audext.com.ec

ejecuta la Compañía. Corresponde principalmente en el 2012 a los préstamos de US\$2,938,700 Albany Agency, US\$420,000 Acurela International corp., US\$466,040 Linda Betancourt, US\$250,000 Global Grain, US\$100,000 Salcoffee, US\$700,494 intereses Albany Agency, US\$-725,016 aplicación niff préstamos Albany Agency. Los préstamos están registrados en el Banco Central del Ecuador.

(2) Durante el periodo 2012, la Junta Directiva de Salcedo Internacional S.A., conformada principalmente por la compañía Albany Agency Inc., accionista principal, tomaron la decisión de capitalizar la deuda de largo plazo que tiene por US\$3,500,000, este aumento para futura capitalización, se hará efectiva en el año 2013. Durante el periodo la compañía efectuó una reversión del efecto de aplicar las NIIF en el periodo 2010, por el efecto del saldo de la deuda con la compañía accionista Albany Agency Inc., por cuanto entre compañías relacionadas no aplica el concepto de valor razonable de acuerdo a las NIIF.

T. PATRIMONIO:

Acciones ordinarias: SALCEDO INTERNACIONAL INTERSAL S.A. está conformada por 1,280 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$1,00 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:

Un resumen de los ingresos de la empresa y sus subsidiarias es como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Ventas de bienes y servicios (1)	10,817,437	8,811,141
Otros ingresos	205,098	43,681
	11,022,535	8,854,822

(1) Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente ingresos por la venta de casas y departamentos de los proyectos urbanísticos Porto Acqua, Ibiza, Central Park y Blue Line; además de ingresos obtenidos de clientes por aplicación de penalidad por desistimiento en la compra de casas y departamentos, cobros por tramite de cesión de derechos.

V. 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.

W. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (noviembre 15 del 2015), mediante Resolución No. SCVS-INC.DNASD.2015.0088 del 31 de marzo del 2015, se declara la Intervención de la compañía por parte de la Superintendencia de Compañías, para la supervisión, control y solución de las causales determinadas en dicha resolución, lo que no ha impedido que la empresa siga operando normalmente, como así ha ocurrido, hasta la fecha de presentación de estos estados financieros, habiendo cumplido con todas sus obligaciones oportunamente.

Así mismo, informamos que las subsidiarias incluidas en los estados financieros consolidados, se encuentran inactivas y no están operando en la actualidad, ni tienen personal a su cargo en los años 2011-2012-2013-2014 y hasta la fecha de emisión del presente informe.



Sr. Roberto Eduardo Salcedo Betancourt
Apoderado General



Ing. Jorge Lino García
Contador General