

**PERSEO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

Perseo S.A., es una Compañía constituida el 1 de julio de 1987 en la República del Ecuador, el domicilio de su sede social y principal centro de negocios es Conde Ruiz de Castilla N°30-13 y Pascual de Andayoga, con el Registro Único de Contribuyente N° 1790349101001 con el objeto principal de la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, bienes de su propiedad o de terceros que con ella contraten tal administración. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

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

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años, es el siguiente:

	<u>Años</u>				
	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
% de inflación anual	8,83	4,31	3,33	5,41	4,16
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	910	-298	-1.489	-717	-194
Salario Mínimo (en dólares)	200	218	240	264	292
<b>Deuda pública total (en millones de dólares)</b>	<b>13.735</b>	<b>10.235</b>	<b>13.338</b>	<b>14.561</b>	<b>18.079</b>
Deuda pública interna (en millones de dólares) (1)	3.645	2.842	4.665	4.506	7.335
Deuda pública externa (en millones de dólares) (1)	10.090	7.393	8.673	10.055	10.744
<b>Deuda externa privada</b>	<b>6.880</b>	<b>6.152</b>	<b>5.304</b>	<b>5.250</b>	<b>5.119</b>

(1) Cifras del año 2012 son al mes de noviembre.

### **3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **3.1 Bases de presentación.-**

Los presentes estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2012 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.

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 N° 4 de estos estados financieros 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.

La Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011, por lo cual, la fecha de la transición a estas normas es el 31 de diciembre de 2009.

#### **3.2 Traducción de moneda extranjera.-**

##### **Moneda funcional y moneda de presentación.-**

Las partidas de los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos se encuentran expresados en dólares estadounidenses.

#### **3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.-**

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos e inversiones temporales con un vencimiento menor a 90 días.

#### **3.4 Activos y pasivos financieros.-**

Al 31 de diciembre del 2012 y al 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de “deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar” cuyas características se explican seguidamente: los activos financieros están conformados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo y se clasifican en el activo corriente, excepto cuando el

vencimiento es mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, en el cual se les clasifica como activo no corriente.

#### **Reconocimiento.-**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y la Compañía se compromete a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

#### **Medición inicial.-**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor de transacción más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos.

#### **Medición posterior.-**

Activos financieros.- Los instrumentos financieros por estos conceptos están registrados a su valor nominal debido a que la Compañía realiza sus servicios en un plazo de hasta 30 días y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, los mismos son medidos a su valor nominal.

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.

Pasivos financieros.- Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo de transacción, dentro de esta categoría se encuentran principalmente las garantías de los arrendatarios, que son pagos adquiridos de los arrendatarios mismo que es devuelto a la culminación del contrato de arrendamiento, se encuentran en el curso normal de los negocios, y no tienen intereses.

### **3.5 Participación de los empleados en las utilidades.-**

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

### **3.6 Impuesto a las ganancias.-**

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

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

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se 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. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

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

### **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, aplicando el método lineal.

La Administración de la Compañía considera que las propiedades de inversión no han experimentado cambios significativos en las vidas útiles de las propiedades de inversión se realizarán cada cinco años.

El siguiente cuadro muestra el detalle de cada propiedad de inversión con fines de revelación la vida útil con la cual se deprecia en línea recta así como su avalúo comercial (ver nota a los estados financieros N°10):

<b>Rubro</b>	<b>Vida útil (años)</b>	<b>Avalúo Comercial</b>
Terrenos	No deprecia	1.173.977
Edificios:		
Conde Ruiz de Castilla	50	2.096.780
Tumbaco	50	115.105
Mariscal Sucre	50	138.710
Suite Akros	50	58.633
City Plaza	50	93.934
Demetrio Aguilera Malta	50	463.529
Urdesa	50	103.955

### 3.8 Propiedad y equipos.-

Las partidas de propiedad y 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:

<b>Rubro</b>	<b>Vida útil en años</b>
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10

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

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

### 3.9 Deterioro del valor de los activos no financieros.-

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

**3.10 Arrendamientos.-**

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

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

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

**3.12 Costos y gastos.-**

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

**3.13 Ganancia por participación y dividendos de accionistas.-**

La utilidad neta por participación 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. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NO VIGENTES.-**

Para el año 2012 aquellas normas e interpretaciones emitidas hasta la fecha con vigencia a partir del ejercicio 2012 se han considerado como vigentes a efecto de la preparación de estos estados financieros.

Adicionalmente, a la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b>Nueva Normativa o Enmiendas</b>	<b>Vigencia</b>
NIIF 9: Instrumentos financieros, clasificación y medición	1 de enero de 2015
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12: Información a Revelar sobre Participación en Otras Entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13: Medición del Valor Razonable	1 de enero de 2013
NIC 1: Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2013
NIC 19: Beneficios a Empleados	1 de enero de 2013
NIC 27: Estados Financieros Separados	1 de enero de 2013
NIC 28: Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2013

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

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

Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

### **5.1 Vida útil de propiedad y equipos.-**

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

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

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

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

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

## **5.4 Impuesto a la Renta.-**

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

# **6. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGO**

La gestión de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia Financiera. La Compañía no utiliza ningún instrumento financiero para manejar o cubrir posibles exposiciones.

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

### **a) Categorías y características generales**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía cuenta únicamente con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como:

#### Cuentas por cobrar y cuentas por pagar.-

Los activos financieros incluyen clientes comerciales, los mismos que incorporan saldos mantenidos en caja y bancos y documentos por cobrar a clientes a crédito.

#### Otras cuentas por cobrar.-

Incorporan cuentas por cobrar por venta de acciones, y préstamos otorgados a terceros, entre otros.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía incluyen principalmente obligaciones con proveedores, entre otros.

**b) Metodologías de valoración**

Los instrumentos financieros han sido contabilizados a su valor nominal, adicionalmente al realizar una estimación del valor razonable para efectos informativos para aquellos instrumentos cuyo vencimiento es menor a un año se ha determinado que el valor razonable no difiere significativamente del valor de libros presentado. El criterio adoptado es aplicable para los saldos mantenidos en deudores comerciales, efectivo y equivalentes de efectivo, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a excepción de otras cuentas por las cuales se ha calculado el costo amortizado el cual al ser manejado en períodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales.

**c) Reclasificaciones**

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha presentado reclasificaciones para ninguna de las categorías de instrumentos financieros.

**d) Incumplimientos**

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha identificado incumplimientos de las condiciones asociadas a los pasivos vigentes.

**e) Coberturas**

La Compañía no mantiene contratos de instrumentos financieros derivados que hayan sido suscritos a efectos de cubrir riesgos de fluctuación de moneda, tasas de cambio y de interés.

**6.2 Caracterización de riesgos financieros.-**

La Administración de la Compañía comprende que contar con un marco institucional que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la empresa mediante una efectiva 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.

**a) Exposiciones**

La característica de la cartera de clientes, requiere que los procesos de crédito y cobranza, desde la apertura de las cuentas hasta las gestiones de cobranza, sean estandarizadas donde tienen un rol fundamental las estrategias definidas y la implementación de éstas en el proceso de crédito.

**b) Activos financieros que no estén en mora ni deteriorados**

Como parte de las actividades de gestión de riesgo de crédito, la Compañía monitorea constantemente la calidad crediticia de aquellas contrapartes a los activos financieros que no se encuentran en mora ni deteriorados. La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta a continuación (ver nota a los estados financieros N° 7):

<u>Monto</u> <u>US\$</u>	<u>Calidad</u> <u>Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco</u>
102.124	AAA- /AAA-	Estable	Produbanco

**c) Activos financieros que están en mora y no deteriorados**

Dentro de los activos financieros que se encuentran en mora y no deteriorados se incluyen las cuentas por cobrar a clientes, cuya deuda se encuentra vigente a la fecha de presentación de los estados financieros. La Compañía mantiene un 100% de sus cuentas por cobrar con vencimientos de 1 a 30 días, lo cual refleja que gran parte de la cartera presenta una alta calidad crediticia.

**d) Activos financieros vencidos o deteriorados**

La Compañía no presenta deudores comerciales deteriorados significativos al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

**6.2.2 Riesgo de liquidez.-**

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

**PERSEO S.A.**, financia sus actividades con fondos provenientes de su propia generación de flujo de caja. Uno de los indicadores utilizados en el monitoreo del riesgo de liquidez corresponde al flujo de caja, el cual se mide y controla mensualmente a través de la diferencia entre los flujos de efectivo por pagar, asociados a partidas del pasivo y de cuentas de gastos; y de efectivo por recibir, asociados a partidas del activo y de cuentas de ingresos.

### 6.2.3 Riesgo de mercado.-

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento o 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. EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bancos	102.124	198.553
Inversiones (1)	93.465	-
	<u>195.589</u>	<u>198.553</u>

(1) Al cierre del año 2012, la Compañía realizó inversiones en el Banco de la Producción C.A., a 96 días plazo con una tasa de interés nominal del 4,25% anual.

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales	17.303	14.990
Macqueville Inc. (1)	-	1.447.109
Anticipo proveedores	-	10.161
Otras cuentas por cobrar (2)	-	213.393
Total	<u>17.303</u>	<u>1.685.653</u>
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>-3.519</u>	<u>-3.519</u>
	<u>13.784</u>	<u>1.682.134</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 – 30 días	17.303	14.990
Más de 30 días	-	-
	<u>17.303</u>	<u>14.990</u>

- (1) Al cierre del año 2011, correspondía al saldo por cobrar por la venta de la inversión en acciones que mantenía PERSEO S.A. en Pinturas Cóndor S.A., con una participación accionaria del 13,20% la venta se efectuó en julio de 2010 a la empresa Macqueville Inc., con un plazo de vencimiento a septiembre del 2012. En octubre del año 2012, la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas aprobó la baja de este valor con cargo a resultados del año, dicha baja fue considerada como gasto no deducible en la conciliación tributaria.
- (2) Al cierre del año 2011, correspondía a cuentas por cobrar que según convenio de pago suscrito tienen fecha de vencimiento hasta el mes de septiembre de 2012. En octubre del año 2012 la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas aprobó la baja de este rubro, con cargo a resultados del año, así mismo dicha baja fue considerada como gasto no deducible en la conciliación tributaria.

## 9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Servicio de Rentas Internas (1)	15.602	12.262

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye principalmente el saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta correspondiente al período 2010 por 5.598 y 2011 por 2.776 (ver nota a los estados financieros N° 25, literal d).

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Edificios	2.691.451	2.691.451
Depreciación acumulada	-615.470	-580.570
	<u>2.075.981</u>	<u>2.110.881</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Costo:</b>		
Terrenos	73.331	73.331
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.902.260	1.902.260
Casa Tumbaco	7.015	7.015
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
Edificio Urdesa	46.266	46.266
	<u>2.691.451</u>	<u>2.691.451</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	444.588	419.578
Casa Tumbaco	2.163	2.074
Edificio Mariscal Sucre	12.021	11.018
Suite Hotel Akros	7.745	7.314
City Plaza	15.018	13.899
Edificio Demetrio Aguilera Malta	126.320	119.697
Edificio Urdesa	7.615	6.990
	<u>615.470</u>	<u>580.570</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Neto:</b>		
Terrenos	73.331	73.331
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.457.672	1.482.682
Casa Tumbaco	4.852	4.941
Edificio Mariscal Sucre	70.687	71.690
Suite Hotel Akros	35.390	35.821
City Plaza	96.924	98.043
Edificio Demetrio Aguilera Malta	298.474	305.097

Edificio Urdesa	38.651	39.276
	<u>2.075.981</u>	<u>2.110.881</u>
El movimiento durante el año es el siguiente:		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	2.110.881	2.148.589
Depreciación del año	-34.900	-35.095
Baja	-	-2.613
Saldo al final del año	<u>2.075.981</u>	<u>2.110.881</u>

La Administración de la Compañía considera que las propiedades de inversión no han experimentado cambios significativos en las vidas útiles de las mismas, por lo tanto realizarán la revisión de las vidas útiles de las propiedades de inversión cada diez años.

## 11. PROPIEDAD Y EQUIPOS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Costo:</b>		
Muebles y enseres	6.613	6.613
Equipos de computación	435	435
	<u>7.048</u>	<u>7.048</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Muebles y enseres	3.937	3.349
Equipos de computación	435	395
	<u>4.372</u>	<u>3.744</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Neto:</b>		
Muebles y enseres	2.676	3.264
Equipos de computación	-	40
	<u>2.676</u>	<u>3.304</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	3.304	3.592

Depreciación del año	-628	-288
Saldo al final del año	<u>2.676</u>	<u>3.304</u>

**12. INVERSIONES EN ASOCIADAS**

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	167.850	167.850
Guayaquil	0,710	110.000	110.000
Plaza de la Américas	0,781	124.300	124.300
H. de los Valles (1)	0,238	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	3.619	-
Total		<u>478.358</u>	<u>474.739</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2011 la Compañía registro un incremento en esta inversión de 72.089 con crédito a resultados acumulados que corresponde al reconocimiento nominal de once acciones que posee en el Hospital del los Valles dicha acción tiene un valor nominal de 6.599.

La Compañía, registra sus inversiones en asociadas 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.

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Garantías (1)	23.560	21.510
Otros	-	50
	<u>23.560</u>	<u>21.560</u>

(1) Corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes muebles que arrienda la Compañía.

**14. CUENTAS POR PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones e Impuestos	3.597	3.882

## 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activo por impuesto diferido:</b>		
Otras cuentas por cobrar componente financiero	-	12.404
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Propiedades de inversión	318.268	321.538

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Activo por impuesto diferido:</b>		
Saldo inicial	12.404	28.943
Disminución (incremento):		
Otras cuentas por cobrar (intereses ganados)	-12.404	-16.539
Saldo al final del año	-	12.404
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Saldo inicial	321.538	324.808
Incremento (disminución) por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	-3.270	-3.270
Saldo al final del año	318.268	321.538

## 16. PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones que son ejecutadas con partes relacionadas:

**a) Operaciones con partes relacionadas**

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Arriendos:</b>		
Shambala	8.400	8.400

**b) Administración de la Compañía**

La Administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 está conformado por las siguientes personas:

	<u>Cargo</u>
<b>Administradores</b>	
Sr. Miguel Seelig Vivanco	Presidente
Sra. Jenny Seelig Vivanco	Gerente General

**17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

**18. RESERVA DE CAPITAL**

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

**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. PÉRDIDAS ACUMULADAS**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas por 948.001, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF; este valor solo puede utilizarse para capitalizar o absorber pérdidas y no para distribuirse como dividendos.

**21. OTROS AJUSTES**

Al 31 de diciembre de 2011 se envió a resultados acumulados del año 108.631 que corresponden a los siguientes conceptos: a) 13.457 pagado por diferencia resultante en la declaración sustitutiva del Impuesto a la Renta del año 2010 efectuada en el año 2011; b) 50.000 recibido de Pinturas Cóndor S.A. como parte de pago realizado para liquidación de ex empleado, dicho pago fue efectuado por la Compañía en el año 2010; y, c) reconocimiento del valor nominal del año 2010 de las acciones que tiene Perseo S.A., en el Hospital de los Valles por 72.089 (ver nota a los estados financieros N° 12 numeral 1).

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

Un resumen de los costos operativos y gastos son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de administración	262.292	232.802

Un detalle de los gastos de administración por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Honorarios profesionales	146.746	80.864
Alícuotas de condominio	45.383	58.159
Depreciaciones y amortizaciones	35.528	39.698
Mantenimiento edificios	13.376	14.559
Impuestos y contribuciones	14.593	34.238
Otros	6.666	5.284
	<u>262.292</u>	<u>232.802</u>

**23. OTROS INGRESOS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses financieros	3.536	3.215
Intereses ganados (1)	53.930	71.907
Ganancia en venta de propiedad (2)	-	22.387
Otros	3.985	-
	<u>61.451</u>	<u>97.509</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden a los intereses devengados por el costo amortizado de la cuenta por cobrar que la Compañía mantenía con Macqueville Inc. (ver nota a los estados financieros N° 8, numeral 2).

(2) Al cierre del año 2011, la Compañía efectuó la venta de un terreno en la ciudad de Montecristi por el valor de 25.000 de los cuales 2.613 corresponde al valor en libros de la propiedad de inversión y 22.387 corresponde a la ganancia originada en la venta.

**24. BAJA DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Baja de otras cuentas por cobrar (1)	1.714.432	106.697
Otros	101	23.591
	<u>1.714.533</u>	<u>130.288</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a la baja de la cuenta por cobrar Macqueville Inc., y terceros autorizada por Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, con cargo a resultados del año, dicha baja fue considerada como gasto no deducible en la conciliación tributaria.

**25. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE****a) Cargo a resultados.-**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por impuestos corrientes	21.945	19.523
Impuesto diferido	9.134	13.269
	<u>31.079</u>	<u>32.792</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>2012</u>	<u>2011</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	-1.570.488	52.346
(+) Gastos no deducibles (1)	1.729.294	159.101
(-) Ingreso exento (2)	-87.585	-130.103
<b>Base imponible</b>	<u>71.221</u>	<u>81.344</u>
Tasa legal	-	24%
Impuesto a la renta causado (3)	<u>21.945</u>	<u>19.523</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponden principalmente a la baja de otras cuentas por cobrar por 1.714.432 (ver nota a los estados financieros N° 8 numeral 1 y 2) y depreciación de propiedades de inversión por 14.862. Al 31 de diciembre de 2011 corresponden principalmente a la baja de otras cuentas por cobrar por 106.697, depreciación de propiedades de inversión por 14.862 y otros gastos que no se encuentran debidamente soportados por 37.542.
- (2) Al cierre del año 2012, corresponde a dividendos recibidos por 30.036 e intereses ganados por 53.930 originados por el reconocimiento del costo amortizado de la cuenta por cobrar a Macqueville Inc. y reconocimiento de inversiones de HODESA C.A. por 3.169. Al cierre del año 2011 corresponde a dividendos recibidos por 35.809, ganancia venta de terreno por 22.387 e intereses ganados por 71.907 originados por el reconocimiento del costo amortizado de la cuenta por cobrar a Macqueville Inc.
- (3) Al cierre del año 2012, de acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, la Compañía consideró como Impuesto a la Renta causado el anticipo mínimo.

c) **Conciliación del gasto corriente de impuesto a la renta usando la tasa legal y la tasa efectiva:**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	-1.570.488	52.346
Tasa impositiva vigente	-	24%
Gasto por Impuesto a la Renta usando la tasa legal (1)	21.945	12.563
<b>Ajustes:</b>		
Efecto de ingresos exentos	-	-31.225
Efecto de gastos no deducibles	-	38.185
Efecto del uso de tasas impositivas graduales por costo amortizado y depreciación	-	13.269
<b>Gasto por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva</b>	<u>-</u>	<u>32.792</u>
Tasa efectiva	<u>-</u>	<u>63%</u>

(1) Valor que corresponde al anticipo mínimo pagado, que se convierte en el Impuesto a la Renta del año (ver nota a los estados financieros N° 25, numeral 3).

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

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Saldo al inicio del año</b>	-8.375	-49.011
Crédito por pago anticipo mínimo	-	10.415
Retenciones en la fuente (1)	-22.772	-22.299
Baja de retenciones años anteriores	-	19.540
Diferencia Impuesto a la Renta pagado (2)	-	13.457
Impuesto causado	21.945	19.523
Saldo al final del año	<u>-9.202</u>	<u>-8.375</u>

(2) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 este valor corresponde a las retenciones de Impuesto a la Renta realizados por sus clientes.

(3) Ver nota a los estados financieros N° 21, literal a.

e) **Revisiones fiscales**

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

## **26. PRONUNCIAMIENTO DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS SOBRE EL IMPUESTO DIFERIDO ACTIVO**

En el Registro Oficial N° 718 del 6 de junio de 2012 se publica la Circular N° NAC-DGECCGC12-00009 del Servicio de Rentas Internas – SRI, en la que se emiten instrucciones respecto de la deducibilidad de gastos a efectos de la determinación de la base imponible del Impuesto a la Renta; en resumen, la mencionada circular establece que: “aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año”. La anterior circular genera cierta incertidumbre en la recuperación de impuestos diferidos activos determinados de acuerdo con NIIF.

## **27. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Desde el cierre del año 2012 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (enero, 18 de 2013), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

## **28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

## **29. TRANSICIÓN A LAS NIIF**

### **29.1 Políticas contables de primera aplicación.-**

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron los primeros estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía fue el 31 de diciembre de 2009, por lo que su fecha de adopción fue el 1 de enero de 2011.

Para la elaboración de los presentes estados financieros, se aplicaron todas las excepciones obligatorias y ciertas exenciones optativas a la aplicación

retroactiva de las NIIF.

## **29.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía.-**

### **Arrendamientos:**

Esta exención permite determinar si un acuerdo, vigente en la fecha de transición a las NIIF, contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes en dicha fecha (en lugar de las existentes a la fecha de origen del contrato).

La Compañía ha analizado el impacto de esta exención en sus contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de transición, no detectando situaciones con estas características.

## **29.3 Explicación resumida de los principales ajustes efectuados por conversión a NIIF.-**

### **a) Valoración de propiedades de inversión.-**

Bajo NIIF deben registrarse como propiedades de inversión todos los bienes adquiridos por la Compañía con la finalidad de obtener plusvalía y generación de ingresos, según la NIIF la valoración debe reflejar la vida útil natural de los activos y el valor residual estimado de los mismos aplicables al fin de la misma. La Compañía procedió a recalcular las depreciaciones acumuladas en función de la nueva vida útil asignada y el valor residual de los activos.

Como consecuencia de dicho recálculo los ajustes netos acumulados a la fecha de apertura (31 de diciembre de 2009) incrementan el valor de las propiedades de inversión en 1.380.588 y para el año 2010 en 95.812 afectando a los resultados acumulados.

### **b) Impuestos diferidos.-**

Bajo NIIF deben registrarse los efectos de impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias existentes entre el balance tributario y financiero, a base del método del pasivo basado en el balance. La política contable anterior cumplía en forma parcial los requerimientos de las NIIF debido a que sólo se calculaba el pasivo corriente de las obligaciones relacionadas al Impuesto a la Renta y no incluían los efectos de los impuestos diferidos por las diferencias existentes entre las normas contables y lo establecido en las disposiciones tributarias vigentes. La Compañía reconoció por efectos de Impuestos diferidos diferencias temporarias pasivas para el año 2009 por 303.729 y en el año 2010 por 21.079, asimismo reconoció activos por impuestos diferidos en el año 2010 por 28.943. En los años 2012 y 2011 la

PERSEO S.A.

Notas complementarias a los Estados Financieros

Compañía reconoció por efectos de Impuestos diferidos diferencias temporarias activas por 12.404 y 16.539 respectivamente; y tasas pasivas por 3.270 en ambos años, afectando a los resultados del año.

**c) Costo Amortizado de Instrumentos Financieros.-**

Según las políticas contables bajo NEC, la Compañía contabiliza sus instrumentos financieros a valor nominal. Según las NIIF los mismos califican para ser contabilizados a costo amortizado.

Dentro de los principales instrumentos financieros identificados bajo NIIF en la Compañía están:

- Otras cuentas por cobrar, que se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Por este concepto se produjo un ajuste en el año 2010 por 161.790, producto de la cuenta por cobrar a Macqueville Inc., e ingresos financieros por intereses devengados y no contabilizados por 35.953.



\_\_\_\_\_  
RUTH CORREA GORDILLO  
CONTADORA