

PERSEO S.A.

***Estados Financieros al 31 de Diciembre de
2016 y 2015 conjuntamente
con el Informe de los Auditores Externos***



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 28 de febrero de 2017

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PERSEO S.A.** (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PERSEO S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros".
4. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Párrafos de énfasis

5. La economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades en estos tres últimos años, debido básicamente a la baja de los precios del barril de petróleo que se suscitó desde el mes de septiembre de 2014, mes en el que se cotizaba en US\$100 por barril, mientras que en el año 2016 se cotizaba en aproximadamente US\$40

(Continúa en la siguiente página...)



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

(Continuación...)

por barril; adicionalmente existen otros factores que han afectado la situación económica del país en el año 2016, entre ellos están: la apreciación del dólar americano, el terremoto ocurrido el 16 de abril que afectó especialmente en la zona de Manabí y Esmeraldas; asimismo, de acuerdo con los cálculos de organismos internacionales se prevé que en el año 2017 la economía ecuatoriana podría decrecer en aproximadamente 2%. Estos aspectos deben ser considerados por la Administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma. La Administración de la Compañía considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha.

Independencia

6. Somos independientes de **PERSEO S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración de la Compañía tenga la intención de liquidar la sociedad o de suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.
9. Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información que contienen los estados financieros.

(Continúa en la siguiente página...)

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

(Continuación...)

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

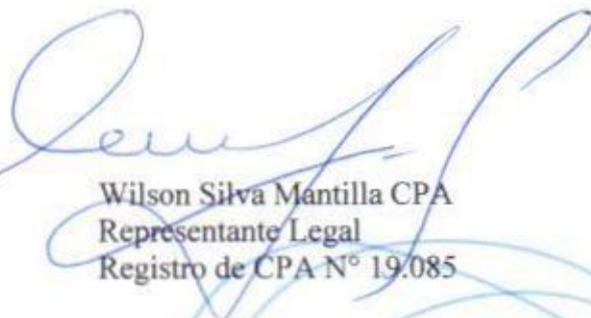
10. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se encuentran publicadas en la página web de la Federación Nacional Contadores del Ecuador (<http://www.fnce.org.ec/index.php/preset/boletines>).
12. Les comunicamos a los responsables de la Administración de **PERSEO S.A.** en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, el mencionado informe se emitirá por separado.



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

PERSEO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS						
Activos corrientes:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	209.412	215.087			
Deudores comerciales	8	13.673	18.354		47.928	43.802
Activos por impuestos corrientes	9	33.361	29.146		967	1.281
Otros activos corrientes	10	19.927	2.908		48.895	45.083
Total activos corrientes		<u>276.373</u>	<u>265.495</u>			
Activos no corrientes:						
Propiedades de inversión	11	1.961.356	1.968.719	16	305.189	308.459
Equipos	12	8.664	3.493		305.189	308.459
Inversiones en acciones	13	478.358	478.358		354.084	353.542
Total activos no corrientes		<u>2.448.378</u>	<u>2.450.570</u>			
Total activos		<u>2.724.751</u>	<u>2.716.065</u>			
PASIVOS						
Pasivos corrientes:						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14				47.928	43.802
Impuestos corrientes por pagar	15				967	1.281
Total pasivos corrientes					<u>48.895</u>	<u>45.083</u>
Pasivos no corrientes:						
Pasivos por impuestos diferidos	16				305.189	308.459
Total pasivos no corrientes					<u>305.189</u>	<u>308.459</u>
Total pasivos					<u>354.084</u>	<u>353.542</u>
PATRIMONIO						
(Ver estado de cambios en el patrimonio neto adjunto)		2.370.667			2.370.667	2.362.523
Total pasivos y patrimonio		<u>2.724.751</u>	<u>2.716.065</u>		<u>2.724.751</u>	<u>2.716.065</u>


 Maria Eugenia Seeberg
 Gerente General

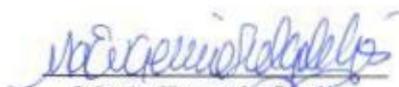

 Ruth Correa Gordillo
 Contadora General

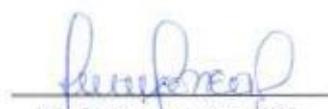
Las notas adjuntas (1 a 34) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos operacionales	21	358.811	368.678
Costos operativos	22	-87.017	-118.054
Margen bruto		<u>271.794</u>	<u>250.624</u>
Gastos administrativos y de ventas	22	-175.235	-165.030
Ingresos financieros, netos	23	10.491	1.807
Otros gastos, netos	23	-3.957	-992
Total gastos		<u>-168.701</u>	<u>-164.215</u>
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		<u>103.093</u>	<u>86.409</u>
Impuesto a las ganancias	24	-15.610	-7.070
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>87.483</u>	<u>79.339</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Pérdida (ganancia) actuarial por planes de beneficios definidos y resultado integral neto		-	-
GANANCIA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>87.483</u>	<u>79.339</u>
RESULTADO DEL PERÍODO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:			
Propietarios de la controladora		87.483	79.339
Participación no controlante		-	-
		<u>87.483</u>	<u>79.339</u>
GANANCIA POR ACCIÓN:			
Básica		<u>0,29</u>	<u>0,26</u>


María Eugenia Seelig
Gerente General


Ruth Correa-Gordillo
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 34) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	Resultados Acumulados					Total	
	Capital Social (Nota 18)	Reserva Legal (Nota 19)	Reserva de Capital (Nota 20a)	de NIIF por primera vez (Nota 20b)	Utilidad (Pérdida) Acumulada (Nota 20c)		Resultados Acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2014	300.000	155.014	2.521.856	948.001	-1.641.687	1.828.170	2.283.184
Cambios en Patrimonio:							
Utilidad neta del año	-	-	-	-	79.339	79.339	79.339
Saldo al 31 de diciembre de 2015	300.000	155.014	2.521.856	948.001	-1.562.348	1.907.509	2.362.523
Cambios en Patrimonio:							
Declaración de dividendos	-	-	-	-	-79.339	-79.339	-79.339
Compensación de pérdidas	-	-	-1.641.687	-	1.641.687	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	87.483	87.483	87.483
Saldo al 31 de diciembre de 2016	300.000	155.014	880.169	948.001	87.483	1.915.653	2.370.667


 María Eugenia Seelig
 Gerente General


 Ruth Correa Gordillo
 Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 34) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		363.491	307.287
Pagado a proveedores y empleados		-236.945	-226.926
Impuesto a la renta (retenciones)	24	-25.364	-24.924
Ingresos financieros, neto		10.491	2.203
Otros gastos, neto		-3.957	-1.389
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>107.716</u>	<u>56.251</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	11	-27.731	-
Adquisiciones de equipos	12	-6.321	-1.606
Dividendos ganados	21	-	54.269
Efectivo neto (utilizados en) proveniente de actividades de inversión		<u>-34.052</u>	<u>52.663</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Dividendos pagados	20	-79.339	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>-79.339</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:			
(disminución) incremento neta durante el año		-5.675	108.914
Saldo al inicio del año	7	215.087	106.173
Saldo al final del año		<u>209.412</u>	<u>215.087</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 34) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA EN OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia neta del año		87.483	79.339
Ajustes para conciliar la ganancia de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades de inversión	11 y 22	35.094	35.094
Depreciación de equipo	12 y 22	1.150	439
Provisión de impuesto a las ganancias	24	15.610	7.070
Otros ajustes		2.269	-54.269
Cambio en activos y pasivos:			
Deudores comerciales		4.681	7.121
Activos por impuestos corrientes		-25.364	-1.784
Otros activos corrientes		-17.019	-19.077
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		4.126	2.730
Impuestos corrientes por pagar		-314	-412
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>107.716</u>	<u>56.251</u>

María Eugenia Seelig
Gerente General

Ruth Correa Gordillo
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 34) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PERSEO S.A., es una Compañía radicada en Quito – Ecuador, con el Registro Único de Contribuyente N° 1790349101001 y fue constituida en el año 1978.

El objetivo 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:

<u>Indicador económico</u>	<u>Años</u>				
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Producto Interno Bruto PIB (en millones de dólares)	87.925	94.776	102.292	100.177	97.802
% de inflación anual	4,16	2,70	3,67	3,38	1,12
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-194	-1.084	-727	-2.130	1.247
Salario Mínimo (en dólares)	292	318	340	354	366
Deuda pública total (en millones de dólares)	18.079	22.847	30.141	32.748	38.137
Deuda pública interna (en millones de dólares)	7.335	9.927	12.558	12.546	12.457
Deuda pública externa (en millones de dólares)	10.744	12.920	17.583	20.202	25.680
Deuda externa privada (en millones de dólares)	5.132	5.817	6.485	7.492	8.456

Fuente: Cifras Económicas del Banco Central del Ecuador.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1. Bases de presentación.-

Los adjuntos estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 (5 días) y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

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 neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

a) Impuesto a la Renta corriente.-

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Conforme exigen las normas vigentes la Compañía paga un anticipo de Impuesto a la Renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el ejercicio anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Si el Impuesto a la Renta causado es menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

b) Impuesto a la Renta diferido.-

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando 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). Se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el Impuesto a la Renta diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. 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 período.

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 por acción y dividendos de accionistas.-

La utilidad 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.

(Continúa en la siguiente página...)

4. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NUEVOS PROYECTOS SUJETOS A COMENTARIOS

a) Normas vigentes a partir del año 2016.-

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
	✓	NIC 1	PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.- Iniciativa sobre Información a Revelar.	dic-2014	ene-2016
	✓	NIIF 10	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	dic-2014	ene-2016
	✓	NIIF 12			
	✓	NIC 28			
			MEJORAS ANUALES A LAS NIIF, CICLO 2012-2014:	sep-2014	ene-2016
	✓	NIIF 5	- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.- Cambios en los métodos de disposición.		
	✓	NIIF 7	- INSTRUMENTOS FINANCIEROS: INFORMACIÓN A REVELAR.- Contratos de servicios de administración y aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.		
	✓	NIC 19	- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.- Tasa de descuento: emisión en un mercado regional.		
	✓	NIC 34	- INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA.- Información a revelar "en alguna otra parte de la información financiera intermedia".		
	✓	NIC 27	ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	ago-2014	ene-2016
	✓	NIC 16	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AGRICULTURA Plantas Productoras	jun-2014	ene-2016
	✓	NIC 41			
	✓	NIC 16	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO ACTIVOS INTANGIBLES	may-2014	ene-2016
	✓	NIC 38			

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
			Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización		
	√	NIIF 11	ACUERDOS CONJUNTOS.- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	may-2014	ene-2016
√		NIIF 14	CUENTAS DE DIFERIMIENTOS DE ACTIVIDADES REGULADAS - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	ene-2014	ene-2016

b) Normas con vigencia posterior al año 2016.-

El detalle de las nuevas normas, mejoras, interpretaciones y/o enmiendas que tienen una fecha de vigencia posterior al año 2016, pero que podrían ser aplicadas en forma anticipada por la Compañía, se presenta a continuación:

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
	√	NIC 40	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.- Transferencias de Propiedades de Inversión	dic-2016	ene-2018
	√	NIIF 1	MEJORAS ANUALES A LAS NORMAS NIIF CICLO 2014-2016: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.- Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF.	dic-2016	ene-2018
	√	NIIF 12	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES.- Aclaración del alcance de la Norma.	dic-2016	ene-2017
	√	NIC 28	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS.- Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	dic-2016	ene-2018
√		CINIIF 22	TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA Y CONTRAPRESTACIONES ANTICIPADAS	dic-2016	ene-2018
	√	NIIF 4	CONTRATOS DE SEGUROS.- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la	sep-2016	ene-2018

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
			NIIF 4 Contratos de Seguro		
	✓	NIIF 2	PAGOS BASADOS EN ACCIONES.- Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones	jun-2016	ene-2018
	✓	NIIF 15	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES.- Aclaraciones a la NIIF 15	abr-2016	ene-2018
✓		NIIF 16	ARRENDAMIENTOS - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	ene-2016	ene-2019
	✓	NIC 7	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.- Iniciativa sobre Información a Revelar	ene-2016	ene-2017
	✓	NIC 12	IMPUESTOS A LAS GANANCIAS.- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas	ene-2016	ene-2017
	✓	NIIF 10 NIC 28	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	sep-2014	Fecha a fijar por el IASB (1)
✓		NIIF 9	INSTRUMENTOS FINANCIEROS - Fundamentos de las Conclusiones - Guía de implementación	jul-2014	ene-2018
✓		NIIF 15	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	may-2014	ene-2018 (2)

(1) La fecha original de vigencia de las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 fue enero de 2016, mediante modificación de diciembre de 2015, se determina que la vigencia queda pendiente de definición por parte del IASB.

(2) La fecha original de vigencia de la NIIF 15 fue enero de 2017, mediante modificación de septiembre de 2015 se fija como nueva fecha de vigencia de esta norma enero de 2018.

c) **Proyectos de nueva normativa sujeta a comentarios.-**

Durante el año 2016 se pusieron a consideración proyectos de nueva normativa y / o modificaciones a la normativa actual, un detalle de las mismas es el siguiente:

Nueva norma	Enmienda	Norma	Proyecto de nueva normativa o enmienda	Emisión	Recepción de comentarios
√		-	Proyecto de Norma: Revisión de la Estructura y Eficacia de los Fideicomisarios: Modificaciones Propuestas a la Constitución	jun-2016	sep-2016
	√ √	NIIF 3 NIIF 11	COMBINACIONES DE NEGOCIOS ACUERDOS CONJUNTOS Definición de un Negocio y Contabilización de Participaciones Mantenedas Anteriormente	jun-2016	oct-2016

5. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, 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 períodos 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 principales estimaciones y supuestos usados por la Administración de la Compañía se detallan a continuación:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Vidas útiles de los elementos de propiedades de inversión
- c) Vidas útiles de los elementos de propiedad y equipo.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y propiedad y equipo).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- g) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente, se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

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 2016 y 2015 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 períodos 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 está consciente que contar con un marco administrativo 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 los 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, entre las 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>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos (1)	35.887	105.087
Inversiones (2)	173.525	110.000
	<u>209.412</u>	<u>215.087</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, se presenta a continuación:

Año 2016

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

Año 2015

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

- (2) Al cierre del año 2016, el detalle de las inversiones es el siguiente:

<u>Fecha de</u> <u>emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa de</u> <u>interés</u>	<u>Monto</u> <u>US\$</u>
23-09-2016	Produbanco S.A.	122	5,25%	63.525
23-12-2016	Produbanco S.A.	122	3,40%	60.000
-----	Bolivariano C.A.	123	4,25%	50.000
				<u>173.525</u>

8. DEUDORES COMERCIALES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales	13.673	18.354
Deterioro de cuentas por cobrar (1)	-	-
	<u>13.673</u>	<u>18.354</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 – 30 días	<u>13.672</u>	<u>18.354</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	5.332	7.601
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	<u>28.029</u>	<u>21.545</u>
	<u>33.361</u>	<u>29.146</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 26.774 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2015 por 1.255 (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>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo proveedores	9.533	2.186
Otras cuentas por cobrar	<u>10.394</u>	<u>722</u>
	<u>19.927</u>	<u>2.908</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
Construcción en curso	27.731	-
	<u>2.716.095</u>	<u>2.688.364</u>
Depreciación acumulada	-754.739	-719.645
	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo:		
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>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	-
	<u>2.716.095</u>	<u>2.688.364</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	545.603	520.398
Edificio Demetrio Aguilera Malta	152.812	146.189
City Plaza	18.194	17.075
Edificio Mariscal Sucre	16.033	15.030
Edificio Urdesa	10.110	9.486
Suite Hotel Akros	9.468	9.037
Casa Tumbaco	2.519	2.430
	<u>754.739</u>	<u>719.645</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.353.605	1.378.810
Edificio Demetrio Aguilera Malta	271.982	278.605
City Plaza	93.748	94.867
Edificio Mariscal Sucre	66.675	67.678
Edificio Urdesa	36.156	36.780
Suite Hotel Akros	33.667	34.098
Casa Tumbaco	4.496	4.585
	<u>1.860.329</u>	<u>1.895.423</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	-
	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	1.968.719	2.003.813
Adiciones	27.731	-
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Saldo al final del año	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</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
		2016	2015	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.353.605	1.378.810	2.096.780
Demetrio Aguilera Malta	50	271.982	278.605	463.529
City Plaza	50	93.748	94.867	93.934
Mariscal Sucre	50	66.675	67.678	138.710
Urdesa	50	36.156	36.780	103.955
Hotel Suite Akros	50	33.667	34.098	58.633
Tumbaco	50	4.496	4.585	115.105
		<u>1.933.625</u>	<u>1.968.719</u>	<u>4.244.623</u>

12. EQUIPOS

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

Costo:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	12.833	6.613
Equipos de computación	2.527	2.491
	<u>15.360</u>	<u>9.104</u>
Depreciación acumulada:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	6.132	5.117
Equipos de computación	564	494
	<u>6.696</u>	<u>5.611</u>
Neto:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	6.701	1.496
Equipos de computación	1.963	1.997
	<u>8.664</u>	<u>3.493</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	3.493	2.326
Adquisiciones	6.321	1.606
Bajas		
Costo	65	-
Depreciación	-65	-
Depreciación del año	<u>-1.150</u>	<u>-439</u>
Saldo al final del año	<u>8.664</u>	<u>3.493</u>

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	167.850	167.850
Guayaquil	0,710	110.000	110.000
Plaza de las 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>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	7	5.566
Garantías (1)	47.921	38.227
Otros	-	9
	<u>47.928</u>	<u>43.802</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	647	796
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	320	485
	<u>967</u>	<u>1.281</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	305.189	308.459

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	308.459	311.729
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>305.189</u>	<u>308.459</u>

El pasivo por impuesto diferido se genera de la diferencia entre el importe en libros de las propiedades de inversión revaluados en el año 2011 y su base fiscal.

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

18. 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.

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

El saldo al 2016 es de 880.169 y sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Durante el año 2016 se absorbió las pérdidas acumuladas por el valor de 1.641.687 autorizada según Acta de Junta General de accionistas del 30 de marzo de 2016.

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 2016 se declararon y pagaron dividendos por 79.339 según decisión de la Junta General de Accionistas del 30 de marzo de 2016. En el año 2015, la Compañía no declaró dividendos a sus accionistas.

d) Pérdidas acumuladas.-

Mediante Acta de Junta de Accionistas del 30 de marzo de 2016 se aprobó absorber las pérdidas acumuladas por 1.641.687 con la reserva de capital.

20. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendos	346.600	314.409
Dividendos ganados por inversión en acciones	12.211	54.269
	<u>358.811</u>	<u>368.678</u>

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos operacionales (1)	87.017	118.054
Gastos de administración y ventas (2)	175.235	165.030
	<u>262.252</u>	<u>283.084</u>

(1) El detalle de los costos operacionales es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuotas y condominios	39.452	64.037
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	12.471	18.923
	<u>87.017</u>	<u>118.054</u>

(2) El detalle de los gastos de administración y ventas es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios	126.506	123.686
Depreciaciones	1.150	439
Mantenimiento	610	658
Impuestos y contribuciones	30.981	26.511
Servicios de administración	8.825	7.347
Servicios básicos y telecomunicaciones	4.148	3.264
Gastos de viaje	402	964
Seguros y reaseguros	882	550
Otros	1.731	1.611
	<u>175.235</u>	<u>165.030</u>

22. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses financieros (1)	10.783	2.203
Gastos financieros	-292	-396
Otros ingresos	538	83
Otros gastos	-4.495	-1.075
	<u>6.534</u>	<u>815</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Prohubanco y en el Banco Bolivariano C.A.

23. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a las ganancias corriente	18.880	10.340
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>15.610</u>	<u>7.070</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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	103.093	86.409
(+) Gastos no deducibles (1)	17.682	14.862
(-) Ingresos exentos (2)	-12.211	-54.269
(-) Amortización pérdidas años anteriores	-22.748	-
Base imponible	<u>85.816</u>	<u>47.002</u>
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>18.880</u>	<u>10.340</u>
Impuesto a la renta causado	<u>18.880</u>	<u>10.340</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluye principalmente la depreciación de propiedades de inversión por 14.862.

(2) Al cierre del año 2016 y 2015, corresponde a dividendos recibidos por inversiones en acciones por 12.211 y 54.269 respectivamente.

c) Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.-

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	103.093	86.409
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	22.681	19.010
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	3.890	3.269
Efecto de ingresos exentos	-2.686	-11.939
Amortización de pérdidas años anteriores	-5.005	-
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	<u>18.880</u>	<u>10.340</u>
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	22%	22%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	-3.270	-3.270
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	<u>15.610</u>	<u>7.070</u>
Tasa efectiva	<u>14,8%</u>	<u>8,18%</u>

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	-21.545	-6.853
(+) Ajuste impuesto a la renta año 2015	1.410	-
(-) Retenciones en la fuente	-26.774	-25.032
(+) Impuesto causado	18.880	10.340
Saldo al final del año (1)	<u>-28.029</u>	<u>-21.545</u>

(1) 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 2016 y 2015 fue de 9.121 y 9.533 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 2016 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

24. NORMATIVA SOBRE IMPUESTOS DIFERIDOS ACEPTADOS POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento y posteriores decretos ejecutivos; a continuación se resumen los casos que la autoridad tributaria acepta como impuestos diferidos:

- 1) Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- 2) Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- 3) La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- 4) El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- 5) Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- 6) Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta

- 7) Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados.
- 8) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- 9) Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- 10) En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista, contemplados en la Ley de Hidrocarburos, siempre y cuando las fórmulas de amortización previstas para fines tributarios no sean compatibles con la técnica contable.

25. LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS PARA ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS Y LA INVERSIÓN EXTRANJERA

En el Registro Oficial 652 del 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley mencionada anteriormente cuyo principal objetivo es establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. Asimismo, establece incentivos específicos para promover en general el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, esta Ley reforma varios aspectos del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuestos a los Consumos Especiales e Impuesto a la Salida de Divisas.

26. LEY ORGÁNICA PARA LA PROMOCIÓN DEL TRABAJO JUVENIL, REGULACIÓN EXCEPCIONAL DE LA JORNADA DE TRABAJO, CESANTÍA Y SEGURO DE DESEMPLEO (R.O. 720, Suplemento, del 28-mar-2016)

REFORMA A LA LEY DE PASANTÍAS EN EL SECTOR EMPRESARIAL.- La duración de las pasantías será normada por el organismo regulador del Sistema de Educación Superior y no podrá prolongarse sin generar relación de dependencia por más de seis meses. Durante el tiempo de la pasantía deberá acordarse la cancelación de un estipendio mensual no menor a un tercio del salario básico unificado. En todos los casos se afiliará a la Seguridad Social al pasante y la empresa aportará en su totalidad lo correspondiente a la afiliación sobre el equivalente al salario básico unificado vigente. El Ministerio rector del Trabajo determinará los porcentajes mínimos de inclusión de pasantes en cada empresa en función del tipo de actividad y del tamaño de las mismas.

REFORMAS AL CÓDIGO DE TRABAJO:

Trabajo juvenil.- Es el convenio por el cual se vincula laboralmente a una persona joven comprendida entre los dieciocho (18) y veintiséis (26) años de edad. El número o porcentaje mínimo de trabajadores entre 18 y 26 años en las empresas será regulado por el Ministerio del Trabajo en función del tipo de actividad y el tamaño de las empresas. El pago del aporte del empleador bajo esta modalidad contractual será cubierto por el Estado Central hasta dos salarios básicos unificados del trabajador en general por un año, conforme establezca el IESS, siempre que el número de contratos juveniles no supere el 20% del total de la nómina estable de trabajadores de cada empresa.

Reducción de jornada de trabajo.- En casos excepcionales, previo acuerdo entre empleador y trabajador o trabajadores, y por un período no mayor a seis meses renovables por seis meses más por una sola ocasión, la jornada de trabajo podrá ser disminuida, previa autorización del Ministerio rector del Trabajo, hasta un límite no menor a treinta horas semanales.

Licencia o permiso sin remuneración para el cuidado de los hijos.- El trabajador o trabajadora, concluida la licencia o permiso por maternidad o paternidad, tendrán derecho a una licencia opcional y voluntaria sin remuneración, hasta por nueve (9) meses adicionales, para atender al cuidado de los hijos, dentro de los primeros doce meses de vida del niño o niña.

OTRAS REFORMAS.- Esta Ley incluye también reformas a la Ley de Seguridad Social en lo relacionado a la cesantía y el seguro de desempleo así como reformas a la Ley Orgánica de Servicio Público y reformas a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

27. LEY ORGÁNICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS (R.O. 744, Suplemento, del 29-abr-2016)

Como parte de un programa económico integral para enfrentar la compleja coyuntura económica, esta Ley contempla reformas a la siguiente legislación:

- a) Ley de Régimen Tributario Interno
- b) Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador
- c) Ley de Reforma Tributaria (Ley No. 2001-41)
- d) Ley Orgánica de Discapacidades
- e) Codificación de la Ley del Anciano
- f) Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
- g) Código Tributario
- h) Ley de Minería

Entre las principales reformas se encuentran las siguientes:

- Incorpora incentivos para el uso de dinero electrónico y tarjetas de crédito y débito, a través de la disminución de hasta 2 puntos del IVA a quienes paguen con medios electrónicos.

- Rebaja del anticipo de Impuesto a la Renta a todas las empresas que utilicen efectivo desde mi celular (dinero electrónico).
- Las empresas nacionales que realicen transacciones comerciales con otras empresas extranjeras cuyos países tengan convenios de doble imposición con el Ecuador, deberán realizar la retención del Impuesto a la Renta sobre cada transacción, con derecho a devolución luego de verificada la transacción.
- Aplicación automática de beneficios previstos en Convenios para Evitar la Doble Imposición dentro de ciertos límites a ser establecidos por el SRI.
- Se fijan nuevos límites máximos para los beneficios tributarios establecidos para las personas adultas mayores y personas con discapacidad.
- Se grava con ICE del 15% a la telefonía móvil y fija de las sociedades y los servicios de televisión pagada.
- Reducción del anticipo de Impuesto a la Renta de las microempresas a través de un cálculo más simple.
- Incremento del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de bebidas azucaradas, gaseosas, cervezas y cigarrillos.
- Se establece un mecanismo de pago anticipado de Impuesto a la Renta en la comercialización de los minerales. Además se establece un abono del 2% por regalías a la actividad minera por cada transacción.
- Eliminación del Impuesto a la Salida de Divisas en transacciones de hasta USD 5000 anuales con tarjetas de crédito y débito.
- Las personas que salgan del país y que porten más de tres salarios básicos unificados en efectivo deben pagar ISD.
- Se incorpora la retención del ISD por pagos totales o parciales a extranjeros no residentes por concepto de espectáculos públicos.
- No se cobrarán intereses por mora en el pago de obligaciones atrasadas con el SRI y el IESS a los proveedores del Estado que tengan pagos pendientes en el Ministerio de Finanzas o en la respectiva empresa pública nacional.
- Distribución del presupuesto a los gobiernos locales, en función de los ingresos realmente percibidos.

28. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016

En mayo de 2016 se emitió la mencionada Ley como parte del programa de reactivación social, económica y productiva de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril, mediante la misma se establecieron las siguientes contribuciones temporales vigentes desde el 1 de junio de 2016:

- a) Incremento del IVA al 14%
- b) Contribución de un día de sueldo
- c) Contribución del 0,9% sobre patrimonio
- d) Contribución del 1,8% o del 0,9% sobre bienes inmuebles

e) Contribución del 3% sobre utilidades

Según lo indicado en esta Ley las contribuciones mencionadas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades.

29. LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA VARIOS SECTORES PRODUCTIVOS E INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 547 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (R.O. 860, Segundo Suplemento, del 12-oct-2016)

Deducciones.- Los empleadores tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país, con las excepciones, límites y condiciones establecidos en el reglamento.

Impuesto a la Renta Único.- Otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuicultor, podrán acogerse a este régimen para su fase de producción, cuando el Presidente de la República, mediante decreto, así lo disponga, siempre que exista el informe sobre el correspondiente impacto fiscal del Servicio de Rentas Internas. Las tarifas serán fijadas mediante decreto ejecutivo, dentro del rango de entre 1% y el 2%. Los valores pagados por el impuesto a las tierras rurales constituirán crédito tributario para el pago del presente impuesto.

Cálculo del anticipo de impuesto a la renta.- Se incorporan las sociedades y organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan las condiciones de las microempresas a la modalidad de cálculo de anticipo mediante una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo;

Devolución del anticipo de impuesto a la renta.-El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrá también fijar un tipo impositivo efectivo promedio por segmentos.

30. LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO Y AL CÓDIGO DEL TRABAJO (R.O. 906, Suplemento, del 20-dic-2016)

En el Código de trabajo se modifican los días de descanso obligatorio agregando los días lunes y martes de carnaval. Adicionalmente, se dispone que cuando los días feriados de descanso obligatorio, correspondan al día martes, el descanso se trasladará al día lunes inmediato anterior, y si coinciden con los días miércoles o jueves, el descanso se pasará al día viernes de la misma semana. Igual criterio se aplicará para los días feriados de carácter local. Se exceptúan de esta disposición los días 1 de enero, 25 de diciembre y martes de carnaval. Cuando los días feriados de descanso obligatorio a nivel nacional o local correspondan a los días sábados o domingos, el descanso se trasladará, respectivamente, al anterior día viernes o al posterior día lunes.

31. OBLIGACIÓN DE CONTRATAR AUDITORÍA EXTERNA

En noviembre de 2016 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió un nuevo Reglamento sobre Auditoría Externa, en el cual se indica que están obligadas a someter sus estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa:

- a) Las compañías nacionales de economía mixta y anónimas con participación de personas jurídicas de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, cuyos activos excedan de cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.000).
- b) Las sucursales de compañías o empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas que se hubieran establecido en Ecuador y las asociaciones que éstas formen entre sí o con compañías nacionales, siempre que los activos excedan los cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$100.000).
- c) Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de responsabilidad limitada, cuyos montos de activos excedan los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500.000).
- d) Las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros obligadas a presentar balances consolidados.
- e) Las sociedades de interés público definidas en la reglamentación pertinente.

Se considerará como base los activos declarados en el ejercicio económico anterior, empezando por el año 2016.

32. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR

Con el propósito de que sean comparables los estados financieros del año 2015 con el año 2016, ciertas cifras presentadas en ese año se reclasificaron en el año 2016.

33. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el cierre del año 2016 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2017), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

34. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros que se adjuntan en este informe han sido aprobados por la gerencia general y se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de accionistas a la fecha de emisión de este informe financiero (febrero, 28 de 2017).



María Eugenia Seelig
Gerente General



Ruth Correa Gordillo
Contadora General

ÍNDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES	2
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	3
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	4

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA	6
2.	RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA	6
3.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
3.1.	Bases de presentación.-	7
3.2.	Efectivo y equivalentes de efectivo.-	7
3.3.	Deudores comerciales.-	7
3.4.	Propiedades de inversión.-.....	8
3.5.	Equipos.-	8
3.6.	Deterioro del valor de los activos no financieros.-.....	9
3.7.	Inversiones en acciones.-.....	9
3.8.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-	9
3.9.	Costos y gastos.-.....	9
3.10.	Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-.....	9
3.11.	Impuesto a las ganancias.-.....	10
a)	Impuesto a la Renta corriente.-.....	10
b)	Impuesto a la Renta diferido.-.....	10
3.12.	Participación trabajadores.-.....	11
3.13.	Ganancia por acción y dividendos de accionistas.-	11
4.	NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NUEVOS PROYECTOS SUJETOS A COMENTARIOS	12
a)	Normas vigentes a partir del año 2016.-.....	12
b)	Normas con vigencia posterior al año 2016.-	13
c)	Proyectos de nueva normativa sujeta a comentarios.-.....	15

5.	ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN	16
6.	POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO	16
6.1	Caracterización de instrumentos financieros.-.....	16
6.2	Caracterización de riesgos financieros.-.....	17
6.2.1	Riesgo de crédito.-.....	17
6.2.2	Riesgo de liquidez.-	17
6.2.3	Riesgo de mercado.-.....	17
7.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	18
8.	DEUDORES COMERCIALES.....	19
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	19
10.	OTROS ACTIVOS CORRIENTES.....	19
11.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
12.	EQUIPOS	22
13.	INVERSIONES EN ACCIONES.....	23
14.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	23
15.	IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR.....	23
16.	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS.....	24
17.	CAPITAL SOCIAL.....	24
18.	RESERVA LEGAL	24
19.	RESULTADOS ACUMULADOS	24
20.	INGRESOS OPERACIONALES.....	25
21.	COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	25
22.	INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS.....	26
23.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	26
a)	Cargo a resultados.-	26
b)	Conciliación tributaria.-	27
c)	Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.-	27
d)	Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-	28
e)	Anticipos de Impuesto a la Renta.-.....	28
f)	Revisiones fiscales.-	28
24.	NORMATIVA SOBRE IMPUESTOS DIFERIDOS ACEPTADOS POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	28
25.	LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS PARA ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS Y LA INVERSIÓN EXTRANJERA.....	29

26.	LEY ORGÁNICA PARA LA PROMOCIÓN DEL TRABAJO JUVENIL, REGULACIÓN EXCEPCIONAL DE LA JORNADA DE TRABAJO, CESANTÍA Y SEGURO DE DESEMPLEO (R.O. 720, Suplemento, del 28-mar-2016).....	29
27.	LEY ORGÁNICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS (R.O. 744, Suplemento, del 29-abr-2016)	30
28.	LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016	31
29.	LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA VARIOS SECTORES PRODUCTIVOS E INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 547 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (R.O. 860, Segundo Suplemento, del 12-oct-2016)	32
30.	LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA DEL SERVICIO PÚBLICO Y AL CÓDIGO DEL TRABAJO (R.O. 906, Suplemento, del 20-dic-2016).....	33
31.	OBLIGACIÓN DE CONTRATAR AUDITORÍA EXTERNA.....	33
32.	RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR	34
33.	HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA	34
34.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	34