PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PERSEO S.A., es una Compañía constituida el 23 de enero de 1978 en la República del Ecuador, el domicilio de su sede social y principal centro de negocios es la calle Conde Ruiz de Castilla N°30-13 y Pascual de Andayoga, con el Registro Único de Contribuyente N° 1790349101001 su objeto principal es la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, sean bienes de su propiedad o de terceros. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

Un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años, es el siguiente:

	Años				
Indicador económico	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
% de inflación anual	4,31	3,33	5,41	4,16	2,70
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-298	-1.489	-717	-194	-1.084
Salario Mínimo (en dólares)	218	240	264	292	318
Deuda pública total (en millones de dólares)	**10.235**	**13.338**	**14.561**	**18.079**	**21.895**
Deuda pública interna (en millones de dólares)	2.842	4.665	4.506	7.335	9.927
Deuda pública externa (en millones de dólares)	7.393	8.673	10.055	10.744	12.920
Deuda externa privada	**6.152**	**5.306**	**5.256**	**5.145**	**5.699**

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 2013 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. 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 N°5 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.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja por fondos que se utilizan en las operaciones propias de PERSEO S.A., los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios (en caso de existir), se clasifican en el pasivo corriente.

3.3. Deudores comerciales.-

Constituyen importes por cobrar a clientes por el arriendo de bienes inmuebles, realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Todos los arrendamientos se realizan en condiciones de crédito normales para este tipo de empresa (30 días), y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Cuando existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del activo, la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

3.4. Propiedades de inversión.-

Las propiedades de inversión se valorizan mediante el método del costo. El costo incluye desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada de 50 años para los edificios (excepto terrenos), aplicando el método lineal.

3.5 Equipos.-

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

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de equipos se utilizan las siguientes vidas útiles:

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

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

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

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

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades de inversión y los equipos para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados)

con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

3.7. Inversiones en acciones.-

La Compañía como tenedora de instrumentos de patrimonio de otras Compañías en las cuales no posee influencia significativa, aplica la NIC 39 para la valoración de las mismas. Estas inversiones no cotizan en un mercado activo y la Compañía considera que el valor razonable de las mismas no puede ser determinado con fiabilidad, por lo cual después del reconocimiento inicial, las inversiones son medidas a su costo. Asimismo, la Compañía evalúa regularmente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de tales instrumentos de patrimonio, para proceder a ajustarlas en caso de ser necesario.

3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-

Se miden al costo nominal, dentro de esta categoría se encuentran principalmente las garantías de los arrendatarios, que son valores recibidos de los arrendatarios que son devueltos a la culminación del contrato de arrendamiento, se encuentran en el curso normal de los negocios, y no tienen intereses.

3.9. Costos y gastos.-

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

3.10. Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias.-

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

3.11. Impuesto a las ganancias.-

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. 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 espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias

temporarias que se espera 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.

3.12. Participación trabajadores.-

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

3.13. Ganancia por acción y dividendos de accionistas.-

La utilidad neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

4. NORMAS VIGENTES A PARTIR DEL AÑO 2013 Y NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NO VIGENTES

Para el año 2013 aquellas normas e interpretaciones emitidas hasta la fecha, con vigencia a contar del ejercicio 2013 se han considerado como vigentes a efecto de la preparación de estos estados financieros.

Nueva Normativa o Enmiendas	Vigencia
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
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a revelar	1 de enero de 2013
NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero de 2013
NIC 16: Propiedades, planta y equipo	1 de enero de 2013

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:

Nueva Normativa o Enmiendas con vigencia posterior al año 2013	Vigencia
NIIF 9: Instrumentos financieros, clasificación y medición	1 de enero de 2015
NIC 36: Deterioro del valor de los activos (enmiendas)	1 de enero de 2014
NIC 19: Beneficios a Empleados (enmiendas)	1 de enero de 2014
CINIIF 21: Gravámenes	1 de enero de 2014
Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010 – 2012	La indicada en la NIIF afectada
Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011 – 2013	La indicada en la NIIF afectada

La Administración de la Compañía no ha estimado el impacto que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, podrían tener sobre los estados financieros de PERSEO S.A. especialmente en la valoración de las inversiones en acciones conforme a la NIIF 9.

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 en períodos futuros si es que la revisión los afecta.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las 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 propiedades de inversión y equipos.-

La Compañía revisa las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión 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.

Durante el presente período, la Compañía ha determinado que no existen indicios de deterioro de sus 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 las Ganancias.-

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

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia y directorio de PERSEO S.A.

6.1 Caracterización de instrumentos financieros.-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Compañía cuenta únicamente con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como partidas por cobrar y pagar.

Los instrumentos financieros son contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en períodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales (Ver nota Nº 3.3).

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 misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una

condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

6.2.1. Riesgo de crédito.-

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera a distintos horizontes de tiempo, relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes y a los saldos en bancos.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante se presenta en la nota a los estados financieros Nº 7.

6.2.2. Riesgo de liquidez.-

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

PERSEO S.A., financia sus actividades con fondos provenientes de su propia generación de flujo de caja. En el caso de existir un déficit de caja la Compañía cuenta con alternativas de financiamiento tanto de corto como de largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponibles con bancos o con partes relacionadas entre otros.

6.2.3. Riesgo de mercado.-

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2013	2012
Bancos	139.252	102.124
Inversiones (1)	-	93.465
	139.252	195.589

(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, la cual fue liquidada en el año 2013.

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

Monto US$	Calidad Crediticia	Perspectiva	Banco
139.252	AAA-/AAA-	Estable	Produbanco S.A.

8. DEUDORES COMERCIALES

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

	2013	2012
Cuentas por cobrar comerciales	10.985	17.303
Deterioro de cuentas por cobrar	-3.519	-3.519
	7.466	13.784

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

	2013	2012
1 – 30 días	10.985	17.303

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2013	2012
Crédito fiscal de IVA	3.801	1.878
Retenciones de IVA	1.367	1.430
Crédito fiscal de impuesto a la renta (1)	9.244	9.202
	14.412	12.510

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye principalmente el saldo de crédito tributario de impuesto a la renta correspondiente al período 2011 por 2.776 y 2010 por 5.598.

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

	2013	2012
Anticipo proveedores	6.849	-
Otras cuentas por cobrar	7.822	-
	14.671	-

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2013	2012
Terrenos	73.296	73.331
Edificios	2.615.068	2.618.120
	2.688.364	2.691.451
Depreciación acumulada	-649.457	-615.470
	2.038.907	2.075.981

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

	2013	2012
Costo:		
Terrenos	73.296	73.331
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	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
	2.615.068	2.618.120
	2.688.364	2.691.451

	2013	2012
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	469.687	444.588
Casa Tumbaco	2.253	2.163
Edificio Mariscal Sucre	13.024	12.021
Suite Hotel Akros	8.175	7.745
City Plaza	15.137	15.018
Edificio Demetrio Aguilera Malta	132.943	126.320
Edificio Urdesa	8.238	7.615
	649.457	615.470

	2013	2012
Neto:		
Terrenos	73.296	73.331
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.429.521	1.457.672
Casa Tumbaco	4.762	4.852
Edificio Mariscal Sucre	69.684	70.687
Suite Hotel Akros	34.960	35.390
City Plaza	96.805	96.924
Edificio Demetrio Aguilera Malta	291.851	298.474
Edificio Urdesa	38.028	38.651
	2.038.907	2.075.981

El movimiento durante el año es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	2.075.981	2.111.075
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Venta (1)	-1.980	-
Saldo al final del año	2.038.907	2.075.981

(1) Ver notas a los estados financieros N° 23

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 avaluó comercial, determinado en base al avalúo efectuado en el año 2011 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

Rubro	Vida útil (años)	Avalúo Comercial
Terrenos	No deprecia	1.173.977
Edificios:		
Conde Ruiz de Castilla	50	2.096.780
Tumbaco	50	115.105
Mariscal Sucre	50	138.710
Hotel Suite Akros	50	58.633
City Plaza	50	93.934
Demetrio Aguilera Malta	50	463.529
Urdesa	50	103.955
		4.244.623

12. EQUIPOS

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

Costo:	2013	2012
Muebles y enseres	6.613	6.613
Equipos de computación	435	435
	7.048	7.048

Depreciación acumulada:	2013	2012
Muebles y enseres	4.330	3.937
Equipos de computación	435	435
	4.765	4.372

Neto:	2013	2012
Muebles y enseres	2.283	2.676
Equipos de computación	-	-
	2.283	2.676

El movimiento durante el año es el siguiente

	2013	2012
Saldo al inicio del año	2.676	3.110
Depreciación del año	-393	-434
Saldo al final del año	2.283	2.676

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	% de Participación	2013	2012
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
Hospital de los Valles	0,238	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	3.619	3.619
		478.358	478.358

La Compañía, registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición ya que no posee influencia significativa en las mismas y no se encuentra en un mercado activo para medirlas a valor razonable.

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	2013	2012
Garantías (1)	38.767	23.560
Otros	232	-
	38.999	23.560

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

15. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

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

	2013	2012
Retenciones de impuesto a la renta	314	277
Retenciones de IVA	217	228
	531	505

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	2013	2012
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	314.998	318.268

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	2013	2012
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	318.268	321.538
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	-3.270	-3.270
Saldo al final del año	314.998	318.268

17. PARTES RELACIONADAS

Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

a) Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre son las siguientes:

	2013	2012
Arriendos:		
Shambala	8.400	8.400

b) Administración de la Compañía

La Administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 está conformado por las siguientes personas:

	Cargo
Administradores	
Sra. Jenny Seelig Vivanco	Presidente
Sra. María Eugenia Seelig V.	Gerente General

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 es de 2.521.856 constituye los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000, y conforme a la resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; 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) Pérdidas acumuladas

En el 2013 y 2012 se declararon y pagaron dividendos por 128.185 y 109.165 de acuerdo a las Juntas General de Accionistas del 5 de marzo de 2013 y 28 de marzo de 2012 respectivamente.

21. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	2013	2012
Arriendos	288.904	314.991
Dividendos ganados	36.965	30.036
	325.869	345.027

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	Costos	Gastos de administración y ventas	Total
Al 31 de diciembre de 2013:			
Mantenimiento	13.064	206	13.270
Depreciaciones	35.094	393	35.487
Cuotas y condominios	40.560	-	40.560
Honorarios	-	154.183	154.183
Publicidad y promoción	-	1.166	1.166
Servicios básicos y telecomunicaciones	-	2.807	2.807
Impuestos y contribuciones	-	31.045	31.045
Otros	-	3.726	3.726
	88.718	193.526	282.244

Al 31 de diciembre de 2012:

Mantenimiento	13.376	-	13.376
Depreciaciones	35.094	434	35.528
Cuotas y condominios	45.383	-	45.383
Honorarios	-	146.746	146.746
Publicidad y promoción	-	600	600
Servicios básicos y telecomunicaciones	-	2.132	2.132
Impuestos y contribuciones	-	14.593	14.593
Otros	-	3.934	3.934
	93.853	168.439	262.292

23. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

	2013	2012
Intereses financieros	1.060	3.536
Intereses ganados (1)	-	53.930
Gastos financieros	-106	-141
Ganancia en venta de propiedad de inversión (2)	3.021	-
Otros	3.101	3.985
	7.076	61.310

(1) Al 31 de diciembre de 2012 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° 24)

(2) Al cierre del año 2013, la Compañía efectuó la venta de un parqueadero en el edificio Conde Ruiz de Castilla por el valor de 5.000 de los cuales 1.980 corresponde al valor en libros de la propiedad de inversión y 3.021 corresponde a la ganancia originada en la venta.

24. BAJA DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2013	2012
Baja de otras cuentas por cobrar (1)	-	1.714.432
Otros	-	101
	-	1.714.533

(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 LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

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

	2013	2012
Gastos por impuesto a la renta corriente	21.530	21.945
Impuesto a la renta diferido	-3.270	9.134
	18.260	31.079

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:

	2013	2012
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Renta	50.701	-1.570.488
(+) Gastos no deducibles (1)	14.862	1.729.294
(-) Ingresos exentos (2)	-43.255	-87.585
Base imponible	22.308	71.221
Tasa legal	22%	23%
Impuesto a la renta calculado	4.908	16.381
Impuesto a la renta causado (3)	21.530	21.945

(1) Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a depreciación de propiedades de inversión por 14.862. Al 31 de diciembre de 2012, corresponden principalmente a la baja de otras cuentas por cobrar por 1.714.432 y depreciación de propiedades de inversión por 14.862.

(2) Al cierre del año 2013, corresponde a dividendos recibidos por 36.965, utilidad por la venta de un parqueadero en el edificio Conde Ruiz de Castilla por 3.021 e ingresos por impuestos diferidos por 3.270. 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.

(3) Valor que corresponde al anticipo mínimo pagado, que se convierte en el impuesto a la renta del año (ver literal e).

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

	2013	2012
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a las Ganancias	50.701	-1.570.488
Tasa impositiva vigente	22%	23%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	11.154	-361.212
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	-9.516	-20.145
Efecto de ingresos exentos	3.270	397.738
Efecto del anticipo mayor al impuesto a la renta causado	16.622	5.564
Gasto por Impuesto a la Renta corriente	**21.530**	**21.945**
Efecto de diferencias temporales en impuesto diferido	-3.270	9.134
Impuesto a las Ganancias usando la tasa efectiva	**18.260**	**31.079**
Tasa efectiva	36,02%	-1,98%

d) Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar

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

	2013	2012
Saldo al inicio del año	-9.202	-8.375
Retenciones en la fuente (1)	-21.572	-22.772
Impuesto causado	21.530	21.945
Saldo al final del año	-9.244	-9.202

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 este valor corresponde a las retenciones de Impuesto a la Renta realizados por sus clientes.

e) Anticipos de Impuesto a la Renta.-

El anticipo de impuesto a la renta calculado para los años 2013 y 2012 fue de 21.530 y 21.945 respectivamente; de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor que el Impuesto a la Renta causado, el primero se convertirá en impuesto mínimo del ejercicio.

f) Revisiones fiscales

Hasta el cierre del año 2013 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

26. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR

Con el propósito de que sean comparables los estados financieros del año 2012 con el año 2013, ciertas cifras presentadas en ese año se reclasificaron en el 2013.

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

Desde el cierre del año 2013 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (28 febrero de 2014), 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 fueron aprobados el 8 de abril de 2014 por parte de la Junta General de Accionistas.

RUTH CORREA
CONTADORA

26