

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de **PERSEO S.A.:**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **PERSEO S.A.**, que comprenden los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y el rendimiento financiero reflejado por el estado de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados

(Continúa en la siguiente página...)

A los Accionistas de **PERSEO S.A.**:

(Continuación...)

financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.


5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

### **Opinión**


6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PERSEO S.A.**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Otros asuntos:**

7. Al final del tercer trimestre del año 2014, el precio del barril de petróleo que produce el Ecuador comenzó a bajar y es así que al cierre del mes de septiembre de ese año, el precio del barril se cotizaba en aproximadamente US\$94,00 y a la fecha de emisión de nuestro informe (febrero, 28 de 2015) el precio del barril se cotizaba en aproximadamente US\$52,00. Considerando que la exportación del petróleo es uno de los principales rubros que generan divisas para la economía ecuatoriana, es posible que la mencionada baja afecte el nivel de las actividades económicas de las empresas que operan en nuestro país. El Gobierno Ecuatoriano está tomando las medidas necesarias a fin de tratar de minimizar el impacto de la situación señalada en este párrafo.



**AENA, Auditores y Consultores Cía. Ltda.**  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías del Ecuador N° 221



**Wilson Silva Mantilla CPA**  
Representante Legal  
Registro de CPA N° 19.085

Quito DM, 28 de febrero de 2015



**PERSEO S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresados en dólares americanos)

	NOTAS	2014	2013	NOTAS	2014	2013
<b>ACTIVOS</b>						
<b>Activos corrientes:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	106.173	139.252			
Deudores comerciales	8	11.233	7.466		41.072	38.999
Activos por impuestos corrientes	9	18.808	14.412		1.694	531
Otros activos corrientes	10	16.967	14.671		42.766	39.530
<b>Total activos corrientes totales</b>		<b>153.181</b>	<b>175.801</b>			
<b>Activos no corrientes:</b>						
Propiedades de inversión	11	2.003.813	2.038.907	16	311.728	314.998
Equipos	12	2.326	2.283		311.728	314.998
Inversiones en acciones	13	478.358	478.358		354.494	354.528
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>2.484.497</b>	<b>2.519.548</b>			
<b>Total activos</b>		<b>2.637.678</b>	<b>2.695.349</b>		2.283.184	2.340.821
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>						
<b>Pasivos corrientes:</b>						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar						
Impuestos corrientes por pagar						
<b>Total pasivos corrientes</b>						
<b>Pasivos no corrientes:</b>						
Pasivos por impuestos diferidos						
<b>Total pasivos no corrientes</b>						
<b>Total pasivos</b>						
<b>Patrimonio</b>						
(Ver estado de cambios en el patrimonio neto adjunto)						
<b>Total pasivos y patrimonio</b>						

*Maria Eugenia Seelig*  
Maria Eugenia Seelig  
Gerente General

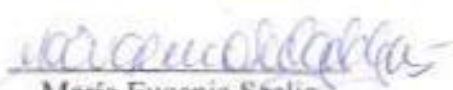
*Ruth Correa Gorbillo*  
Ruth Correa Gorbillo  
Contadora General

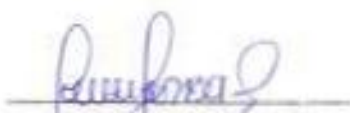
Las notas adjuntas (1 a 31) son parte integrante de estos estados financieros

**PERSEO S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO**  
**Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Ingresos operacionales	21	332.972	325.869
Costos operativos	22	-108.814	-88.718
Margen Bruto		<u>224.158</u>	<u>237.151</u>
Gastos administrativos y de ventas	22	-240.916	-193.526
Ingresos financieros, netos	23	1.614	954
Otros ingresos	23	4.005	6.122
(PÉRDIDA) GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		<u>-11.139</u>	<u>50.701</u>
Impuesto a las ganancias	24	-14.057	-18.260
(PÉRDIDA) GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>-25.196</u>	<u>32.441</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Pérdida (ganancia) actuarial por planes de beneficios definidos y resultado integral neto		-	-
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>-25.196</u>	<u>32.441</u>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:</b>			
Propietarios de la controladora		-25.196	32.441
Participación no controlante		-	-
		<u>-25.196</u>	<u>32.441</u>
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA POR ACCIÓN:</b>			
Básica		<u>-0,08</u>	<u>0,11</u>

  
María Eugenia Seelig  
Gerente General

  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 31) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		291.547	278.692
Pagado a proveedores y empleados		-312.993	-231.292
Impuesto a la renta (retenciones)	24	-23.310	-21.572
Ingresos financieros, neto		1.614	-
Otros ingresos		4.005	4.055
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>		<u>-39.137</u>	<u>29.883</u>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Dividendos ganados	21	38.499	36.965
Venta de propiedades de inversión	23	-	5.000
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>		<u>38.499</u>	<u>41.965</u>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Dividendos pagados	20	-32.441	-128.185
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento</b>		<u>-32.441</u>	<u>-128.185</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</b>			
Disminución neto durante el año		-33.079	-56.337
Saldo al inicio del año	7	139.252	195.589
<b>Saldo al final del año</b>		<u>106.173</u>	<u>139.252</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 31) son parte integrante de estos estados financieros




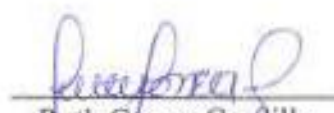
PERSEO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
**(Expresados en dólares americanos)**

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) GANANCIA EN OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Pérdida (Ganancia) en operaciones		-25.196	32.441
<b>Ajustes para conciliar la pérdida (ganancia) de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>			
Depreciación de propiedades de inversión	11 y 22	35.094	35.094
Depreciación de equipo	12 y 22	407	393
Ajuste por dividendos ganados	21	-38.499	-36.965
Utilidad en venta de propiedades de inversión	23	-	-3.021
Provisión de impuesto a las ganancias	24	14.057	18.260
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>			
Deudores comerciales		3.768	6.319
Activos por impuestos corrientes		-18.914	-23.432
Otros activos corrientes		-13.090	-14.671
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.073	15.439
Impuestos corrientes por pagar		1.163	26
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVE- NIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>-39.137</b>	<b>29.883</b>

  
María Eugenia Seelig  
Gerente General

  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 31) son parte integrante de estos estados financieros

**PERSEO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

PERSEO S.A., es una Compañía constituida el 23 de enero de 1978 en la República del Ecuador, el domicilio de su sede social y principal centro de negocios es la calle Conde Ruiz de Castilla N°30-13 y Pascual de Andayoga, con el Registro Único de Contribuyente N° 1790349101001 su objeto principal es la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, sean bienes de su propiedad o de terceros. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

**2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA**

Un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años, es el siguiente:

<b><u>Indicador económico</u></b>	<b><u>Años</u></b>				
	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2014</u></b>
% de inflación anual	3,33	5,41	4,16	2,70	3,67
Balanza Comercial:					
Superávit (Déficit)					
(millones de dólares)	-1.489	-717	-194	-1.084	-727
Salario Mínimo (en dólares)	240	264	292	318	340
Deuda pública total (en millones de dólares)	13.338	14.561	18.079	22.847	30.141
Deuda pública interna (en millones de dólares)	4.665	4.506	7.335	9.927	12.558
Deuda pública externa (en millones de dólares)	8.673	10.055	10.744	12.920	17.583
Deuda externa privada	5.313	5.269	5.158	5.876	6.665

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 3.1. Bases de presentación.-

Los presentes estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2014 y han sido elaborados de acuerdo con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador de manera integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales. Los estados financieros están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta Compañía. La Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

La presentación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la nota a los estados financieros N° 5 se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

#### 3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja por fondos que se utilizan en las operaciones propias de PERSEO S.A., los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios (en caso de existir), se clasifican en el pasivo corriente.

#### 3.3. Deudores comerciales.-

Constituyen importes por cobrar a clientes por el arriendo de bienes inmuebles, realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Todos los arrendamientos se realizan en condiciones de crédito normales para este tipo de empresa (30 días) y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.



Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del activo, la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

### 3.4. Propiedades de inversión.-

Las propiedades de inversión se valorizan mediante el método del costo. El costo incluye desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada de 50 años para los edificios (excepto terrenos), aplicando el método lineal.

### 3.5 Equipos.-

Los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal; en la depreciación de equipos se utilizan las siguientes vidas útiles:

Rubro	Vida útil en años
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El costo de los equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

**3.6. Deterioro del valor de los activos no financieros.-**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades de inversión y los equipos para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

**3.7. Inversiones en acciones.-**

La Compañía como tenedora de instrumentos de patrimonio de otras Compañías en las cuales no posee influencia significativa, aplica la NIC 39 para la valoración de las mismas. Estas inversiones no cotizan en un mercado activo y la Compañía considera que el valor razonable de las mismas no puede ser determinado con fiabilidad, por lo cual después del reconocimiento inicial, las inversiones son medidas a su costo. Asimismo, la Compañía evalúa regularmente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de tales instrumentos de patrimonio, para proceder a ajustarlas en caso de ser necesario.

**3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-**

Se miden al costo nominal, dentro de esta categoría se encuentran principalmente las garantías de los arrendatarios, que son valores recibidos de los arrendatarios que son devueltos a la culminación del contrato de arrendamiento, se encuentran en el curso normal de los negocios y no tienen intereses.

**3.9. Costos y gastos.-**

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su función.

**3.10. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-**

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

**3.11. Impuesto a las ganancias.-**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.



El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **3.12. Participación trabajadores.-**

La Compañía no calcula el 15% de participación trabajadores de las utilidades anuales por cuanto no tiene personal en relación de dependencia.

### **3.13. Ganancia (Pérdida) por acción y dividendos de accionistas.-**

La utilidad (pérdida) neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.



#### 4. NORMAS VIGENTES A PARTIR DEL AÑO 2014 Y NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NO VIGENTES

Las siguientes normas entraron en vigencia a partir del año 2014:

Normativa que entró en vigencia en el año 2014	Fecha de vigencia
NIC 36: Deterioro del valor de los activos (enmiendas)	1 de enero de 2014
NIC 19: Beneficios a Empleados (enmiendas)	1 de enero de 2014
CINIIF 21: Gravámenes	1 de enero de 2014
Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 – 2012	La indicada en la NIIF afectada
Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 – 2013	La indicada en la NIIF afectada

Las siguientes normas e interpretaciones fueron emitidas durante el año 2014 con vigencia posterior, pero podrían ser aplicadas en forma anticipada por la Compañía, el detalle es el siguiente:

Norma	Nueva normativa o enmienda	Fecha de	
		Emisión	Vigencia
NIC 1	Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1)	Diciembre de 2014	Enero de 2016
NIC 16 y NIC 41	Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)	Junio de 2014	Enero de 2016
NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización; (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)	Mayo de 2014	Enero de 2016
NIC 27	El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados; (Modificaciones a la NIC 27)	Agosto de 2014	Enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto; (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)	Septiembre de 2014	Enero de 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Diciembre de 2014	Enero de 2016
NIIF 9	NIIF 9 Instrumentos Financieros	Julio de 2014	Enero de 2018

Norma	Nueva normativa o enmienda	Fecha de	
		Emisión	Vigencia
NIIF 11	Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas; (Modificaciones a la NIIF 11)	Mayo de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
NIIF 15	Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
NIIF 15	Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
Varias	Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014	Septiembre de 2014	Incluida en la norma afectada

## 5. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de revisión y en periodos futuros si es que la revisión los afecta.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo moderado de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo período se presentan a continuación:



**5.1. Vida útil de propiedades de inversión y equipos.-**

La Compañía revisa las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión y equipos al final de cada periodo anual. Durante el periodo la Compañía ha determinado que no existen cambios en las vidas útiles estimadas de los edificios en el periodo presentado.

**5.2. Deterioro de activos no financieros.-**

A la fecha de cierre de cada periodo se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de deterioro en los activos. En caso de existir esa evidencia se realiza una estimación del valor recuperable de esos activos.

Durante el presente periodo, la Compañía ha determinado que no existen indicios de deterioro de sus activos.

**5.3. Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar.-**

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe una evidencia objetiva que no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de la cuentas por cobrar.

**5.4. Impuesto a las ganancias.-**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deberían surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que afecten significativamente los cargos por impuestos en el futuro.

**6. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO**

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y directorio de PERSEO S.A.

**6.1 Caracterización de instrumentos financieros.-**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Compañía cuenta únicamente con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como partidas por cobrar y pagar.



Los instrumentos financieros son contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en periodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales, (ver nota a los estados financieros N° 3.3).

## **6.2. Caracterización de riesgos financieros.-**

La administración de la Compañía comprende que, contar con un marco institucional que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

### **6.2.1. Riesgo de crédito.-**

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes y a los saldos en bancos.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta en la nota a los estados financieros N° 7.

### **6.2.2. Riesgo de liquidez.-**

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

PERSEO S.A., financia sus actividades con fondos provenientes de su propia generación de flujo de caja. En el caso de existir un déficit de caja la Compañía cuenta con alternativas de financiamiento tanto de corto como de largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponibles con bancos o con partes relacionadas entre otros.

**6.2.3. Riesgo de mercado.-**

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos (1)	44.280	139.252
Inversiones (2)	61.893	-
	<u>106.173</u>	<u>139.252</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante al 31 de diciembre de 2014, se presenta a continuación:

**Año 2014**

<u>Monto US\$</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco</u>
44.280	AAA-/AAA-	Estable	Produbanco S.A.

**Año 2013**

<u>Monto US\$</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco</u>
139.252	AAA-/AAA-	Estable	Produbanco S.A.

- (2) Al cierre del año 2014, la Compañía realizó inversiones en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, a 90 días plazo con una tasa de interés nominal del 5% anual, la cual fue liquidada en el año 2015.

**8. DEUDORES COMERCIALES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales	11.233	10.985
Deterioro de cuentas por cobrar	-	-3.519
	<u>11.233</u>	<u>7.466</u>

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 – 30 días	<u>11.233</u>	<u>10.985</u>

**9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito fiscal de Impuesto al Valor Agregado – IVA	-	3.801
Retenciones de IVA	11.955	1.367
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	6.853	9.244
	<u>18.808</u>	<u>14.412</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 5.983 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2012 y 2013 por 870, (ver nota a los estados financieros N° 24, literal d).

**10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo proveedores	1.947	6.849
Otras cuentas por cobrar	15.020	7.822
	<u>16.967</u>	<u>14.671</u>



**11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
	2.688.364	2.688.364
Depreciación acumulada	-684.551	-649.457
	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Costo:</b>		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	1.899.208
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Edificio Urdesa	46.266	46.266
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
Casa Tumbaco	7.015	7.015
	<u>2.615.068</u>	<u>2.615.068</u>
	<u>2.688.364</u>	<u>2.688.364</u>

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	495.193	469.687
Casa Tumbaco	2.341	2.253
Edificio Mariscal Sucre	14.027	13.024
Suite Hotel Akros	8.606	8.175
City Plaza	16.256	15.137
Edificio Demetrio Aguilera Malta	139.266	132.943
Edificio Urdesa	8.862	8.238
	<u>684.551</u>	<u>649.457</u>

	2014	2013
<b>Neto:</b>		
Terrenos	73.296	73.296
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.404.015	1.429.521
Casa Tumbaco	4.674	4.762
Edificio Mariscal Sucre	68.681	69.684
Suite Hotel Akros	34.529	34.960
City Plaza	95.686	96.805
Edificio Demetrio Aguilera Malta	285.528	291.851
Edificio Urdesa	37.404	38.028
	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	2.038.907	2.075.981
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Venta	-	-1.980
Saldo al final del año	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

El siguiente cuadro muestra el detalle de cada propiedad de inversión con la vida útil con la cual se deprecia en línea recta así como su avalúo comercial, determinado en base al avalúo efectuado en el año 2011 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo comercial
		2014	2013	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.404.015	1.429.521	2.096.780
Tumbaco	50	4.674	4.762	115.105
Mariscal Sucre	50	68.681	69.684	138.710
Hotel Suite Akros	50	34.529	34.960	58.633
City Plaza	50	95.686	96.805	93.934
Demetrio Aguilera Malta	50	285.528	291.851	463.529
Urdesa	50	37.404	38.028	103.955
		<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>	<u>4.244.623</u>

**12. EQUIPOS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<b>Costo:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Muebles y enseres	6.613	6.613
Equipos de computación	885	435
	<u>7.498</u>	<u>7.048</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Muebles y enseres	4.723	4.330
Equipos de computación	449	435
	<u>5.172</u>	<u>4.765</u>
<b>Neto:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Muebles y enseres	1.890	2.283
Equipos de computación	436	-
	<u>2.326</u>	<u>2.283</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del año	2.283	2.676
Adquisiciones	450	-
Depreciación del año	-407	-393
Saldo al final del año	<u>2.326</u>	<u>2.283</u>

**13. INVERSIONES EN ACCIONES**

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<b>% de Participación</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	167.850	167.850
Guayaquil	0,710	110.000	110.000
Plaza de la Américas	0,781	124.300	124.300
Hospital de los Valles	0,238	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	3.619	3.619
		<u>478.358</u>	<u>478.358</u>



La Compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición ya que no posee influencia significativa en las mismas y no se encuentra en un mercado activo para medirlas a valor razonable.

#### 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Garantías (1)	40.829	38.767
Otros	243	232
	<u>41.072</u>	<u>38.999</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2014 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes muebles que arrienda la Compañía.

#### 15. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	738	314
Retenciones de IVA	956	217
	<u>1.694</u>	<u>531</u>

#### 16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre el saldo de los impuestos diferidos es:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Propiedades de inversión	311.728	314.998

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Saldo inicial	314.998	318.268
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>311.728</u>	<u>314.998</u>

## 17. PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

### a) Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Arriendos:</b>		
Shambala	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
<b>Honorarios:</b>		
Maria Eugenia Seelig	<u>44.250</u>	<u>11.666</u>

### b) Administración de la Compañía

La Administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 está conformado por las siguientes personas:

<u>Administradores:</u>	<u>Cargo:</u>
Sra. Jenny Seelig Vivanco	Presidente
Sra. María Eugenia Seelig V.	Gerente General

## 18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

**19. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede pagarse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**20. RESULTADOS ACUMULADOS****a) Reserva de Capital**

El saldo al 2014 es de 2.521.856 constituye los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000, y conforme a la resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitido el 31 de diciembre de 2011 por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**b) Resultados de aplicación por primera vez de las NIIF**

El saldo de 948.001 corresponde a los ajustes resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, dicho valor únicamente puede ser usado para absorber pérdidas o incrementar el capital social.

**c) Declaración de dividendos**

En el 2014 y 2013 se declararon y pagaron dividendos por 32.441 y 128.185 de acuerdo a las Juntas General de Accionistas del 8 de abril de 2014 y 25 de marzo de 2013 respectivamente. Al cierre del año 2012, el resultado neto que obtuvo la Compañía fue una pérdida, sin embargo la Compañía distribuyó dividendos a sus accionistas en el año 2013.



**21. INGRESOS OPERACIONALES**

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arriendos	294.473	288.904
Dividendos ganados	<u>38.499</u>	<u>36.965</u>
	<u>332.972</u>	<u>325.869</u>

**22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos y gastos operativos es el siguiente:

	<u>Costos</u>	<u>Gastos de administración y ventas</u>	<u>Total</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2014:</b>			
Honorarios	-	190.972	190.972
Cuotas y condominios	48.494	-	48.494
Depreciaciones	35.094	408	35.502
Mantenimiento	25.226	892	26.118
Impuestos y contribuciones	-	25.553	25.553
Servicios de administración	-	4.793	4.793
Servicios básicos y telecomunicaciones	-	3.474	3.474
Otros	-	14.824	14.824
	<u>108.814</u>	<u>240.916</u>	<u>349.730</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2013:</b>			
Mantenimiento	13.064	206	13.270
Depreciaciones	35.094	393	35.487
Cuotas y condominios	40.560	-	40.560
Honorarios	-	154.183	154.183
Publicidad y promoción	-	1.166	1.166
Servicios básicos y telecomunicaciones	-	2.807	2.807
Impuestos y contribuciones	-	31.045	31.045
Otros	-	3.726	3.726
	<u>88.718</u>	<u>193.526</u>	<u>282.244</u>

**23. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS**

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses financieros (1)	1.932	1.060
Gastos financieros	-318	-106
Ganancia en venta de propiedad de inversión	-	3.021
Otros	4.005	3.101
	<u>5.619</u>	<u>7.076</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

**24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS****a) Cargo a resultados.-**

El cargo a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a las ganancias corriente	17.327	21.530
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>14.057</u>	<u>18.260</u>

**b) Conciliación tributaria.-**

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	-11.139	50.701
(+) Gastos no deducibles (1)	26.891	14.862
(-) Ingresos exentos (2)	-38.499	-43.255
<b>Base imponible</b>	-22.747	22.308
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	-	4.908
Impuesto a la renta causado (3)	<u>17.327</u>	<u>21.530</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a depreciación de propiedades de inversión por 14.862, baja de retenciones en la fuente de años anteriores por 8.374 y baja de cuentas por cobrar clientes por 3.155. Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a depreciación de propiedades de inversión por 14.862.
- (2) Al cierre del año 2014, corresponde a dividendos recibidos por 38.499. Al cierre del año 2013, corresponde a dividendos recibidos por 36.965, utilidad por la venta de un parqueadero en el edificio Conde Ruiz de Castilla por 3.021 e ingresos por impuestos diferidos por 3.270.
- (3) Valor que corresponde al anticipo mínimo pagado, que se convierte en el Impuesto a la Renta del año (ver literal e).
- e) **Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.-**

	2014	2013
<b>(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a las ganancias</b>	-11.139	50.701
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	-2.450	11.154
<b>Ajustes:</b>		
Efecto de gastos no deducibles	5.916	3.270
Efecto de ingresos exentos	-8.470	-9.516
Efecto del anticipo mayor al impuesto a la renta causado	22.241	16.622
<b>Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva</b>	<b>17.237</b>	<b>21.530</b>
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	-154,74%	42,46%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido	-3.270	-3.270
<b>Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal</b>	<b>14.057</b>	<b>18.260</b>
Tasa efectiva	-126,20%	36,02%



**d) Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-**

El movimiento del Impuesto a la Renta durante el año es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	-9.244	-9.202
Baja retenciones en la fuente de años anteriores (1)	8.374	-
Retenciones en la fuente	-23.310	-21.572
Impuesto causado (2)	17.327	21.530
Saldo al final del año	<u>-6.853</u>	<u>-9.244</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a la baja de retenciones en la fuente del año 2010 y 2011.

(2) Ver nota a los estados financieros N° 9.

**e) Anticipos de Impuesto a la Renta.-**

El anticipo de impuesto a la renta calculado para los años 2014 y 2013 fue de 17.327 y 21.530 respectivamente; de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor que el Impuesto a la Renta causado, el primero se convertirá en impuesto mínimo del ejercicio.

**f) Revisiones fiscales.-**

Hasta el cierre del año 2014 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

**25. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES**

En el Registro Oficial Suplemento N° 351 del 29 de diciembre de 2010 se emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones cuyo objeto principal es regular el proceso productivo en las etapas de producción, distribución, intercambio, comercio, consumo, manejo de externalidades e inversiones productivas orientadas a la realización del Buen Vivir. Esta normativa busca también generar y consolidar las regulaciones que potencien, impulsen e incentiven la producción de mayor valor agregado, que establezcan las condiciones para incrementar productividad y promuevan la transformación de la matriz productiva, facilitando la aplicación de instrumentos de desarrollo productivo, que permitan generar empleo de calidad y un desarrollo equilibrado, equitativo, eco- eficiente y sostenible con el cuidado de la naturaleza.

## 26. LEY DEL PODER DE MERCADO

Según Registro Oficial Suplemento N° 55 del 13 de octubre de 2011 se emitió la Ley del Poder de Mercado, cuyos principales objetivos son: evitar, prevenir, corregir, eliminar y sancionar el abuso de operadores económicos con poder de mercado; la prevención, prohibición y sanción de acuerdos colusorios y otras prácticas restrictivas; el control y regulación de las operaciones de concentración económica; y la prevención, prohibición y sanción de las prácticas desleales, buscando la eficiencia en los mercados, el comercio justo y el bienestar general y de los consumidores y usuarios, para el establecimiento de un sistema económico social, solidario y sostenible. La administración de esta Ley está a cargo de la Superintendencia de Control del Poder de Mercado. Entre los aspectos prohibidos están el de fijar de manera concertada o manipular precios, tasas de interés, tarifas, descuentos, u otras condiciones comerciales o de transacción.

## 27. CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO

En el mes de septiembre de 2014, en el Registro Oficial N° 332 se emitió el Código Orgánico Monetario y Financiero cuyo objetivo principal es regular los sistemas monetario y financiero, así como los regímenes de valores y seguros del Ecuador, y se crea La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera quien será la encargada de regular las transacciones financieras en el exterior especialmente las realizadas en paraísos fiscales; entre los aspectos importantes están:

- a. Ratifica que la moneda de curso legal en el Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América.
- b. Se establecen nuevas pautas con relación al manejo de los cheques como medio de pagos.
- c. Las personas que realicen cualquier actividad que involucre operaciones de crédito pagarán una contribución del 0,5% del monto de la operación. La tarifa puede ser reducida hasta llegar a un 0,01% solo en casos debidamente justificados. Los agentes de retención de esta tarifa serán las entidades del sector financiero privado.
- d. Las sociedades que se dediquen a actividades agropecuarias o de desarrollo de proyectos inmobiliarios para la vivienda, no considerarán el valor de los terrenos que usen para desarrollar sus actividades en el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta.
- e. En el caso de intereses generados por cualquier colocación de dinero que no sea realizada por bancos o entidades sujetas a la Superintendencia de Bancos, la entidad pagadora efectuará la retención en la fuente al valor pagado o acreditado en la cuenta.



- f. Se establecen reformas a la Ley General de Seguros presentada en este Código.

## **28. LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS A LA PRODUCCIÓN Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL Y SU REGLAMENTO**

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento publicados en el Registro Oficial N° 405-S del 29 de diciembre de 2014 y N° 407-S del 31 de diciembre de 2014 respectivamente, reforman varias leyes de carácter tributario; a continuación se presenta un resumen de sus principales aspectos:

### **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:**

- a. Se modifican los criterios de residencia fiscal para personas naturales y jurídicas.
- b. Se gravan conceptos tales como la enajenación de acciones, participaciones y más derechos representativos de capital, así como el incremento patrimonial no justificado.
- c. Se fija exoneración de 10 años de pago del impuesto a la renta, a inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Esta exoneración se extenderá 2 años más para las inversiones efectuadas en cantones fronterizos.
- d. En cuanto a deducciones, se determina que la depreciación del revalúo de los activos es un gasto no deducible.
- e. Se permite la deducción del 150% adicional por un período de 2 años por las remuneraciones y beneficios sociales pagados a adultos mayores y migrantes retornados mayores a 40 años.
- f. Los gastos por promoción y publicidad de los contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado no son deducibles.
- g. Se ponen límites a las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagadas a partes relacionadas.
- h. Se aclara que los estados financieros deben ser preparados de acuerdo a los principios del marco normativo exigidos por el organismo de control pertinente y que los mismos servirán de base para la elaboración de las declaraciones de las obligaciones tributarias; se acogen varios conceptos provenientes de la aplicación de la técnica contable.



- i. Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, para determinados casos.
- j. Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción.
- k. Se incluyen dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de IVA a las cocinas de uso doméstico eléctricas y de inducción.

#### **Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones**

- l. Se establece un incentivo de estabilidad tributaria en contratos de inversión mayores a cien millones de dólares previo el cumplimiento de los demás requisitos específicamente identificados en la Ley y el Reglamento. Las tarifas aplicables de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión que les concedan estabilidad tributaria, serán las siguientes: 1) Para las sociedades que realicen inversiones para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala y las industrias básicas que adopten este incentivo, será del 22%; 2) Para las sociedades de otros sectores que realicen inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva del país, la tarifa será del 25%. El plazo de vigencia de la estabilidad tributaria será como máximo, el plazo del contrato de inversión suscrito.

#### **Reformas a la Ley de Equidad Tributaria**

- m. Se establecen nuevas condiciones para las exoneraciones para el pago del Impuesto a la Salida de Divisas.

### **29. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Desde el cierre del año 2014 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2015), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

**30. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR**

Con el propósito de que sean comparables los estados financieros del año 2013 con el año 2014, ciertas cifras presentadas en ese año se reclasificaron en el año 2014.

**31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos a estas notas están pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.