

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(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:

<u>Indicador económico</u>	<u>Años</u>				
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
% de inflación anual	3,33	5,41	4,16	2,70	3,67
Balanza Comercial:					
Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-1.489	-717	-194	-1.084	-727
Salario Mínimo (en dólares)	240	264	292	318	340
Deuda pública total (en millones de dólares)	13.338	14.561	18.079	22.847	30.141
Deuda pública interna (en millones de dólares)	4.665	4.506	7.335	9.927	12.558
Deuda pública externa (en millones de dólares)	8.673	10.055	10.744	12.920	17.583
Deuda externa privada	5.313	5.269	5.158	5.876	6.665

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 2014 y han sido elaborados de acuerdo con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador de manera integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales. Los estados financieros están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta Compañía. La Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

La presentación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En la nota a los estados financieros N° 5 se revelan áreas en las que se aplica un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja por fondos que se utilizan en las operaciones propias de **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 el 15% de participación trabajadores de las utilidades anuales por cuanto no tiene personal en relación de dependencia.

3.13. Ganancia (Pérdida) por acción y dividendos de accionistas.-

La utilidad (pérdida) 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 2014 Y NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NO VIGENTES

Las siguientes normas entraron en vigencia a partir del año 2014:

Normativa que entró en vigencia en el año 2014	Fecha de vigencia
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

Las siguientes normas e interpretaciones fueron emitidas durante el año 2014 con vigencia posterior, pero podrían ser aplicadas en forma anticipada por la Compañía, el detalle es el siguiente:

Norma	Nueva normativa o enmienda	Fecha de	
		Emisión	Vigencia
NIC 1	Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 1)	Diciembre de 2014	Enero de 2016
NIC 16 y NIC 41	Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41)	Junio de 2014	Enero de 2016
NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización; (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)	Mayo de 2014	Enero de 2016
NIC 27	El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados; (Modificaciones a la NIC 27)	Agosto de 2014	Enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto; (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)	Septiembre de 2014	Enero de 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)	Diciembre de 2014	Enero de 2016
NIIF 9	NIIF 9 Instrumentos Financieros	Julio de 2014	Enero de 2018

Norma	Nueva normativa o enmienda	Fecha de	
		Emisión	Vigencia
NIIF 11	Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas; (Modificaciones a la NIIF 11)	Mayo de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 14	Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	Enero de 2014	Enero de 2016
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
NIIF 15	Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
NIIF 15	Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Mayo de 2014	Enero de 2017
Varias	Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014	Septiembre de 2014	Incluida en la norma afectada

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 2014 y 2013 la Compañía cuenta únicamente con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como partidas por cobrar y pagar.

Los instrumentos financieros son contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en períodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales, (ver nota a los estados financieros N° 3.3).

6.2. Caracterización de riesgos financieros.-

La administración de la Compañía 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 N° 7.

6.2.2. Riesgo de liquidez.-

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por la Compañía para referirse a aquella incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de responder a 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos (1)	44.280	139.252
Inversiones (2)	61.893	-
	<u>106.173</u>	<u>139.252</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

La calidad crediticia de los depósitos bancarios realizados por la Compañía en función de la entidad financiera relevante al 31 de diciembre de 2014, se presenta a continuación:

Año 2014

<u>Monto US\$</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco</u>
44.280	AAA-/AAA-	Estable	Produbanco S.A.

Año 2013

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

- (2) Al cierre del año 2014, la Compañía realizó inversiones en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, a 90 días plazo con una tasa de interés nominal del 5% anual, la cual fue liquidada en el año 2015.

8. DEUDORES COMERCIALES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales	11.233	10.985
Deterioro de cuentas por cobrar	-	-3.519
	<u>11.233</u>	<u>7.466</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1 – 30 días	<u>11.233</u>	<u>10.985</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito fiscal de Impuesto al Valor Agregado – IVA	-	3.801
Retenciones de IVA	11.955	1.367
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	<u>6.853</u>	<u>9.244</u>
	<u>18.808</u>	<u>14.412</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 5.983 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2012 y 2013 por 870, (ver nota a los estados financieros N° 24, literal d).

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo proveedores	1.947	6.849
Otras cuentas por cobrar	<u>15.020</u>	<u>7.822</u>
	<u>16.967</u>	<u>14.671</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	<u>2.615.068</u>	<u>2.615.068</u>
	2.688.364	2.688.364
Depreciación acumulada	<u>-684.551</u>	<u>-649.457</u>
	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	1.899.208
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Edificio Urdesa	46.266	46.266
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
Casa Tumbaco	7.015	7.015
	<u>2.615.068</u>	<u>2.615.068</u>
	<u>2.688.364</u>	<u>2.688.364</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	495.193	469.687
Casa Tumbaco	2.341	2.253
Edificio Mariscal Sucre	14.027	13.024
Suite Hotel Akros	8.606	8.175
City Plaza	16.256	15.137
Edificio Demetrio Aguilera Malta	139.266	132.943
Edificio Urdesa	8.862	8.238
	<u>684.551</u>	<u>649.457</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.404.015	1.429.521
Casa Tumbaco	4.674	4.762
Edificio Mariscal Sucre	68.681	69.684
Suite Hotel Akros	34.529	34.960
City Plaza	95.686	96.805
Edificio Demetrio Aguilera Malta	285.528	291.851
Edificio Urdesa	37.404	38.028
	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	2.038.907	2.075.981
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Venta	-	-1.980
Saldo al final del año	<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>

El siguiente cuadro muestra el detalle de cada propiedad de inversión con la vida útil con la cual se deprecia en línea recta así como su avalúo comercial, determinado en base al avalúo efectuado en el año 2011 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo comercial
		2014	2013	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.404.015	1.429.521	2.096.780
Tumbaco	50	4.674	4.762	115.105
Mariscal Sucre	50	68.681	69.684	138.710
Hotel Suite Akros	50	34.529	34.960	58.633
City Plaza	50	95.686	96.805	93.934
Demetrio Aguilera Malta	50	285.528	291.851	463.529
Urdesa	50	37.404	38.028	103.955
		<u>2.003.813</u>	<u>2.038.907</u>	<u>4.244.623</u>

12. EQUIPOS

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

Costo:	2014	2013
Muebles y enseres	6.613	6.613
Equipos de computación	885	435
	<u>7.498</u>	<u>7.048</u>
Depreciación acumulada:	2014	2013
Muebles y enseres	4.723	4.330
Equipos de computación	449	435
	<u>5.172</u>	<u>4.765</u>
Neto:	2014	2013
Muebles y enseres	1.890	2.283
Equipos de computación	436	-
	<u>2.326</u>	<u>2.283</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	2.283	2.676
Adquisiciones	450	-
Depreciación del año	-407	-393
Saldo al final del año	<u>2.326</u>	<u>2.283</u>

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	% de Participación	2014	2013
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
		<u>478.358</u>	<u>478.358</u>

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

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Garantías (1)	40.829	38.767
Otros	243	232
	<u>41.072</u>	<u>38.999</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2014 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	738	314
Retenciones de IVA	956	217
	<u>1.694</u>	<u>531</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	<u>311.728</u>	<u>314.998</u>

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	314.998	318.268
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>311.728</u>	<u>314.998</u>

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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arriendos:		
Shambala	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
Honorarios:		
Maria Eugenia Seelig	<u>44.250</u>	<u>11.666</u>

b) Administración de la Compañía

La Administración de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 está conformado por las siguientes personas:

<u>Administradores:</u>	<u>Cargo:</u>
Sra. Jenny Seelig Vivanco	Presidente
Sra. María Eugenia Seelig V.	Gerente General

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 2014 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.ICLCPAIFRS.G.11.007 emitido el 31 de diciembre de 2011 por 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) Declaración de dividendos

En el 2014 y 2013 se declararon y pagaron dividendos por 32.441 y 128.185 de acuerdo a las Juntas General de Accionistas del 8 de abril de 2014 y 25 de marzo de 2013 respectivamente. Al cierre del año 2012, el resultado neto que obtuvo la Compañía fue una pérdida, pese a ello la Compañía distribuyó dividendos a sus accionistas en el año 2013.

21. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arriendos	294.473	288.904
Dividendos ganados	38.499	36.965
	<u>332.972</u>	<u>325.869</u>

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>Costos</u>	<u>Gastos de administración y ventas</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2014:			
Honorarios	-	190.972	190.972
Cuotas y condominios	48.494	-	48.494
Depreciaciones	35.094	408	35.502
Mantenimiento	25.226	892	26.118
Impuestos y contribuciones	-	25.553	25.553
Servicios de administración	-	4.793	4.793
Servicios básicos y telecomunicaciones	-	3.474	3.474
Otros	-	14.824	14.824
	<u>108.814</u>	<u>240.916</u>	<u>349.730</u>
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
	<u>88.718</u>	<u>193.526</u>	<u>282.244</u>

23. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses financieros (1)	1.932	1.060
Gastos financieros	-318	-106
Ganancia en venta de propiedad de inversión	-	3.021
Otros	4.005	3.101
	<u>5.619</u>	<u>7.076</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Prosubanco.

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a las ganancias corriente	17.327	21.530
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>14.057</u>	<u>18.260</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>2014</u>	<u>2013</u>
(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a la Renta	-11.139	50.701
(+) Gastos no deducibles (1)	26.891	14.862
(-) Ingresos exentos (2)	-38.499	-43.255
Base imponible	<u>-22.747</u>	<u>22.308</u>
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	-	4.908
Impuesto a la renta causado (3)	<u>17.327</u>	<u>21.530</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014, corresponden a depreciación de propiedades de inversión por 14.862, baja de retenciones en la fuente de años anteriores por 8.374 y baja de cuentas por cobrar clientes por 3.155. Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a depreciación de propiedades de inversión por 14.862.
- (2) Al cierre del año 2014, corresponde a dividendos recibidos por 38.499. 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.
- (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.-**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a las ganancias	-11.139	50.701
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	-2.450	11.154
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	5.916	3.270
Efecto de ingresos exentos	-8.470	-9.516
Efecto del anticipo mayor al impuesto a la renta causado	22.241	16.622
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	17.237	21.530
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	154,74%	42,46%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido	-3.270	-3.270
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	14.057	18.260
Tasa efectiva	126,20%	36,02%

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	-9.244	-9.202
Baja retenciones en la fuente de años anteriores (1)	8.374	-
Retenciones en la fuente	-23.310	-21.572
Impuesto causado (2)	<u>17.327</u>	<u>21.530</u>
Saldo al final del año	<u>-6.853</u>	<u>-9.244</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a la baja de retenciones en la fuente del año 2010 y 2011.

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

e) Anticipos de Impuesto a la Renta.-

El anticipo de impuesto a la renta calculado para los años 2014 y 2013 fue de 17.327 y 21.530 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 2014 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

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

Desde el cierre del año 2014 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (28 febrero de 2015), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

Ruth Corra Gordillo
CONTADORA