

# **PERSEO S.A.**

***Estados Financieros al 31 de diciembre de  
2018 y 2017 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 2019

### 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 2018 y 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto 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 2018 y 2017, 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.

### Párrafo de énfasis

5. En los últimos cuatro años, la economía ecuatoriana ha experimentado la 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 ha tomado medidas a fin de minimizar los impactos negativos que los hechos señalados pueden ocasionar en la actividad económica del país. 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.

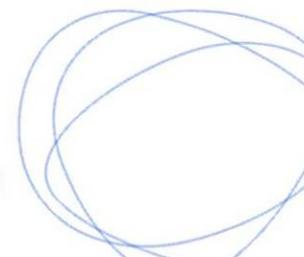
### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía**

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**

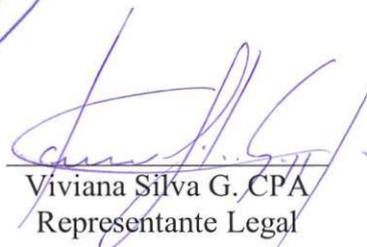
13. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno; asimismo, la Compañía debe presentar el Informe sobre Prevención del Lavado de Activos; los mencionados informes se emitirán por separado.



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



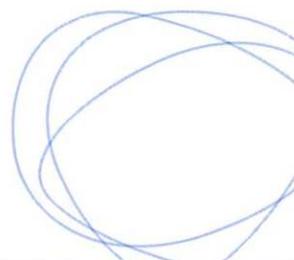
Wilson Silva M. CPA  
Socio



Viviana Silva G. CPA  
Representante Legal



Esthela Jumbo S. CPA  
Supervisora

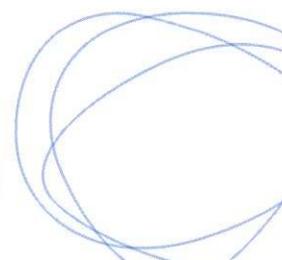


## ANEXO N° 1

### **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:

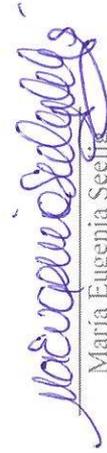
- a. Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 2019). 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 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares americanos)

	NOTAS	2018	2017	NOTAS	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>						
<b>Activos corrientes:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	47.321	205.128			
Inversiones financieras a corto plazo	8	123.112	-			
Deudores comerciales	9	26.647	24.976	16	56.907	53.259
Activos por impuestos corrientes	10	62.477	41.382		1.122	-
Otros activos corrientes	11	43.838	1.910		58.029	53.259
<b>Total activos corrientes</b>		<u>303.395</u>	<u>273.396</u>			
<b>Activos no corrientes:</b>						
Propiedades de inversión	12	1.891.169	1.926.263	17	298.649	301.919
Equipos	13	10.074	7.274		298.649	301.919
Inversiones en acciones	14	474.475	478.358			
Otros activos no corrientes	15	16.790	18.305		356.678	355.178
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>2.392.508</u>	<u>2.430.200</u>			
<b>Total activos</b>		<u>2.695.903</u>	<u>2.703.596</u>			
<b>PASIVOS</b>						
<b>Pasivos corrientes:</b>						
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar						
Otros pasivos corrientes						
<b>Total pasivos corrientes</b>						
<b>Pasivos no corrientes:</b>						
Pasivos por impuestos diferidos						
<b>Total pasivos no corrientes</b>						
<b>Total pasivos</b>						
<b>PATRIMONIO</b>						
(Ver estado de cambios en el patrimonio neto adjunto)						
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>2.695.903</u>	<u>2.703.596</u>		<u>2.695.903</u>	<u>2.703.596</u>

  
María Eugenia Seeliger  
Gerente General

  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

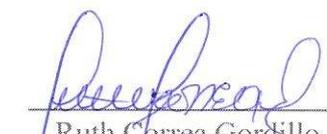
Las notas adjuntas (1 a 27) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO**  
**Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos operacionales	21	350.376	357.849
Costos operativos	22	-74.354	-83.440
<b>Margen bruto</b>		<u>276.022</u>	<u>274.409</u>
Gastos administrativos y de ventas	22	-225.872	-187.363
Ingresos financieros, netos		8.819	3.706
Otros ingresos, netos		5.188	-10.040
<b>Total gastos</b>		<u>-211.865</u>	<u>-193.697</u>
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>64.157</u>	<u>80.712</u>
<b>Impuesto a las ganancias</b>	23	-8.116	-15.478
<b>GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>56.041</u>	<u>65.234</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Pérdida (ganancia) actuarial por planes de beneficios definidos y resultado integral neto		-	-
<b>GANANCIA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<u>56.041</u>	<u>65.234</u>
<b>RESULTADO DEL PERÍODO Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL ATRIBUIBLE A:</b>			
Propietarios de la controladora		56.041	65.234
Participación no controlante		-	-
		<u>56.041</u>	<u>65.234</u>
<b>GANANCIA POR ACCIÓN:</b>			
Básica		<u>0,19</u>	<u>0,22</u>

  
María Eugenia Seelig  
Gerente General

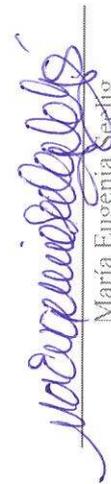
  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 27) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares americanos)

	Resultados Acumulados					Total
	Capital Social (Nota 18)	Reserva Legal (Nota 19)	Reserva de Capital (Nota 20a)	de NIF por primera vez (Nota 20b)	Utilidades Acumuladas (Nota 20c)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	300.000	155.014	880.169	948.001	87.483	2.370.667
<b>Cambios en Patrimonio:</b>						
Declaración de dividendos	-	-	-	-	-87.483	-87.483
Utilidad neta del año	-	-	-	-	65.234	65.234
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	300.000	155.014	880.169	948.001	65.234	2.348.418
<b>Cambios en Patrimonio:</b>						
Declaración de dividendos	-	-	-	-	-65.234	-65.234
Utilidad neta del año	-	-	-	-	56.041	56.041
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	300.000	155.014	880.169	948.001	56.041	2.339.225

  
 María Eugenia Seelig  
 Gerente General

  
 Ruth Correa Gordillo  
 Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 27) son parte integrante de estos estados financieros

**PERSEO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		348.705	346.546
Pagado a proveedores y empleados		-303.620	-212.703
Impuesto a la renta (retenciones)	24	-25.068	-26.005
Ingresos financieros, neto		8.819	3.706
Otros ingresos, neto		5.188	-10.040
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b>34.024</b>	<b>101.504</b>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversiones financieras a corto plazo		-123.112	-
Adquisiciones de equipos	12	-5.000	-
Adición otros activos	21	1.515	-18.305
<b>Efectivo neto utilizados en actividades de inversión</b>		<b>-126.597</b>	<b>-18.305</b>
<b>FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Dividendos pagados	20	-65.234	-87.483
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b>-65.234</b>	<b>-87.483</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>			
Disminución neta durante el año		-157.807	-4.284
Saldo al inicio del año	7	205.128	209.412
Saldo al final del año		47.321	205.128

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 27) son parte integrante de estos estados financieros

PERSEO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA EN OPERACIONES CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Ganancia neta del año		56.041	65.234
<b>Ajustes para conciliar la ganancia de operaciones con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>			
Depreciación de propiedades de inversión	11 y 22	35.094	35.094
Depreciación de equipo	12 y 22	2.199	1.390
Provisión de impuesto a las ganancias	24	8.116	15.478
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>			
Deudores comerciales		-1.671	-11.303
Activos por impuestos corrientes		-32.482	-26.768
Otros activos corrientes		-41.927	18.015
Inversiones en acciones		3.883	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		3.649	4.364
Otros pasivos corrientes		1.122	-
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>34.024</u>	<u>101.504</u>

  
María Eugenia Seelie  
Gerente General

  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 27) son parte integrante de estos estados financieros

**PERSEO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**a) Datos generales.-**

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

**b) Operaciones.-**

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.

**c) Aspectos de la economía ecuatoriana.-**

En los últimos cuatro años, la economía ecuatoriana ha experimentado la baja del precio del barril de petróleo, incremento en el endeudamiento externo, déficit en el presupuesto del Estado, escasa inversión extranjera, entre otros; el Gobierno Central ha tomado medidas a fin de minimizar los impactos negativos que los hechos señalados pueden ocasionar en la actividad económica del país. 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. 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:

(Ver cuadro en la siguiente página...)

(Continuación...)

<b>Indicador económico</b>	<b>Años</b>				
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Producto Interno Bruto PIB (en millones de dólares)	102.292	99.290	99.938	104.296	108.398
% de inflación (deflación) anual	3,67	3,38	1,12	-0,20	0,27
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) ( en millones de dólares)	-727	-2.130	1.247	89	-515
Salario Mínimo (en dólares)	340	354	366	375	386
<b>Deuda pública total (en millones de dólares)</b>	<b>30.141</b>	<b>32.748</b>	<b>38.137</b>	<b>46.536</b>	<b>49.464</b>
Deuda pública interna (en millones de dólares)	12.558	12.546	12.457	14.786	13.734
Deuda pública externa (en millones de dólares)	17.583	20.202	25.680	31.750	35.730
<b>Deuda externa privada (en millones de dólares)</b>	<b>6.485</b>	<b>7.492</b>	<b>8.456</b>	<b>7.531</b>	<b>8.452</b>

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 2018 y 2017 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 los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos, y se utiliza en las operaciones propias de la Compañía.

**3.3. Activos financieros.-****Activos financieros medidos al costo amortizado.-**

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos activos financieros hasta recuperar el flujo de fondos en las fechas de vencimiento.

Los activos financieros al costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

**Activos financieros medidos al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.-**

En caso de que algún activo financiero se espere recuperar el flujo de fondos al vencimiento o se tenga la expectativa de negociar, se mide al valor razonable, las variaciones en el valor se imputan a los resultados del ejercicio; o, al otro resultado integral.

Al cierre del año, la Compañía no tiene activos financieros en esta categoría.

**3.4. Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros.-**

Los importes en libros de los activos financieros, especialmente de deudores comerciales y otros activos financieros, que se registran al costo amortizado, se revisan mensualmente para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables (pérdidas conocidas), si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La Compañía ha establecido un modelo para determinar posibles pérdidas esperadas y registrar el respectivo deterioro, para ello toma en consideración la experiencia del negocio con sus clientes, el comportamiento futuro esperado de los mismos, la situación económica del país, tendencias del negocio y con base a ello establece la respectiva provisión para deterioro.

### 3.5. Pasivos financieros.-

#### **Pasivos financieros registrados al costo amortizado.-**

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen son: cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, impuestos corrientes por pagar y transacciones con partes relacionadas.

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial al valor neto de la transacción, incluyendo los costos atribuibles a la misma, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como cuando hay cambios en el proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos pasivos financieros hasta el vencimiento.

#### **Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.-**

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.

### 3.6. Valor razonable.-

La definición de “valor razonable” es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable asumirá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o pasivo; o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más beneficioso para el activo o pasivo; para aplicar el criterio de mercado principal o más beneficioso, la Compañía debe tener acceso al mismo.

Los niveles de valor razonable son:

**Nivel 1** - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

**Nivel 2** - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.

**Nivel 3** - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de cierre de los estados financieros, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Al cierre del año 2018, no existen activos o pasivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que estén medidos a valor razonable.

### 3.7. 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.

### 3.8. Equipos.-

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

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Para calcular la depreciación se utilizan las siguientes vidas útiles:

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

### 3.9. 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.

### 3.10. 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.

### 3.11. Costos y gastos.-

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

### **3.12. Reconocimiento de ingresos.-**

#### **Ingresos por venta de bienes o servicios.-**

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfieren los mismos por una cantidad equivalente a la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de estos bienes o servicios; el plazo normal de crédito es de 60 días.

Al determinar el precio de venta de los bienes o servicios la Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima, en caso de existir, el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes o servicios al cliente.

#### **Cuentas por cobrar comerciales.-**

Las cuentas por cobrar comerciales representan el derecho que tiene la Compañía por la transferencia de bienes o servicios a reconocer como ingresos.

#### **Obligaciones de desempeño de acuerdo con la NIIF 15.-**

La Compañía ha evaluado sus obligaciones de desempeño y la misma concluye que una vez que se entrega el bien o servicio y el pago es generalmente recibido de contado hasta 5 días, no requiere provisionar ningún valor adicional por alguna condición variable derivada de una obligación de desempeño futuro.

### **3.13. Impuestos.-**

#### **a) Impuesto a la Renta corriente.-**

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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa en 3% 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. Asimismo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta (lo que aplicó la Compañía). Se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**b) Anticipo de Impuesto a la Renta.-**

El anticipo del Impuesto a la Renta se determina teniendo en consideración la base de la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior, aplicando determinados porcentajes al valor del activo total (0,4%), patrimonio total (0,2%), ingresos gravables (0,4%) y costos y gastos deducibles (0,2%), menos determinados conceptos. El anticipo del Impuesto a la Renta será compensado con el Impuesto a la Renta causado y no es susceptible de devolución, excepto en determinados casos previstos en la Ley de Régimen Tributario Interno. Si el Impuesto a la Renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo en mención se convierte en Impuesto a la Renta mínimo.

Para calcular el anticipo del Impuesto a la Renta se deben deducir los gastos incrementales por generación de nuevo empleo y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Están exoneradas del pago del anticipo de Impuesto a la Renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

**c) 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.

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 conceptos 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 contables.
- 11) Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

**d) Impuesto al Valor Agregado.-**

Los productos que comercializa la Compañía están sujetos al Impuesto al Valor Agregado, cuya tarifa durante el año 2018 fue del 12%, este impuesto es declarado en forma mensual.

**3.14. Participación trabajadores.-**

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

**3.15. Ganancia por acciones o participaciones y dividendos de accionistas o de socios.-**

La utilidad neta por acción o participaciones se calcula en base al promedio de las acciones o participaciones 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 Socios o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

**3.16. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes.-**

La Compañía clasifica una partida como corriente cuando esta será realizada dentro de los doce meses siguientes y como no corriente cuando esta será realizada en un plazo mayor a 12 meses.

**4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF****4.1. Nuevas Normas de Información Financiera Internacional – NIIF.-**

A partir del año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez, las incidencias en los estados financieros se explican a continuación:

**a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos (transacciones) con clientes,** esta norma reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción, a la NIC 18 Ingresos e Interpretaciones Relacionadas, esta norma establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos (transacciones) con clientes; estos pasos son:

1. Identificación del (o los) contrato (s) con el cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
3. Determinación del precio de la transacción (contrato).
4. Asignar el precio de la transacción entre obligaciones de desempeño del contrato.

5. Reconocimiento del ingreso cuando (o a medida que) la Compañía satisface una obligación de desempeño.

A partir del año 2018, la Administración de la Compañía analiza cada uno de los pasos del modelo que trae esta norma con el propósito de darle el tratamiento contable pertinente a los valores de los contratos (transacciones) que se realizan con los clientes. Al cierre del año 2017, la Compañía no tuvo un impacto significativo para los contratos abiertos por las obligaciones de desempeño.

La Compañía considera que todas las obligaciones de desempeño están consideradas al cierre del año 2018, consecuentemente los ingresos por transacciones con clientes son razonables.

- b) **NIIF 9** “Instrumentos Financieros” reemplaza a NIC “39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, la nueva norma, entre otros aspectos establece que la Compañía debe reconocer, a más de las pérdidas conocidas, las pérdidas esperadas considerando los siguientes parámetros: a) la exposición al incumplimiento por parte del deudor, b) la probabilidad de incumplimiento, c) la severidad (efecto) en caso de incumplimiento, este análisis realizó la compañía considerando el comportamiento histórico de la cartera para los últimos años y determinó el valor necesario de esta provisión.

La norma también incluye la valoración de los activos y pasivos financieros de acuerdo al modelo de negocio, esto es: a) al costo amortizado, si la intención de la Compañía es mantener el activo o pasivo hasta el vencimiento; y, b) al valor razonable (con cambios en los resultados o en el otro resultado integral) si la intención de la Compañía es vender antes del vencimiento o esperar a la fecha de vencimiento.

- c) **NIIF 16** establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos.

La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios: arrendamientos de activos de poco valor (valor de compra de un activo nuevo sea menor a 5.000) y contratos de arrendamientos con un plazo de igual o menor a 12.

En la fecha de suscripción de un contrato de arrendamiento, un arrendatario reconocerá un pasivo para los pagos de arrendamiento pendientes de efectuar y un activo que representa el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento. La norma establece que los arrendatarios reconozcan en forma separada el gasto financiero originado por la valoración presente del pasivo por arrendamiento y el gasto por amortización del activo por derecho de uso.

Para el caso de la contabilidad del arrendador de acuerdo con la NIIF 16 se mantiene sin cambios respecto de la contabilidad actual según NIC 17. Los arrendadores deben continuar clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo parámetro de clasificación que en la NIC 17 y separar entre: arrendamientos operativos y arrendamientos financieros.

La NIIF 16, es de aplicación obligatoria para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019.

#### **4.2. Modificaciones de normas que se aplican por primera vez desde el año 2018.-**

- Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión.
- Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez.
- Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión.
- NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4.
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.
- Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.
- NIIF 16 NIIF 16 Arrendamientos - La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la “NIC 17 Arrendamientos”, “CINIIF 4 determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, “SIC 15 arrendamientos operativos, incentivos” y “SIC 27 Evaluación de la sustancia de transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento”.

De acuerdo al criterio de la Administración de la Compañía, las anteriores modificaciones y cambios en las NIIF no tienen ningún impacto significativo en los estados financieros de la misma.

#### **5. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN**

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, se evalúan periódicamente 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 pueden variar con 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 (propiedades de inversión y equipos).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- g) Estimaciones de obligaciones de desempeño por los contratos (transacciones) con los clientes.
- h) 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 General y Directorio de la Compañía.

### **6.1. Caracterización de instrumentos financieros.-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

### **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 riesgo crediticio se refiere a aquella incertidumbre financiera relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por terceros a favor 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.

**6.2.2 Riesgo de liquidez.-**

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de cumplir con 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.

En el manejo de la liquidez de la Compañía está involucrada la Gerencia General por cuanto es uno de los temas más sensitivos que tiene la misma.

**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>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos (1)	47.321	44.225
Inversiones	-	160.903
	<u>47.321</u>	<u>205.128</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, Banco Bolivariano C.A. y Banco Procredit y que se utiliza en el giro de las operaciones.

**8. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso de inversión FACTORPLUS	123.112	-

Mediante escritura pública del 1 de febrero de 2017, FACTORPLUS S.A. constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso – Sector Productivo” con el fin de adquirir facturas de diferentes proveedores de bienes y/o servicios y generar un importante volumen de cartera, parte de la cual el constituyente resolvió destinarla a la suscripción de actas de aporte y definición del Beneficiario Designado. Por esta razón, el 18 de diciembre de 2018 se firmó el Acta de Aporte al Fideicomiso y se establece como Beneficiario Designado de la Tercera Subcuenta dentro del Fideicomiso a **PERSEO S.A.** Las partes acuerdan que el Administrador de la Cartera realizará la cobranza de la cartera integrada en la Tercera Subcuenta hasta un plazo de 30 días, contados a partir de la fecha en que la factura haya incurrido en mora, vencido en el cual la gestión de cobranza deberá ser manejada por **PERSEO S.A.** La Administración de la Compañía mantendrá estas inversiones hasta su vencimiento, por lo que están registradas al costo, el mismo que es similar al valor razonable del mercado.

**9. DEUDORES COMERCIALES**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1)	26.647	24.976
Deterioro de cuentas por cobrar (2)	-	-
	<u>26.647</u>	<u>24.976</u>

(1) El plazo de vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de 1 a 30 días.

(2) La Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

**10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	13.509	6.096
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	48.968	35.286
	<u>62.477</u>	<u>41.382</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por retenciones de los años 2016 y 2017 por 35.286 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2018 por 13.682.

**11. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo proveedores	8.821	1.698
Otras cuentas por cobrar (1)	14.329	213
Intereses por cobrar	688	-
Partes relacionadas (2)	20.000	-
	<u>43.838</u>	<u>1.911</u>

- (1) Al cierre del año 2018, incluye principalmente el valor de 8.923 por la expropiación que realizó el Municipio de Quito en uno de los terrenos que posee la Compañía.
- (2) Corresponde a préstamo efectuado al Sr. Frank Seelig (Apoderado General de la Compañía), en base a un acuerdo verbal; este monto se espera recuperar en el mes de marzo del año 2019.

**12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.069	2.615.068
Construcción en curso	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.095</u>
Depreciación acumulada	-824.927	-789.832
	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Costo:</b>		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	1.899.208
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Edificio Urdesa	46.266	46.266
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
Casa Tumbaco	7.016	7.016
	<u>2.615.069</u>	<u>2.615.069</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.096</u>
<b>(-) Depreciación acumulada:</b>		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	594.713	569.507
Edificio Demetrio Aguilera Malta	166.058	159.435
City Plaza	21.732	20.613
Edificio Mariscal Sucre	18.039	17.036
Edificio Urdesa	11.358	10.734
Suite Hotel Akros	10.330	9.899
Casa Tumbaco	2.697	2.609
	<u>824.927</u>	<u>789.833</u>
<b>Neto:</b>		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.304.495	1.329.701
Edificio Demetrio Aguilera Malta	258.736	265.359
City Plaza	90.210	91.329
Edificio Mariscal Sucre	64.669	65.672
Edificio Urdesa	34.908	35.532
Suite Hotel Akros	32.805	33.236
Casa Tumbaco	4.319	4.407
	<u>1.790.142</u>	<u>1.825.236</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	27.731
	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	1.926.263	1.961.357
Adiciones	-	-
Depreciación del año	<u>-35.094</u>	<u>-35.094</u>
Saldo al final del año	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</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 2015 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo Comercial
		2018	2017	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.705.483
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.304.495	1.329.701	3.522.609
Demetrio Aguilera Malta	50	258.736	265.359	671.216
City Plaza	50	90.210	91.329	183.013
Mariscal Sucre	50	64.669	65.672	176.970
Urdesa	50	34.908	35.532	177.802
Hotel Suite Akros	50	32.805	33.236	90.035
Tumbaco	50	4.319	4.407	159.437
		<u>1.863.438</u>	<u>1.898.532</u>	<u>6.686.565</u>

### 13. EQUIPOS

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

<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
<b>Costo:</b>			
Muebles y enseres	17.833	8.247	9.586
Equipo de oficina	385	385	-
Equipos de computación	<u>1.707</u>	<u>1.219</u>	<u>488</u>
	<u>19.925</u>	<u>9.851</u>	<u>10.074</u>

<u>Año 2017</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
<b>Costo:</b>			
Muebles y enseres	12.833	7.148	5.685
Equipos de computación	2.092	503	1.589
	<u>14.925</u>	<u>7.651</u>	<u>7.274</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	7.274	8.664
Adquisiciones	5.000	-
Depreciación del año	<u>-2.200</u>	<u>-1.390</u>
Saldo al final del año	<u>10.074</u>	<u>7.274</u>

#### 14. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	163.967	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>474.475</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; sin embargo, la Administración de la Compañía considera que el Valor Patrimonial Proporcional sería similar al valor razonable, al cierre del ejercicio 2018 la Compañía no dispone de los datos financieros para calcular el mencionado Valor Patrimonial Proporcional, este cálculo lo realizará en el siguiente período económico.

#### 15. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a valores desembolsados para el desarrollo de la marca Viñedo Plaza por 7.500 y para el estudio de mercado de la misma por 9.290.

**16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantías (1)	52.091	49.385
Impuesto al Valor Agregado	3.156	-
Retenciones de Impuesto a la Renta	1.086	3.154
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	549	630
Otros	<u>25</u>	<u>90</u>
	<u>56.907</u>	<u>53.259</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes inmuebles que arrienda la Compañía.

**17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Propiedades de inversión	<u>298.649</u>	<u>301.919</u>

El movimiento de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Saldo inicial	301.919	305.189
Disminución por:		
Propiedades de inversión		
(depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>298.649</u>	<u>301.919</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. Para el cálculo de la reversión del impuesto diferido durante el año 2018 se aplicó la tasa de Impuesto a la Renta del 22%.

**18. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

**19. RESERVA LEGAL**

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

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

El saldo al cierre del año 2018 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.

**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 2018 y 2017 se declararon y pagaron dividendos por 65.234 y 87.483 respectivamente, según decisión de la Junta General de Accionistas del 5 de marzo de 2018 y del 22 de marzo de 2017.

**21. INGRESOS OPERACIONALES**

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos	332.036	337.797
Dividendos ganados por inversión en acciones	18.340	20.052
	<u>350.376</u>	<u>357.849</u>

**22. COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos operacionales (1)	74.354	83.440
Gastos de administración y ventas (2)	<u>225.872</u>	<u>187.363</u>
	<u>300.226</u>	<u>270.803</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuotas y condominios	33.596	34.154
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	<u>5.664</u>	<u>14.192</u>
	<u>74.354</u>	<u>83.440</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	157.466	137.878
Impuestos y contribuciones	39.939	32.239
Servicios de administración	16.719	3.960
Servicios básicos y telecomunicaciones	5.095	3.204
Otros	<u>6.653</u>	<u>10.082</u>
	<u>225.872</u>	<u>187.363</u>

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a las ganancias corriente	11.386	18.748
Impuesto a las ganancias diferido	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
	<u>8.116</u>	<u>15.478</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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	64.157	80.712
(+) Gastos no deducibles (1)	14.862	24.556
(-) Ingresos exentos (2)	<u>-27.263</u>	<u>-20.051</u>
<b>Base imponible</b>	51.756	85.217
Tasa legal	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>11.386</u>	<u>18.748</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>9.254</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>11.386</u>	<u>18.748</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a la depreciación de propiedades de inversión.
- (2) Al cierre del año 2018 y 2017, incluye principalmente dividendos recibidos por inversiones en acciones por el valor de 18.340 y 20.051.
- (3) De acuerdo a la categorización del artículo 106 del Reglamento al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, la Compañía es considerada como pequeña empresa, por lo tanto aplicó la rebaja de 3 puntos establecidos en la normativa vigente.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	64.157	80.712
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	14.114	17.757
<b>Ajustes:</b>		
Efecto de gastos no deducibles	3.270	5.402
Efecto de ingresos exentos	<u>-5.998</u>	<u>-4.411</u>
<b>Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva</b>	<b>11.386</b>	<b>18.748</b>
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	17,75%	23,23%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
<b>Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal</b>	<b>8.116</b>	<b>15.478</b>
Tasa efectiva	<u>12,65%</u>	<u>19,18%</u>

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	-35.286	-28.029
(-) Retenciones en la fuente	-25.068	-26.005
(+) Provisión del año	<u>11.386</u>	<u>18.748</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>-48.968</u>	<u>-35.286</u>

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

La Compañía ha calculado el Anticipo de Impuesto a la Renta conforme establece la normativa legal vigente (ver forma de cálculo en políticas contables).

**f) Revisiones fiscales.-**

Hasta el cierre del año 2018 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

**24. NORMATIVA RELACIONADA AL LAVADO DE ACTIVOS (RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES)**

De conformidad con lo establecido en la “Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos” publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento N° 803 del 21 de julio de 2016, son sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, de acuerdo con las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos” (Res. SCV.DSC.14.009 RO 292 18-jul-2014, reforma RO 319 del 4 de septiembre de 2018) y demás leyes conexas. El objeto de la mencionada Ley es prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades.

El informe sobre el cumplimiento de la normativa mencionada anteriormente, conforme al requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se emitirá por separado y a la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2019) se encuentra en proceso de ejecución.

**25. REFORMAS TRIBUTARIAS**

En el Suplemento del Registro Oficial N° 309 de fecha 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento; los principales aspectos de las reformas son:

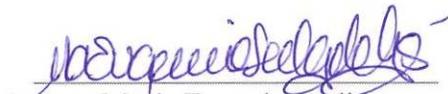
1. Remisión de intereses y multas del Impuesto a la Renta de saldos pendientes de pago a ese organismo y otras instituciones del Estado.
2. Ampliación del plazo de exoneración del Impuesto a la Renta y su anticipo.
3. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas.
4. Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
5. La tarifa de impuesto a la renta es del 25%; sin embargo, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando no se cumplan son ciertos requisitos establecidos en la Ley.
6. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.
7. Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo calculado en el período fiscal 2019 para el 2020.
8. Para el impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.
9. El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
10. Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

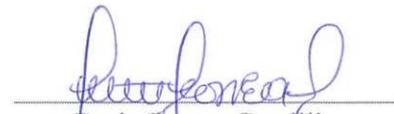
**26. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Desde el cierre del año 2018 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 28 de 2019), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

**27. 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 2019).

  
\_\_\_\_\_  
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.	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.	Activos financieros.- .....	8
3.4.	Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros.- .....	8
3.5.	Pasivos financieros.- .....	9
3.6.	Valor razonable.- .....	10
3.7.	Propiedades de inversión.- .....	10
3.8.	Equipos.-.....	10
3.9.	Deterioro del valor de los activos no financieros.- .....	11
3.10.	Inversiones en acciones.- .....	11
3.11.	Costos y gastos.- .....	11
3.12.	Reconocimiento de ingresos.-.....	12
3.13.	Impuestos.- .....	12
a)	Impuesto a la Renta corriente.-.....	12
c)	Impuesto a la Renta diferido.-.....	13
3.14.	Participación trabajadores.- .....	15
3.15.	Ganancia por acciones o participaciones y dividendos de accionistas o de socios.-.....	15
4.	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF .....	15

4.1.	Nuevas Normas de Información Financiera Internacional – NIIF.-.....	15
4.2.	Modificaciones de normas que se aplican por primera vez desde el año 2018.-.....	17
5.	ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN .....	17
6.	POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO .....	18
6.1.	Caracterización de instrumentos financieros.- .....	18
6.2.	Caracterización de riesgos financieros.- .....	18
6.2.1	Riesgo de crédito.-.....	19
6.2.2	Riesgo de liquidez.- .....	19
6.2.3	Riesgo de mercado.-.....	19
7.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO .....	19
8.	INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO.....	20
9.	DEUDORES COMERCIALES.....	20
10.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	21
11.	OTROS ACTIVOS CORRIENTES.....	21
12.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN .....	21
13.	EQUIPOS .....	23
14.	INVERSIONES EN ACCIONES .....	24
15.	OTROS ACTIVOS .....	24
16.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	25
17.	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS.....	25
18.	CAPITAL SOCIAL.....	25
19.	RESERVA LEGAL .....	26
20.	RESULTADOS ACUMULADOS .....	26
21.	INGRESOS OPERACIONALES.....	26
22.	COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS .....	27
23.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS .....	27
a)	Cargo a resultados.- .....	27
b)	Conciliación tributaria.- .....	28
c)	Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva.- .....	28
d)	Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar.- .....	29
e)	Anticipos de Impuesto a la Renta.-.....	29
f)	Revisiones fiscales.- .....	29
24.	NORMATIVA RELACIONADA AL LAVADO DE ACTIVOS (RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES) .....	29

25.	REFORMAS TRIBUTARIAS.....	30
26.	HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	30
27.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	31