

PERSEO S.A.

**Estados Financieros al 31 de Diciembre de
2017 y 2016 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 2018

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 el Anexo N° 1 "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.

Párrafo de énfasis

5. En los últimos tres años, la economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades, tales como baja del precio del barril de petróleo, incremento en el endeudamiento externo, déficit en el presupuesto del Estado, escasa inversión extranjera, entre otros; el actual Gobierno Central del Ecuador está tomando medidas a fin de superar dichas dificultades. 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.

(Continúa en la siguiente página...)



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

(Continuación...)

Independencia

6. Somos independientes de la Compañía 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 la Norma Internacional 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.

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

10. Los objetivos de nuestras auditorías 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 (en el Anexo N° 1 detallamos las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría).

(Continúa en la siguiente página...)

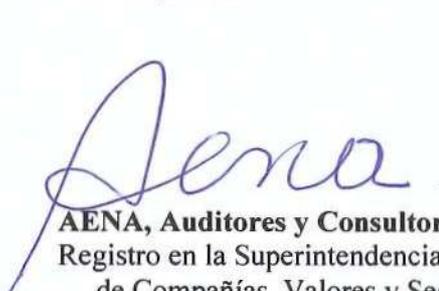
A los Accionistas de **PERSEO S.A.:**

(Continuación...)

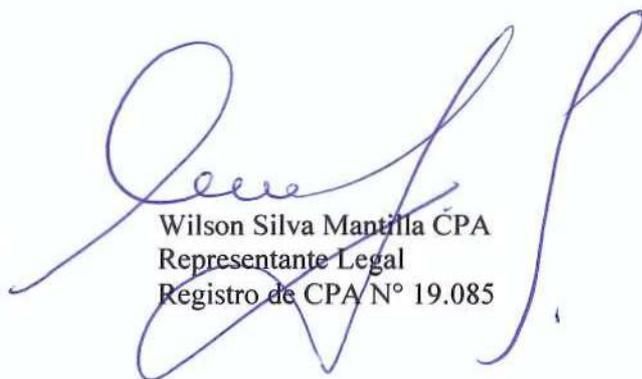
12. Les comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que 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, Valores y Seguros N° 221



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



ANEXO N° 1

Responsabilidades del auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

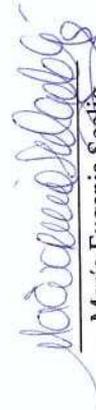
- a. Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b. Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- c. Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría (febrero, 28 de 2018). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e. Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.



PERSEO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>		<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS				PASIVOS			
Activos corrientes:				Pasivos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	205.128	209.412	Cuentas por pagar comerciales	14	49.476	47.928
Deudores comerciales	8	24.976	13.673	y otras cuentas por pagar	15	3.783	967
Activos por impuestos corrientes	9	41.382	33.361	Total pasivos corrientes		<u>53.259</u>	<u>48.895</u>
Otros activos corrientes		1.910	19.927				
Total activos corrientes		<u>273.396</u>	<u>276.373</u>	Pasivos no corrientes:			
Activos no corrientes:				Pasivos por impuestos diferidos	16	301.919	305.189
Propiedades de inversión	10	1.926.263	1.961.356	Total pasivos no corrientes		<u>301.919</u>	<u>305.189</u>
Equipos	11	7.274	8.664				
Inversiones en acciones	12	478.358	478.358	Total pasivos		<u>355.178</u>	<u>354.084</u>
Otros activos	13	18.305	-	PATRIMONIO			
Total activos no corrientes		<u>2.430.200</u>	<u>2.448.378</u>	(Ver estado de cambios en el patrimonio neto adjunto)		2.348.418	2.370.667
Total activos		<u>2.703.596</u>	<u>2.724.751</u>	Total pasivos y patrimonio		<u>2.703.596</u>	<u>2.724.751</u>


María Eugenia Seelig
Representante Legal

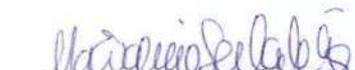

Ruth Correa Gordillo
Contadora General

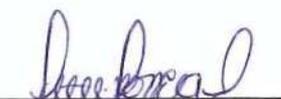
Las notas adjuntas (1 a 25) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO
Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos operacionales	18	357.849	358.811
Costos operativos	19	-83.440	-87.017
Margen bruto		<u>274.409</u>	<u>271.794</u>
Gastos administrativos y de ventas	19	-187.363	-175.235
Ingresos financieros, netos		3.706	10.491
Otros gastos, netos		-10.040	-3.957
Total gastos		<u>-193.697</u>	<u>-168.701</u>
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		<u>80.712</u>	<u>103.093</u>
Impuesto a las ganancias	20	-15.478	-15.610
GANANCIA DE OPERACIONES		<u>65.234</u>	<u>87.483</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>65.234</u>	<u>87.483</u>
RESULTADO DEL PERÍODO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:			
Propietarios de la controladora		65.234	87.483
Participación no controlante		-	-
		<u>65.234</u>	<u>87.483</u>
GANANCIA POR ACCIÓN:		<u>0,22</u>	<u>0,29</u>


María Eugenia Seelig
Representante Legal

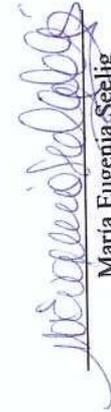

Ruth Correa Gordillo
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 25) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social (Nota 17.1)	Reserva Legal (Nota 17.2)	Reserva de Capital (Nota 17.3)	Resultados de NIIF por primera vez (Nota 17.4)	Utilidad (Pérdida) Acumulada (Nota 17.5)	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	300.000	155.014	2.521.856	948.001	-1.562.348	2.362.523
Cambios en Patrimonio:						
Declaración de dividendos	-	-	-	-	-79.339	-79.339
Compensación de pérdidas	-	-	-1.641.687	-	1.641.687	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	87.483	87.483
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>300.000</u>	<u>155.014</u>	<u>880.169</u>	<u>948.001</u>	<u>87.483</u>	<u>2.370.667</u>
Cambios en Patrimonio:						
Declaración de dividendos	-	-	-	-	-87.483	-87.483
Utilidad neta del año	-	-	-	-	65.234	65.234
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>300.000</u>	<u>155.014</u>	<u>880.169</u>	<u>948.001</u>	<u>65.234</u>	<u>2.348.418</u>


Maria Eugenia Seelig
Representante Legal


Ruth Correa Gordillo
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 25) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		346.546	363.491
Pagado a proveedores y empleados		-212.703	-236.945
Impuesto a la renta (retenciones)	20	-26.005	-25.364
Ingresos financieros, neto		3.706	10.491
Otros gastos, neto		-10.040	-3.957
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>101.504</u>	<u>107.716</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	10	-	-27.731
Adquisiciones de equipos	11	-	-6.321
Otros activos	13	-18.305	-
Efectivo neto (utilizados en) actividades de inversión		<u>-18.305</u>	<u>-34.052</u>
FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Dividendos pagados	17	-87.483	-79.339
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>-87.483</u>	<u>-79.339</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Disminución neta durante el año		-4.284	-5.675
Saldo al inicio del año	7	209.412	215.087
Saldo al final del año		<u>205.128</u>	<u>209.412</u>

(Continúa en la siguiente página...)

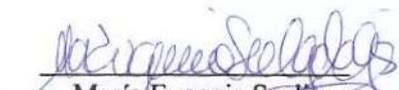
Las notas adjuntas (1 a 25) son parte integrante de estos estados financieros

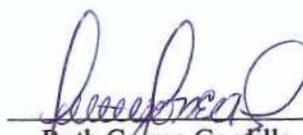
PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA EN OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia neta del año		65.234	87.483
Ajustes para conciliar la ganancia de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades de inversión	10 y 19	35.094	35.094
Depreciación de equipos	11 y 19	1.390	1.150
Provisión de impuesto a las ganancias	20	15.478	15.610
Otros ajustes		-	2.269
Cambio en activos y pasivos:			
Deudores comerciales		-11.303	4.681
Activos por impuestos corrientes		-26.768	-25.364
Otros activos corrientes		18.015	-17.019
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.548	4.126
Impuestos corrientes por pagar		2.816	-314
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>101.504</u>	<u>107.716</u>


María Eugenia Seelig
Gerente General


Ruth Correa Gordillo
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 25) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

a) Datos generales.-

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.

b) Situación económica del Ecuador.-

En los últimos tres años, la economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades, tales como baja del precio del barril de petróleo, incremento en el endeudamiento externo, déficit en el presupuesto del Estado, escasa inversión extranjera, entre otros; el actual Gobierno Central del Ecuador está tomando medidas a fin de superar dichas dificultades. 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.

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:

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

Indicador económico	Años				
	2013	2014	2015	2016	2017
Producto Interno Bruto PIB (en millones de dólares)	94.776	102.292	99.290	98.614	103.057
% de inflación (deflación) anual	2,70	3,67	3,38	1,12	-0,20
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (en millones de dólares)	-1.084	-727	-2.130	1.247	89
Salario Mínimo (en dólares)	318	340	354	366	375
Deuda pública total (en millones de dólares)	22.847	30.141	32.748	38.137	46.536
Deuda pública interna (en millones de dólares)	9.927	12.558	12.546	12.457	14.786
Deuda pública externa (en millones de dólares)	12.920	17.583	20.202	25.680	31.750
Deuda externa privada (en millones de dólares)	5.850	6.517	7.530	8.456	7.531

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 2017 y 2016 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 la Compañía, 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
Equipos de oficina	10
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.

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

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos no financieros para determinar si existen indicios de 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 (considerar las reformas presentadas en las notas a los estados financieros N° 22 y N° 23). 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.

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.

4. NUEVA NORMATIVA CONTABLE Y PROYECTOS

a) Normas vigentes a partir del año 2017.-

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
			MEJORAS ANUALES A LAS NORMAS NIIF CICLO 2014-2016:		
	✓	NIIF 12	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES.- Aclaración del alcance de la Norma.	dic-2016	ene-2017
	✓	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

b) Normas con vigencia posterior al año 2017.-

El detalle de las nuevas normas, mejoras, interpretaciones y/o enmiendas que tienen una fecha de vigencia posterior al año 2017, 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
	✓	NIIF 3	MEJORAS ANUALES A LAS NORMAS NIIF CICLO 2015-2017: COMBINACIONES DE NEGOCIOS.- Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.	dic-2017	ene-2019
	✓	NIIF 11	ACUERDOS CONJUNTOS.- Participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta.	dic-2017	ene-2019
	✓	NIC 12	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.- Consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio.	dic-2017	ene-2019
	✓	NIC 23	COSTOS POR PRÉSTAMOS.- Costos por préstamos susceptibles de capitalización.	dic-2017	ene-2019
	✓	NIC 28	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS.- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.	oct-2017	ene-2019

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
	√	NIIF 9	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.- Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa.	oct-2017	ene-2019
√		NIIF 17	CONTRATOS DE SEGURO - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	may-2017	ene-2021
√		CINIIF 23	LA INCERTIDUMBRE FRENTE A LOS TRATAMIENTOS DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	jun-2017	ene-2019
	√	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
	√	NIC 28	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS.- Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	dic-2016	ene-2018
	√	NIC 40	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.- Transferencias de Propiedades de Inversión.	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 NIIF 4 Contratos de Seguro.	sep-2016	ene-2018
	√	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 (1)	ARRENDAMIENTOS - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	ene-2016	ene-2019
√		NIIF 9	INSTRUMENTOS FINANCIEROS - Fundamentos de las Conclusiones - Guía de implementación	jul-2014	ene-2018

Nueva norma	Enmienda	Norma	Nueva normativa o enmienda	Emisión	Vigencia
√		NIIF 15	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES - Fundamentos de las Conclusiones - Ejemplos Ilustrativos	may-2014	ene-2018

c) Proyectos de nueva normativa sujeta a comentarios.-

Durante el año 2017 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
	√	NIC 1 NIC 8	PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES Definición de materialidad o importancia relativa.	sep-2017	ene-2018
	√	NIC 8	POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES Modificaciones a la norma.	sep-2017	ene-2018
	√	NIC 16	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Importes obtenidos con anterioridad al uso previo.	jun-2017	oct-2017
	√	NIIF 13	MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE Revisión posterior a la implementación.	may-2017	sep-2017
√		---	INFORMACIÓN A REVELAR Principios de información a revelar.	mar-2017	oct-2017
	√	NIIF 8 NIC 34	SEGMENTOS DE OPERACIÓN INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA Modificaciones a la norma.	mar-2017	jul-2017

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.

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 equipos.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros.
- 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.

6.1 Caracterización de instrumentos financieros.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

La Compañía 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; tales como, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (1)	44.225	35.887
Inversiones (2)	<u>160.903</u>	<u>173.525</u>
	<u>205.128</u>	<u>209.412</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y en el Banco Bolivariano.

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

<u>Banco</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bolivariano C.A.	AAA-	160.903	50.000
Produbanco S.A.	AAA-	-	123.525
		<u>160.903</u>	<u>173.525</u>

- (2) El detalle de las inversiones al 31 de diciembre es el siguiente:

Año 2017

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto US\$</u>
24-08-2017	Bolivariano C.A.	123	4,25%	60.000
20-10-2017	Bolivariano C.A.	122	4,50%	66.000
23-10-2017	Bolivariano C.A.	121	4,50%	34.903
				<u>160.903</u>

Año 2016

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo (días)</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto US\$</u>
23-09-2016	Produbanco S.A.	123	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>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales	24.976	13.673
Deterioro de cuentas por cobrar (1)	-	-
	<u>24.976</u>	<u>13.673</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 – 30 días	<u>24.976</u>	<u>13.673</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	6.096	5.332
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	35.286	28.029
	<u>41.382</u>	<u>33.361</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 26.005 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2016 por 9.281 (ver nota a los estados financieros N° 20, literal d).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
Construcción en curso	27.731	27.731
	<u>2.716.095</u>	<u>2.716.095</u>
Depreciación acumulada	-789.832	-754.739
	<u>1.926.263</u>	<u>1.961.356</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</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	7.016	7.015
	<u>2.615.069</u>	<u>2.615.068</u>
Construcción en curso:		
Proyecto Plaza Viñedo	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.095</u>
(-) Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	569.507	545.603
Edificio Demetrio Aguilera Malta	159.435	152.812
City Plaza	20.613	18.194
Edificio Mariscal Sucre	17.036	16.033
Edificio Urdesa	10.734	10.110
Suite Hotel Akros	9.899	9.468
Casa Tumbaco	2.609	2.519
	<u>789.833</u>	<u>754.739</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.329.701	1.353.605
Edificio Demetrio Aguilera Malta	265.359	271.982
City Plaza	91.329	93.748
Edificio Mariscal Sucre	65.672	66.675
Edificio Urdesa	35.532	36.156
Suite Hotel Akros	33.236	33.667
Casa Tumbaco	4.407	4.496
	<u>1.825.236</u>	<u>1.860.329</u>
Construcción en curso:		
Proyecto Plaza Viñedo	27.731	27.731
	<u>1.926.263</u>	<u>1.961.356</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1.961.356	1.968.719
Adiciones	-	27.731
Depreciación del año	<u>-35.094</u>	<u>-35.094</u>
Saldo al final del año	<u>1.926.262</u>	<u>1.961.356</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, Valores y Seguros:

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo Comercial 2011
		2017	2016	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.329.701	1.353.605	2.096.780
Demetrio Aguilera Malta	50	265.359	271.982	463.529
City Plaza	50	91.329	93.748	93.934
Mariscal Sucre	50	65.672	66.675	138.710
Urdesa	50	35.532	36.156	103.955
Hotel Suite Akros	50	33.236	33.667	58.633
Tumbaco	50	4.407	4.496	115.105
		<u>1.898.532</u>	<u>1.933.625</u>	<u>4.244.623</u>

11. EQUIPOS

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

Costo:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	12.833	12.833
Equipos de computación	<u>2.092</u>	<u>2.527</u>
	<u>14.925</u>	<u>15.360</u>
(-) Depreciación acumulada:		
Muebles y enseres	7.148	6.132
Equipos de computación	<u>503</u>	<u>564</u>
	<u>7.651</u>	<u>6.696</u>
Neto:		
Muebles y enseres	5.685	6.701
Equipos de computación	<u>1.589</u>	<u>1.963</u>
	<u>7.274</u>	<u>8.664</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	8.664	3.493
Adquisiciones	-	6.321
Bajas:		
Costo	435	65
Depreciación	-435	-65
Depreciación del año	<u>-1.390</u>	<u>-1.150</u>
Saldo al final del año	<u>7.274</u>	<u>8.664</u>

12. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</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	<u>3.619</u>	<u>3.619</u>
		<u>478.358</u>	<u>478.358</u>

La Compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición, éstas no están cotizadas en el Mercado de Valores. Durante el año 2017 y 2016 se recibieron dividendos por 20.052 y 12.211 (ver nota a los estados financieros N° 18).

13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a los valores desembolsados para el estudio de mercado del proyecto Viñedo Plaza por 9.290, para el desarrollo de la marca Viñedo Plaza por 5.625 y para el estudio de mercado del proyecto Coworking por 3.390.

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	73	7
Garantías (1)	49.385	47.921
Otros	17	-
	<u>49.475</u>	<u>47.928</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por el alquiler 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>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	3.153	647
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	630	320
	<u>3.783</u>	<u>967</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	301.919	305.189

El movimiento de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	305.189	308.459
Disminución por:		
Propiedades de inversión		
(depreciación acumulada)	-3.270	-3.270
Saldo al final del año	<u>301.919</u>	<u>305.189</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. PATRIMONIO

17.1. Capital Social.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

17.2. 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.

17.3. Reserva de Capital.-

El saldo al 2017 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.

17.4. 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.

17.5. Utilidad (Pérdida) Acumulada.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se declararon y pagaron dividendos por 87.483 y 79.339 según decisión de la Junta General de Accionistas del 22 de marzo de 2017 y 30 de marzo de 2016 respectivamente. Por otra parte, 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. El origen de la pérdida acumulada significativa al 31 de diciembre de 2016 es por la baja de cuentas por cobrar a Compañía Relacionada en el año 2012.

18. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos	337.797	346.600
Dividendos ganados por inversión en acciones	20.052	12.211
	<u>357.849</u>	<u>358.811</u>

19. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costos operacionales (1)	83.440	87.017
Gastos de administración y ventas (2)	187.363	175.235
	<u>270.803</u>	<u>262.252</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuotas y condominios	34.154	39.452
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	14.192	12.471
	<u>83.440</u>	<u>87.017</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios (a)	137.878	126.506
Servicios Prestados	6.787	-
Depreciaciones	1.390	1.150
Mantenimiento	93	610
Impuestos y contribuciones	32.239	30.981
Servicios de administración	3.960	8.825
Servicios básicos y telecomunicaciones	3.204	4.148
Gastos de viaje	-	402
Seguros y reaseguros	848	882
Otros	964	1.731
	<u>187.363</u>	<u>175.235</u>

- (a) Al cierre del año 2017, se incluye principalmente honorarios pagados a partes relacionadas por 77.424 y servicios contables por 46.960 conforme a lo aprobado por el Directorio de la Compañía.

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a las ganancias corriente (1)	18.748	18.880
Impuesto a las ganancias diferido	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
	<u>15.478</u>	<u>15.610</u>

- (1) Durante los años 2017 y 2016 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	80.712	103.093
(+) Gastos no deducibles (1)	24.556	17.682
(-) Ingresos exentos (2)	-20.051	-12.211
(-) Amortización pérdidas años anteriores	<u>-</u>	<u>-22.748</u>
Base imponible	85.217	85.816
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta causado	18.748	18.880
Anticipo de Impuesto a la Renta (3)	<u>-</u>	<u>9.120</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>18.748</u>	<u>18.880</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente la depreciación de las propiedades de inversión revaluadas por 14.862.
- (2) Al cierre del año 2017 y 2016, corresponde a dividendos recibidos por inversiones en acciones.
- (3) Ver literal e).

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	80.712	103.093
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	17.757	22.681
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	5.402	3.890
Efecto de ingresos exentos	-4.411	-2.686
Amortización de pérdidas años anteriores	-	-5.005
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	18.748	18.880
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	15.478	15.610
Tasa efectiva	19,2%	15,1%

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	-28.029	-21.545
(+) Ajuste impuesto a la renta año 2015	-	1.410
(-) Retenciones en la fuente	-26.005	-26.774
(+) Provisión del año	18.748	18.880
Saldo al final del año (1)	-35.286	-28.029

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

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

El anticipo de impuesto a la renta calculado inicialmente para el año 2017 y 2016 fue de 9.365 y 9.121 respectivamente; para el año 2017 con base a la reducción establecida en el Decreto Ejecutivo 210 del 20 de noviembre de 2017, publicado en el Registro Oficial N° 135 de ese año, el nuevo valor del anticipo para el año 2017 es de 0; 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. La Compañía provisionó el 22% de la tarifa de Impuesto a la Renta sobre los resultados del ejercicio por ser mayor al anticipo de Impuesto a la Renta.

f) Revisiones fiscales.-

Los años del 2013 al 2017 están abiertos para revisión por parte de la autoridad tributaria.

21. 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 en los 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.

22. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (R.O. 150, Segundo Suplemento, del 29 de diciembre de 2017)

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- a) Eliminación de la figura del dinero electrónico, el traspaso de los medios de pagos electrónicos a la banca privada manteniendo al Banco Central del Ecuador como ente regulador y el establecimiento de la corresponsabilidad de la banca privada de satisfacer la demanda de especies monetarias.

- b) Incremento del Impuesto a la Renta de tres puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- c) Serán considerados como deducibles únicamente los pagos efectuados por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales, desconociendo la deducibilidad de las provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores.
- d) El concepto de reinversión de utilidades (10 puntos porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) recibe las siguientes condiciones: de adquirir nueva maquinaria, activos productivos, diversificación productiva y mantener o incrementar el nivel de empleo.
- e) Se elimina el impuesto a las tierras rurales.
- f) Se creó una tasa arancelaria, denominada "Control Aduanero", de 10 centavos por unidad de control (entró en vigencia en noviembre de 2017).
- g) Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- h) Dentro de la información que las empresas deben enviar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en relación con la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, se debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.
- i) Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, no considerarán en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, exclusivamente en el rubro de costos y gastos (afectados con el 0,2%), los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, y el aporte patronal al IESS.
- j) Para efecto del cálculo del anticipo Impuesto a la Renta se excluirá de los rubros correspondientes a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ello los gastos por mejora de la masa salarial.

23. DECRETO EJECUTIVO 210

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210, del 20 de noviembre de 2017 publicado en el Registro Oficial N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se estableció la rebaja en el pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, considerando los siguientes porcentajes:

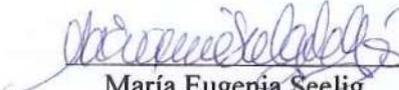
- a) La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- b) La rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500.000,01) dólares de Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.
- c) La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

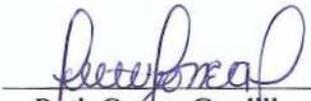
24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde el cierre del año 2017 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2018), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

25. 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 2018).


María Eugenia Seelig
Representante Legal


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.-	8
3.3.	Deudores comerciales.-	8
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.-	10
3.10.	Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-	10
3.11.	Impuesto a las ganancias.-	10
a)	Impuesto a la Renta corriente.-	10
b)	Impuesto a la Renta diferido.-	11
3.12.	Participación trabajadores.-	11
3.13.	Ganancia por acción y dividendos de accionistas.-	11
4.	NUEVA NORMATIVA CONTABLE Y PROYECTOS	12
a)	Normas vigentes a partir del año 2017.-	12
b)	Normas con vigencia posterior al año 2017.-	12
c)	Proyectos de nueva normativa sujeta a comentarios.-	14

4.	ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN	15
5.	POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO.....	15
6.1	Caracterización de instrumentos financieros.-	15
6.2	Caracterización de riesgos financieros.-.....	16
6.2.1	Riesgo de crédito.-.....	16
6.2.2	Riesgo de liquidez.-	16
6.2.3	Riesgo de mercado.-	16
7.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	17
8.	DEUDORES COMERCIALES.....	18
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18
10.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
11.	EQUIPOS.....	20
12.	INVERSIONES EN ACCIONES.....	21
13.	OTROS ACTIVOS.....	21
14.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	22
15.	IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR.....	22
16.	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	22
17.	PATRIMONIO	23
17.1.	Capital Social.-	23
17.2.	Reserva Legal.-.....	23
17.3.	Reserva de Capital.-.....	23
17.4.	Resultados de aplicación por primera vez de las NIIF.-.....	23
17.5.	Utilidad (Pérdida) Acumulada.-	23
18.	INGRESOS OPERACIONALES.....	24
19.	COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES	24
20.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	25
a)	Cargo a resultados.-	25
b)	Conciliación tributaria.-	25
c)	Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.-.....	26
d)	Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.-	26
e)	Anticipos de Impuesto a la Renta.-.....	26
f)	Revisiones fiscales.-	27
21.	NORMATIVA SOBRE IMPUESTOS DIFERIDOS ACEPTADOS POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS.....	27

22.	LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (R.O. 150, Segundo Suplemento, del 29 de diciembre de 2017).....	27
23.	DECRETO EJECUTIVO 210.....	28
24.	HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA	29
25.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	29