

13650



**Auditing
Support Cía. Ltda.**

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PERSEO S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2006 y 2007, los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestro examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión

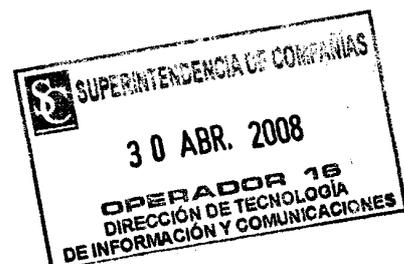
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PERSEO S.A.**, al 31 de diciembre del 2006 y 2007, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **PERSEO S.A.** requeridas por disposiciones legales se emite por separado.

Quito, Ecuador
15 de abril del 2008

Dr. Hugo Bonilla - Socio
CPA.N. 23.503

Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE 548



*Auditing
Support*

PERSEO S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007

	<u>2.006</u>	<u>2.007</u>	<u>2.006</u>	<u>2.007</u>
ACTIVOS			PASIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES			PASIVOS CORRIENTES	
Caja y bancos	47.109	23.422	Documentos y cuentas por pagar:	19.647
Inversiones temporales	61.662		Impuesto a la renta (Nota 15)	2.183
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 7)	106.565	257.634	Otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>17.464</u>
Cientes	78.166	73.563	TOTAL PASIVOS	19.647
Provisión cuentas incobrables	-3.098	-3.308	PATRIMONIO	
Crédito tributario e impuestos anticipados	23.456	31.171	Capital social (Nota 11)	300.000
Otras cuentas por cobrar	<u>8.041</u>	<u>156.208</u>	Reserva legal (Nota 12)	94.992
Total activo corriente	215.336	281.056	Reserva facultativa (Nota 13)	361
Activo fijo neto (Nota 8)	1.222.779	1.089.544	Reserva de capital (Nota 14)	2.501.741
Propiedad y equipo	2.910.603	2.910.603	Resultados acumulados	<u>384.593</u>
Depreciación acumulada	<u>-1.687.824</u>	<u>-1.821.059</u>	TOTAL PATRIMONIO	3.281.687
Inversiones (Nota 9)	1.863.219	2.743.472		4.048.651
Activos diferidos		17.260		
TOTAL ACTIVOS	<u>3.301.334</u>	<u>4.131.332</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>3.301.334</u>
				<u>4.131.332</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)

Auditing
Support Cia. Ltda.



**PERSEO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007**

	<u>2.006</u>	<u>2.007</u>
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingresos por servicios (Nota 19)	287.963	301.791
GASTOS OPERACIONALES		
Depreciación de propiedades y equipo	133.837	133.236
Gastos de administración	44.455	64.186
Cuotas condominio	30.341	36.486
Mantenimiento de locales y oficina	3.072	6.564
Total gastos	211.705	240.472
Otros ingresos		
Dividendos ganados y valor patrimonial proporcional de inversiones	316.601	303.512
Otros ingresos, neto	7.239	3.653
Total otros ingresos	323.840	307.165
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	400.098	368.484
Menos: Impuesto a la renta	15.656	12.182
Utilidad del ejercicio	384.442	356.302

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)

PERSEO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2005	300.000	56.548	361	2.501.741	253.992	346.033	3.458.675
Transferencia a resultados acumulados					346.033	-346.033	0
Distribución de dividendos					-561.430		-561.430
Utilidad del ejercicio					384.442		384.442
Apropiación de reserva legal		38.444			-38.444		0
Saldo al 31 de diciembre del 2006	300.000	94.992	361	2.501.741	38.595	345.998	3.281.687
Transferencia a resultados acumulados					345.998	-345.998	0
Distribución de dividendos					-345.998		-345.998
Utilidad del ejercicio					356.302		356.302
Apropiación de reserva legal		35.630			-35.630		0
Ajuste a valor patrimonial proporcional de inversiones				756.660			756.660
Saldo al 31 de diciembre del 2007	300.000	130.622	361	3.258.401	38.595	320.672	4.048.651

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)



**PERSEO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007**

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>2006</u>	<u>2007</u>
Efectivo recibido de clientes	285.781	306.394
Efectivo pagado a proveedores	-31.735	-193.376
Otros ingresos	7.239	3.653
Impuesto a la Renta Pagado	-13.473	-14.365
 Efectivo neto utilizado en actividades de operación	 247.812	 102.306
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Disminución de inversiones temporales	175.482	61.662
Dividendos recibidos en efectivo	173.431	179.918
Incremento de activos diferidos		-21.575
 Efectivo utilizado en actividades de inversión	 348.913	 220.005
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Distribución de dividendos	-561.430	-345.998
 Efectivo provisto por actividades de financiamiento	 -561.430	 -345.998
 Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	 35.295	 -23.687
 Efectivo al comienzo del año	 11.814	 47.109
 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	 47.109	 23.422

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)



**PERSEO S.A.
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD Y LOS FLUJOS DE
EFECTIVO NETOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007**

	<u>2.006</u>	<u>2.007</u>
Utilidad del ejercicio	384.442	356.304
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Gastos de depreciación y amortizaciones	133.837	137.551
Provisión para cuentas incobrables	780	209
Valor patrimonial de inversiones	-316.601	-303.512
	<hr/>	<hr/>
Total	-181.984	-165.752
Cambios netos en activos y pasivos		
Aumento en cuentas por cobrar	-2.182	4.603
Aumento en otras cuentas por cobrar	46.467	-155.883
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados	-1.114	65.217
Impuesto a la renta	2183	-2.183
	<hr/>	<hr/>
Total	45.354	-88.246
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>247.812</u>	<u>102.306</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 19)



Notas a los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2007

Nota 1. - Identificación de la Compañía: PERSEO S.A.

Nota 2. - Objeto Social - Está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles, bienes de su propiedad o propiedad de terceros y también podrá desarrollar toda actividad civil, industrial o mercantil que tenga relación con el cumplimiento de su objetivo.

Nota 3. - Estructura Organizacional

De acuerdo a la escritura de constitución la Compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas (Órgano Supremo de la Compañía por ende la máxima autoridad dentro de la misma), la administración corresponde a la Presidencia.

Nota 4. – Entorno Económico

De acuerdo al análisis efectuado por autoridades del gobierno el año 2007 se presentó con estabilidad macroeconómica, si bien en el país aun se mantienen una serie de problemas que no permiten iniciar un proceso de recuperación, como son las altas tasas de interés que se mantiene en el sector financiero, que no son compatibles con el proceso de dolarización. Problemas en el sector petrolero, para mantener e incrementar la extracción petrolera ocasionada por haber recibido al sector en baja constante, agravada por las protestas de estos sectores. El crecimiento del sector es inferior al 3% del producto interno bruto. Resulta muy contradictorio que el país no haya aprovechado un año que situó al precio del barril del petróleo cercano a los USD 100, que generó gran contingente de recursos, sin embargo la baja de producción y el manejo del bloque 15 (explotado por la OXY) en forma inadecuada originaron el no aprovechamiento de esta situación en el país.

El año 2007 el país cerró con una inflación de 3.32%, que se ajustó a las metas previstas por el gobierno nacional (entre 2,7% y 3.5%) sin embargo esta es superior a la registrada en el año 2006, que fue 2,87%. De acuerdo al INEC los factores más importantes constituyen los asuntos políticos y la gran cadena de intermediación en la comercialización de productos. De manera específica fueron los meses de junio, julio, septiembre y diciembre, los de mayor incidencia política. En el caso de la intermediación de bienes está llegó a diciembre en el 95.85%. Los precios internacionales de materias primas, los cambios climáticos y estacionales contribuyeron a este aumento.

La economía del Ecuador a pesar que se desenvuelve en un ambiente económico internacional favorable con los mejores precios del petróleo de la historia, con un creciente ingreso por las remesas de los emigrantes, con una moneda dura como el dólar, con un período de tasas de interés internacionales bajas, con niveles de inflación aceptables y con la posibilidad de entrar al mundo globalizado, no se ha logrado insertar a la economía en el desarrollo y se mantienen unos desequilibrios enormes que nos dejan con dudas respecto al crecimiento futuro.

El incremento de salarios, originará una elevación de la inflación del año 2008, aumento decretado por el gobierno sin consenso con sectores de la economía, además la expedición de la denominada ley de equidad tributaria que se la aprobó demasiado rápido, a creado una serie

Support



de incertidumbres en el país, ya que aún no se encuentra normada para su aplicación. Si ha esto añadimos que en el país se instaló la Asamblea Constituyente que al tener como objetivo la emisión de una nueva constitución política, que según medios entendidos cambiará la estructura del país. La situación es de espera para todos los sectores del Ecuador.

El crecimiento para el año 2008 se prevé será alrededor del 3,5%, o quizá menor a este índice como sucedió en el año 2007, el reducir el riesgo país también es objetivo del gobierno, ya que este al ser muy alto no estimula a la inversión extranjera y últimamente tampoco a la nacional.

Nota 5. - Principales Políticas Contables

Los estados financieros han sido preparados en U.S.D. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

a) Bases fundamentales de presentación de los estados financieros

La Compañía para la preparación de sus estados financieros ha seguido los principales principios y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que se detallan a continuación:

b) Caja bancos

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

c) Activos fijos

Lo constituye propiedades, muebles de oficina y equipos de computación registrados al costo de adquisición, que se deprecian por el método de línea recta en función a los años de vida útil estimada, como lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

Las ganancias o pérdidas por retiros o venta de los activos se incluyen en los resultados de ejercicio. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

d) Inversiones

Se registran a su costo de adquisición más el porcentaje correspondiente de las ganancias generada por la compañía emisora de las acciones o de los derechos fiduciarios. Tales ganancias se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

e) Impuesto a la renta

De acuerdo al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario capítulo VII artículo 38, las compañías aplicarán una tarifa del 25% de las utilidades del ejercicio, si reinvirtieran sus utilidades aplicarán una tarifa del 15%.

f) Reconocimiento del Ingreso

El ingreso es reconocido cuando los servicios son prestados, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

g) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran cuando se incurren.

Nota 6. – Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2006, constituían inversiones en Produfondos por 5.5 unidades registradas al valor de la unidad adquirida y se ajustan en base al valor de la unidad que el fondo informa mensualmente. El ajuste de las inversiones temporales se registra en los resultados.

Nota 7. – Documentos y cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2006 y 2007, la composición es la siguiente:

Descripción	2006	2007
Compañía relacionada - Pinturas Cóndor	65.076	63.096
Clientes - terceros	13.090	10.467
Provisión cuentas incobrables ^(a)	(3.098)	(3.308)
Frank Seelig		154.003
Impuestos años anteriores	23.456	23.456
Crédito tributario e impuestos		7.715
Otras cuentas por cobrar	8.041	2.205
Total	<u>106.565</u>	<u>257.634</u>

^(a) El movimiento de la provisión acumulada durante los años 2006 y 2007 fue:

Saldo al 31 de diciembre del 2005	2.318
Provisión	780
Saldo al 31 de diciembre del 2006	3.098
Provisión	210
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>3.308</u>

La provisión para el año 2006 y 2007 se la determina de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno



Nota 8. – Activos Fijos

El movimiento de activos fijos durante el año 2006 y 2007 se detalla a continuación:

Descripción	Saldo al 31/12/2005	Adiciones	Saldo al 31/12/2006	Adiciones	Saldo 31/12/2007	%
Terrenos	79.098		79.098		79.098	3%
Edificios e instalaciones	2.652.003		2.652.003		2.652.003	91%
Muebles y enseres	120.467		120.467		120.467	4%
Equipos de oficina	56.744		56.744		56.744	2%
Equipos de computación	2.291		2.291		2.291	0%
Total costo	2.910.603	0	2.910.603	0	2.910.603	100%
Total depreciaciones	-1.553.987	-133.837	-1.687.824	-133.235	-1.821.059	
Total activo fijo neto	1.356.616	-133.837	1.222.779	-133.235	1.089.544	

Nota 9. – Inversiones

El saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2007 se resume de la siguiente manera:

Compañía	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
			... (en miles de Dólares) ...					
Pinturas Cóndor S.A.	13	13	924	924	1.287	1.413	1.281	1.413
Expocolor S.A.	18	18	168	108	342	368	329	368
Fideicomiso Landuni	0,71	0,71			5		5	1
Fideicomiso HIT	1,29	1,29				184	193	184
Fideicomiso TIP	4,96	4,96				777	55	777
Total							1.863	2.743



Nota 10. – Otras cuentas por pagar

El saldo al 31 de diciembre del 2007, se compone principalmente por un anticipo recibido de \$60.000 para la venta de uno de los bienes inmuebles de la Compañía, transacción que a la fecha no ha sido concluida.

Nota 11. - Capital Social

Tiene un capital suscrito y pagado de dólares, dividido en 300.000 acciones nominativas de un dólar cada una.

Nota 12.- Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que un 10% de las utilidades líquidas anuales se destinen a la apropiación de una reserva legal, la misma que no puede ser distribuida a los accionistas si no en caso de liquidación, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para el aumento de capital.

Nota 13. - Reserva facultativa

La reserva facultativa corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de acuerdo a resolución de la Junta de Accionistas.

Nota 14. - Reserva de capital

Es producto del sistema de dolarización de acuerdo a la NEC-17, el saldo de esta cuenta no podrá ser distribuida a los accionistas, sin embargo puede ser capitalizado o ser utilizada para absorber pérdidas acumuladas y las del ejercicio.

Nota 15. – Impuesto a la renta

De acuerdo a lo establecido en el reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario capítulo VII artículo 38, aplica una tarifa del 25% de las utilidades del ejercicio y una tarifa del 15% sobre el monto de utilidades a reinvertir.

Conciliación tributaria	2007	2006
Utilidad antes de impuestos	368.484	400.098
(menos) Ingresos exentos	303.512	316.601
(menos) Amortización Pérdidas Acumuladas	16.243	20.874
Utilidad gravable	48.729	62.623
Impuesto a la renta causado	12.182	15.656
(menos) Retenciones de impuesto a la renta	19.897	13.473
Saldo (a favor) a pagar de la compañía	<u>(7.715)</u>	<u>2.183</u>

*Auditing
Support*



Nota 16. - Situación Tributaria

Los estados financieros de la compañía no han sido sujetos de revisión por parte del Servicio de Rentas Internas por el año 2007.

Nota 17. – Ley Reformatoria Para La Equidad Tributaria del Ecuador

La Asamblea Constituyente en sesión del 28 de diciembre de 2007 aprobó la LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR, publicada en el Registro Oficial No. 242 del 29 de diciembre, la mencionada Ley en términos generales pretende mejorar la distribución de la riqueza, en base al logro de una estructura impositiva que este sustentada en la recaudación de impuestos que sirvan para disminuir las desigualdades y que busquen una mayor justicia social. El sistema tributario constituye un importante instrumento de política económica que a más de brindarle recursos públicos al Estado permite el estímulo de la inversión, el ahorro y una mejor distribución de la riqueza, entregándoles a las administraciones tributarias mayores y mejores instrumentos para prevenir y controlar la evasión y elusión de tributos.

Es necesario la institucionalización de un verdadero sistema penal tributario que establezca sanciones efectivas por el daño causado al Estado Ecuatoriano. Existen en esta Ley cambios y reformas al Código Tributario y a la Ley de Régimen Tributario Interno, se crea el Régimen Impositivo Simplificado, para personas naturales que desarrollen actividades de producción, comercialización, y transferencia de bienes o prestación de servicios a consumidores finales que son considerados pequeños, se crea impuestos reguladores como el Impuesto a la Salida de Capitales, impuesto a los Ingresos Extraordinarios y el impuesto a las Tierras Rurales.

Este marco legal tributario entra en vigencia a partir de la publicación del registro oficial, el reglamento que normará la actuación de esta Ley hasta la emisión del presente informe no ha sido publicado.

Nota 18.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2007 y el 15 de abril del año 2008, fecha de presentación de nuestro informe no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Nota 19. – Compañías relacionadas

La compañía durante el año 2007 y 2006 ha realizado operaciones con compañías relacionadas. Estas se las resume:

Operación	2007	2006
Ingresos operacionales	142.635	171.005
Otros Ingresos – Dividendos ganados	306.532	309.461