

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

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

El objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, sean bienes de su propiedad o de terceros. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

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>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
Producto Interno Bruto (PIB)	79.277	87.925	94.776	100.917	99.068
% de inflación anual	5,41	4,16	2,70	3,67	3,4
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-717	-194	-1.084	-727	-2.079
Salario Mínimo (en dólares)	264	292	318	340	354
Deuda pública total (en millones de dólares)	14.561	18.079	22.847	30.141	32.629
Deuda pública interna (en millones de dólares)	4.506	7.335	9.927	12.558	12.546
Deuda pública externa (en millones de dólares)	10.055	10.744	12.920	17.583	20.083
Deuda externa privada	5.269	5.158	5.876	6.665	6.967

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1. Bases de presentación.-

Los adjuntos estados financieros corresponden al periodo terminado al 31 de diciembre de 2015 y 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.

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 el 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. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS Y NUEVOS PROYECTOS SUJETOS A COMENTARIOS

a) Detalle de enmiendas y nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes.-

El detalle de las nuevas normas y/o modificaciones que tienen una fecha de vigencia posterior al año 2015, pero que podrían ser aplicadas en forma anticipada por la Compañía, se presenta a continuación:

Norma	Nueva normativa o enmienda	emisión	vigencia
NIC 1	Iniciativa sobre Información a Revelar – Modificaciones a la NIC 1	dic-2014	ene-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	dic-2014	ene-2016
NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34	Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014: - NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas - NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar - NIC 19 Beneficios a los Empleados - NIC 34 Información Financiera Intermedia	sep-2014	ene-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	sep-2014	Fecha a fijar por el IASB (1)
NIC 27	El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados – Modificaciones a la NIC 27	ago-2014	ene-2016
NIIF 9	- NIIF 9 Instrumentos Financieros - Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 9 - Guía de implementación	jul-2014	ene-2018
NIC 16 y NIC 41	Agricultura: Plantas Productoras – Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41	jun-2014	ene-2016
NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización – Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38	may-2014	ene-2016
NIIF 11	Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas; – Modificaciones a la NIIF 11	may-2014	ene-2016

Norma	Nueva normativa o enmienda	emisión	vigencia
NIIF 15	- Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes - Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 15 - Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 15	may-2014	ene-2018 (2)
NIIF 14	- Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas - Fundamentos de las Conclusiones de la NIIF 14 - Ejemplos Ilustrativos de la NIIF 14	ene-2014	ene-2016

- (1) La fecha original de vigencia de las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 fue enero de 2016, mediante modificación de diciembre de 2015, se determina que la vigencia queda pendiente de definición por parte del IASB.
- (2) La fecha original de vigencia de la NIIF 15 fue enero de 2017, mediante modificación de septiembre de 2015 se fija como nueva fecha de vigencia de esta norma enero de 2018.

b) **Proyectos de nueva normativa o enmiendas sujetas a comentarios.-**

Durante el año 2015 y 2014 se pusieron a consideración proyectos de nueva normativa y / o modificaciones a la normativa actual, un detalle de las mismas es el siguiente:

Norma	Proyecto de nueva normativa o enmienda	Fecha de emisión del proyecto	Recepción de comentarios
NIIF 9 y NIIF 4	Proyecto de Norma: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro - (Modificaciones propuestas a la NIIF 4)	dic-2015	feb-2016
Varias	Proyecto de Norma: Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2014-2016	nov-2015	feb-2016
NIC 40	Proyecto de Norma: Transferencias de Propiedades de Inversión (Modificación propuesta a la NIC 40)	nov-2015	mar-2016
-	Proyecto de Norma: Documento de Práctica de las NIIF Aplicación de la Materialidad o Importancia Relativa a los Estados Financieros	oct-2015	feb-2016
-	Proyecto Interpretación CINIIF:	oct-2015	ene-2016

Norma	Proyecto de nueva normativa o enmienda	Fecha de emisión del proyecto	Recepción de comentarios
	Incertidumbre sobre Tratamientos del Impuesto a las Ganancias		
-	Proyecto Interpretación CINIIF: Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones anticipadas	oct-2015	ene-2016
-	Petición de Opiniones: Consulta de la Agenda de 2015	ago-2015	dic-2015
-	Proyecto de Norma: Fecha de Vigencia de las Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	ago-2015	oct-2015
NIIF 15	Proyecto de Norma: Aclaraciones a la NIIF 15	jul-2015	oct-2015
NIC 19 Y CINIIF 14	Proyecto de Norma: Nueva medición en la Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan/Disponibilidad de un Reembolso de un Plan de Beneficios Definidos (Modificaciones propuestas a la NIC 19 y la CINIIF 14)	jun-2015	oct-2015
-	Proyecto de Norma: Marco Conceptual para la Información Financiera: Fundamentos de las Conclusiones	may-2015	oct-2015
-	Proyecto de Norma: Marco Conceptual para la Información Financiera	may-2015	oct-2015
Varias	Proyecto de Norma: Actualización de las Referencias al Marco Conceptual (Modificaciones propuestas a las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 4, NIIF 6, NIC 1, NIC 8, NIC 34, SIC-27 y SIC-32)	may-2015	oct-2015
NIIF 15	Proyecto de Norma: Fecha de Vigencia de la NIIF 15 (Modificaciones propuestas a la NIIF 15)	may-2015	jul-2015
NIC 1	Proyecto de Norma: Clasificación de Pasivos (Modificaciones propuestas a la NIC 1)	feb-2015	jun-2015
NIC 7	Proyecto de Norma: Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones propuestas a la NIC 7)	dic-2014	abr-2015
NIIF 2	Proyecto de Norma: Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones propuestas a la NIIF 2)	nov-2014	mar-2015
Varias	Proyecto de Norma: Medición de las	sep-2014	ene-2015

Norma	Proyecto de nueva normativa o enmienda	Fecha de emisión del proyecto	Recepción de comentarios
	Inversiones Cotizadas en Subsidiarias, Negocios Conjuntos y Asociadas a Valor Razonable (Modificaciones propuestas a las NIIF 10, NIIF 12, NIC 27, NIC 28 y NIC 36 y Ejemplos ilustrativos de la NIIF 13)		

5. ESTIMACIONES, JUICIOS O CRITERIOS SIGNIFICATIVOS 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 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.

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 2015 y 2014 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 está consciente que contar con un marco administrativo que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

6.2.1. Riesgo de crédito.-

El 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 los requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

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

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, entre las 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>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos (1)	105.087	44.280
Inversiones (2)	110.000	61.893
	<u>215.087</u>	<u>106.173</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015, se presenta a continuación:

Año 2015

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

Año 2014

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

- (2) Al cierre del año 2015, la Compañía realizó inversiones en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, a 120 días plazo con una tasa de interés nominal entre el 6,25% y 6.50% anual, las cuales fueron liquidadas en el año 2016.

8. DEUDORES COMERCIALES

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales	18.354	11.233
Deterioro de cuentas por cobrar	-	-
	<u>18.354</u>	<u>11.233</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 – 30 días	<u>18.354</u>	<u>11.233</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	7.601	11.955
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	<u>21.545</u>	<u>6.853</u>
	<u>29.146</u>	<u>18.808</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 14.693 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2012, 2013 y 2014 por 6.852 (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>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo proveedores	2.186	1.947
Otras cuentas por cobrar	722	15.020
	<u>2.908</u>	<u>16.967</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
	2.688.364	2.688.364
Depreciación acumulada	-719.645	-684.551
	<u>1.968.719</u>	<u>2.003.813</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</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>

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	520.398	495.193
Casa Tumbaco	2.430	2.341
Edificio Mariscal Sucre	15.030	14.027
Suite Hotel Akros	9.037	8.606
City Plaza	17.075	16.256
Edificio Demetrio Aguilera Malta	146.189	139.266
Edificio Urdesa	9.486	8.862
	<u>719.645</u>	<u>684.551</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.378.810	1.404.015
Casa Tumbaco	4.585	4.674
Edificio Mariscal Sucre	67.678	68.681
Suite Hotel Akros	34.098	34.529
City Plaza	94.867	95.686
Edificio Demetrio Aguilera Malta	278.605	285.528
Edificio Urdesa	36.780	37.404
	<u>1.968.719</u>	<u>2.003.813</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	2.003.813	2.038.907
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Saldo al final del año	<u>1.968.719</u>	<u>2.003.813</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:

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo comercial
		2015	2014	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.378.810	1.404.015	2.096.780
Tumbaco	50	4.585	4.674	115.105
Mariscal Sucre	50	67.678	68.681	138.710
Hotel Suite Akros	50	34.098	34.529	58.633
City Plaza	50	94.867	95.686	93.934
Demetrio Aguilera Malta	50	278.605	285.528	463.529
Urdesa	50	36.780	37.404	103.955
		1.968.719	2.003.813	4.244.623

12. EQUIPOS

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

Costo:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y enseres	6.613	6.613
Equipos de computación	2.491	885
	<u>9.104</u>	<u>7.498</u>
Depreciación acumulada:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y enseres	5.117	4.723
Equipos de computación	494	449
	<u>5.611</u>	<u>5.172</u>
Neto:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y enseres	1.496	1.890
Equipos de computación	1.997	436
	<u>3.493</u>	<u>2.326</u>

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación...)

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	2.326	2.283
Adquisiciones	1.606	450
Depreciación del año	-439	-407
Saldo al final del año	<u>3.493</u>	<u>2.326</u>

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	167.850	167.850
Guayaquil	0,710	110.000	110.000
Plaza de las Américas	0,781	124.300	124.300
Hospital de los Valles	0,238	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	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>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	5.566	-
Garantías (1)	38.227	40.829
Otros	9	243
	<u>43.802</u>	<u>41.072</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 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>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	797	738
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	485	956
	<u>1.282</u>	<u>1.694</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	<u>308.458</u>	<u>311.728</u>

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	311.728	314.998
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>308.458</u>	<u>311.728</u>

El pasivo por impuesto diferido se genera de la diferencia entre el importe en libros de las propiedades de inversión revaluados en el año 2011 y su base fiscal.

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:

(Continúa en la siguiente página...)

(Continuación,..)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arriendos:		
Shambala	<u>8.400</u>	<u>8.400</u>
Honorarios:		
María Eugenia Seelig	<u>63.697</u>	<u>44.250</u>

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 2015 es de 2.521.856 y sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

b) Resultados de aplicación por primera vez de las NIIF

El saldo de 948.001 corresponde a los ajustes resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, dicho valor únicamente puede ser usado para absorber pérdidas o incrementar el capital social.

c) Declaración de dividendos

En el año 2015, la Compañía no declaró dividendos a sus accionistas. En el 2014 se declararon y pagaron dividendos por 32.441 según decisión de la Junta General de Accionistas del 8 de abril de 2014 respectivamente.

d) Pérdidas acumuladas,-

Al 31 de diciembre de 2015, existen pérdidas acumuladas por 1.562.348, las mismas que no pueden ser amortizadas contra utilidades futuras, por cuanto provienen de partidas no deducibles para efectos de Impuesto a la Renta.

21. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arriendos	314.409	294.473
Dividendos ganados por inversión en acciones	54.269	38.499
	<u>368.678</u>	<u>332.972</u>

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos operacionales (1)	118.055	108.814
Gastos de administración y ventas (2)	166.104	240.916
	<u>284.159</u>	<u>349.730</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuotas y condominios	64.038	48.494
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	18.923	25.226
	<u>118.055</u>	<u>108.814</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios	123.686	190.972
Depreciaciones	438	408
Mantenimiento	1.652	892
Impuestos y contribuciones	26.511	25.553
Servicios de administración	7.347	4.793
Servicios básicos y telecomunicaciones	3.264	3.474
Otros	3.206	14.824
	<u>166.104</u>	<u>240.916</u>

23. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses financieros (1)	2.203	1.932
Gastos financieros	-396	-318
Otros	83	4.005
	<u>1.890</u>	<u>5.619</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a las ganancias corriente	10.340	17.327
Impuesto diferido por pagar devengado	-3.270	-3.270
	<u>7.070</u>	<u>14.057</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>2015</u>	<u>2014</u>
(Pérdida) utilidad antes de Impuesto a la Renta	86.409	-11.139
(+) Gastos no deducibles (1)	14.862	26.891
(-) Ingresos exentos (2)	<u>-54.269</u>	<u>-38.499</u>
Base imponible	47.002	-22.747
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>10.340</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>10.340</u>	<u>17.327</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, incluye principalmente la depreciación de propiedades de inversión por 14.862.

(2) Al cierre del año 2015 y 2014, corresponde a dividendos recibidos por inversiones en acciones por 54.269 y 38.499 respectivamente.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a las ganancias	86.409	-11.139
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	19.010	-2.450
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	3.269	5.916
Efecto de ingresos exentos	-11.939	-8.470
Efecto del anticipo mayor al impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>22.241</u>
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	10.340	17.237
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	22%	154,74%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	7.070	14.057
Tasa efectiva	<u>8,18%</u>	<u>126,20%</u>

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

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	-6.853	-9.244
(+) Baja retenciones en la fuente de años anteriores	-	8.374
(-) Retenciones en la fuente	-25.031	-23.310
(+) Impuesto causado	10.340	17.327
Saldo al final del año (1)	<u>-21.545</u>	<u>-6.853</u>

(1) 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 2015 y 2014 fue de 9.533 y 17.327 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) Revisiónes fiscales.-

Hasta el cierre del año 2015 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

25. NORMATIVA SOBRE IMPUESTOS DIFERIDOS ACEPTADOS POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento y posteriores decretos ejecutivos; a continuación se resumen los casos que la autoridad tributaria acepta como impuestos diferidos:

- i) Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- 2) Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- 3) La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.

- 4) El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- 5) Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- 6) Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
- 7) Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados.
- 8) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- 9) Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- 10) En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista, contemplados en la Ley de Hidrocarburos, siempre y cuando las fórmulas de amortización previstas para fines tributarios no sean compatibles con la técnica contable.

26. LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS A LA PRODUCCIÓN Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL Y SU REGLAMENTO

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento publicados en el Registro Oficial N° 405-S del 29 de diciembre de 2014 y N° 407-S del 31 de diciembre de 2014 respectivamente, reforman varias leyes de carácter tributario; a continuación se presenta un resumen de sus principales aspectos:

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se modifican los criterios de residencia fiscal para personas naturales y jurídicas.
- Se gravan conceptos tales como la enajenación de acciones, participaciones y más derechos representativos de capital, así como el incremento patrimonial no justificado.
- Se fija exoneración de 10 años de pago del impuesto a la renta, a inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Se determina que la depreciación del revalúo de los activos es un gasto no deducible.

- Se permite la deducción del 150% adicional por un periodo de 2 años por las remuneraciones y beneficios sociales pagados a adultos mayores y migrantes retornados mayores a 40 años.
- Los gastos por promoción y publicidad de los contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado no son deducibles.
- Se ponen límites a las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados a partes relacionadas.
- Se aclara que los estados financieros deben ser preparados de acuerdo a los principios del marco normativo exigidos por el organismo de control pertinente y que los mismos servirán de base para la elaboración de las declaraciones de las obligaciones tributarias; se acogen varios conceptos provenientes de la aplicación de la técnica contable.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, para determinados casos (ver nota a los estados financieros N° 25).
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción.

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

- Se establece un incentivo de estabilidad tributaria en contratos de inversión mayores a cien millones de dólares previo el cumplimiento de los demás requisitos específicamente identificados en la Ley y el Reglamento. Las tarifas aplicables de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión que les concedan estabilidad tributaria, serán las siguientes: 1) Para las sociedades que realicen inversiones para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala y las industrias básicas que adopten este incentivo, será del 22%; 2) Para las sociedades de otros sectores que realicen inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva del país, la tarifa será del 25%. El plazo de vigencia de la estabilidad tributaria será como máximo, el plazo del contrato de inversión suscrito.

Reformas a la Ley de Equidad Tributaria

- Se establecen nuevas condiciones para las exoneraciones para el pago del Impuesto a la Salida de Divisas.

27. LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS PARA ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS Y LA INVERSIÓN EXTRANJERA

En el Registro Oficial 652 del 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley mencionada anteriormente cuyo principal objetivo es establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y los lineamientos e institucionalidad para su aplicación. Asimismo, establece incentivos específicos para promover en general el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, esta Ley reforma varios aspectos del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuestos a los Consumos Especiales e Impuesto a la Salida de Divisas

28. PROYECTO DE REFORMAS AL CÓDIGO DEL TRABAJO

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 19 de 2016), el gobierno del Ecuador, está analizando ciertas reformas al Código del Trabajo, con el propósito de dinamizar el empleo en la economía del país.

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

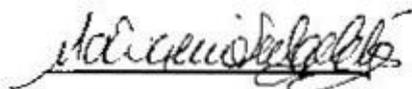
Desde el cierre del año 2015 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 19 de 2016), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.

30. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS DEL AÑO ANTERIOR

Con el propósito de que sean comparables los estados financieros del año 2014 con el año 2015, ciertas cifras presentadas en ese año se reclasificaron en el año 2015.

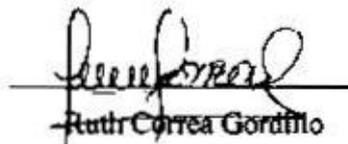
31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros que se adjuntan en este informe han sido aprobados por la gerencia general y se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de accionistas a la fecha de emisión de este informe financiero (febrero, 19 de 2016).



María Eugenia Seelig

Gerente General



Ruth Correa Gordillo

Contadora General