

PERSEO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015** **(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 LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación.-

Los adjuntos estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

2.2. 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.

2.3. 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 (5 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.

2.4. 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 neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

a) Impuesto a la Renta corriente.-

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Conforme exigen las normas vigentes la Compañía paga un anticipo de Impuesto a la Renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el ejercicio anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Si el Impuesto a la Renta causado es menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

b) Impuesto a la Renta diferido.-

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando 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). Se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el Impuesto a la Renta diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no

utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. 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.

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 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. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, 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 principales estimaciones y supuestos usados por la Administración de la Compañía se detallan a continuación:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Vidas útiles de los elementos de propiedades de inversión
- c) Vidas útiles de los elementos de propiedad y equipo.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y propiedad y equipo).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.

- g) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente, se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

5. 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 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos (1)	35.887	105.087
Inversiones (2)	<u>173.525</u>	<u>110.000</u>
	<u>209.412</u>	<u>215.087</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, se presenta a continuación:

Año 2016

<u>Monto US\$</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Banco</u>
-------------------	---------------------------	--------------------	--------------

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

Año 2015

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

(2) Al cierre del año 2016, el detalle de las inversiones es el siguiente:

<u>Fecha de emisión</u>	<u>Banco</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Monto US\$</u>
23-09-2016	Produbanco S.A.	122	5,25%	63.525
23-12-2016	Produbanco S.A.	122	3,40%	60.000
-----	Bolivariano C.A	123	4,25%	50.000
				<u>173.525</u>

8. DEUDORES COMERCIALES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales	13.673	18.354
Deterioro de cuentas por cobrar (1)	-	-
	<u>13.673</u>	<u>18.354</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 – 30 días	<u>13.672</u>	<u>18.354</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

9. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	5.332	7.601
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	<u>28.029</u>	<u>21.545</u>
	<u>33.361</u>	<u>29.146</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por 26.774 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2015 por 1.255 (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>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo proveedores	9.533	2.186
Otras cuentas por cobrar	<u>10.394</u>	<u>722</u>
	<u>19.927</u>	<u>2.908</u>

11. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.068	2.615.068
Construcción en curso	<u>27.731</u>	<u>-</u>
	2.716.095	2.688.364
Depreciación acumulada	<u>-754.739</u>	<u>-719.645</u>
	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</u>

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

	2016	2015
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>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	-
	<u>2.716.095</u>	<u>2.688.364</u>
	2016	2015
Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	545.603	520.398
Edificio Demetrio Aguilera Malta	152.812	146.189
City Plaza	18.194	17.075
Edificio Mariscal Sucre	16.033	15.030
Edificio Urdesa	10.110	9.486
Suite Hotel Akros	9.468	9.037
Casa Tumbaco	2.519	2.430
	<u>754.739</u>	<u>719.645</u>
	2016	2015
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.353.605	1.378.810
Edificio Demetrio Aguilera Malta	271.982	278.605
City Plaza	93.748	94.867
Edificio Mariscal Sucre	66.675	67.678
Edificio Urdesa	36.156	36.780
Suite Hotel Akros	33.667	34.098
Casa Tumbaco	4.496	4.585
	<u>1.860.329</u>	<u>1.895.423</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	-
	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	1.968.719	2.003.813
Adiciones	27.731	-
Depreciación del año	<u>-35.094</u>	<u>-35.094</u>
Saldo al final del año	<u>1.961.356</u>	<u>1.968.719</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
		2016	2015	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.173.977
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.353.605	1.378.810	2.096.780
Demetrio Aguilera Malta	50	271.982	278.605	463.529
City Plaza	50	93.748	94.867	93.934
Mariscal Sucre	50	66.675	67.678	138.710
Urdesa	50	36.156	36.780	103.955
Hotel Suite Akros	50	33.667	34.098	58.633
Tumbaco	50	4.496	4.585	115.105
		<u>1.933.625</u>	<u>1.968.719</u>	<u>4.244.623</u>

12. EQUIPOS

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

Costo:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	12.833	6.613
Equipos de computación	<u>2.527</u>	<u>2.491</u>
	<u>15.360</u>	<u>9.104</u>
Depreciación acumulada:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	6.132	5.117
Equipos de computación	<u>564</u>	<u>494</u>
	<u>6.696</u>	<u>5.611</u>

Neto:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	6.701	1.496
Equipos de computación	<u>1.963</u>	<u>1.997</u>
	<u>8.664</u>	<u>3.493</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	3.493	2.326
Adquisiciones	6.321	1.606
Bajas		
Costo	65	-
Depreciación	-65	-
Depreciación del año	<u>-1.150</u>	<u>-439</u>
Saldo al final del año	<u>8.664</u>	<u>3.493</u>

13. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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	<u>3.619</u>	<u>3.619</u>
		<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>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	7	5.566
Garantías (1)	47.921	38.227
Otros	-	9
	<u>47.928</u>	<u>43.802</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de Impuesto a la Renta	647	796
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	320	485
	<u>967</u>	<u>1.281</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	<u>305.189</u>	<u>308.459</u>

Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	308.459	311.729
Disminución por:		
Propiedades de inversión (depreciación acumulada)	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Saldo al final del año	<u>305.189</u>	<u>308.459</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. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

18. RESERVA 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.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

a) Reserva de Capital

El saldo al 2016 es de 880.169 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. Durante el año 2016 se absorbió las pérdidas acumuladas por el valor de 1.641.687 mediante Acta de Junta del 30 de marzo de 2016.

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 2016 se declararon y pagaron dividendos por 79.339 según decisión de la Junta General de Accionistas del 30 de marzo de 2016. En el año 2015, la Compañía no declaró dividendos a sus accionistas.

d) Pérdidas acumuladas.-

Mediante Acta de Junta de Accionistas del 30 de marzo de 2016 se aprobó absorber las pérdidas acumuladas por 1.641.687 con la reserva de capital.

20. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendos	346.600	314.409
Dividendos ganados por inversión en acciones	12.211	54.269
	<u>358.811</u>	<u>368.678</u>

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costos operacionales (1)	87.017	118.054
Gastos de administración y ventas (2)	175.235	165.030
	<u>262.252</u>	<u>283.084</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuotas y condominios	39.452	64.037
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	12.471	18.923
	<u>87.017</u>	<u>118.054</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios	126.506	123.686
Depreciaciones	1.150	439
Mantenimiento	610	658
Impuestos y contribuciones	30.981	26.511
Servicios de administración	8.825	7.347
Servicios básicos y telecomunicaciones	4.148	3.264
Gastos de viaje	402	964
Seguros y reaseguros	882	550
Otros	1.731	1.611
	<u>175.235</u>	<u>165.030</u>

22. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses financieros (1)	10.783	2.203
Gastos financieros	-292	-396
Otros ingresos	538	83
Otros gastos	-4.495	-1.075
	<u>6.534</u>	<u>815</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponden a los intereses devengados por las inversiones que la Compañía mantenía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco y en el Banco Bolivariano C.A.

23. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Cargo a resultados.-

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a las ganancias corriente	18.880	10.340
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>15.610</u>	<u>7.070</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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	103.093	86.409
(+) Gastos no deducibles (1)	17.682	14.862
(-) Ingresos exentos (2)	-12.211	-54.269
(-) Amortización pérdidas años anteriores	-22.748	-
Base imponible	<u>85.816</u>	<u>47.002</u>
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>18.880</u>	<u>10.340</u>
Impuesto a la renta causado	<u>18.880</u>	<u>10.340</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluye principalmente la depreciación de propiedades de inversión por 14.862.
- (2) Al cierre del año 2016 y 2015, corresponde a dividendos recibidos por inversiones en acciones por 12.211 y 54.269 respectivamente.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	103.093	86.409
Tasa impositiva vigente	22%	22%
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	22.681	19.010
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	3.890	3.269
Efecto de ingresos exentos	-2.686	-11.939
Amortización de pérdidas años anteriores	-5.005	-
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	18.880	10.340
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	22%	22%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	-3.270	-3.270
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	15.610	7.070
Tasa efectiva	14,8%	8,18%

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	-21.545	-6.853
(+) Ajuste impuesto a la renta año 2015	1.410	-
(-) Retenciones en la fuente	-26.774	-25.032
(+) Impuesto causado	18.880	10.340
Saldo al final del año (1)	-28.029	-21.545

- (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 2016 y 2015 fue de 9.121 y 9.533 respectivamente; de acuerdo a las disposiciones tributarias

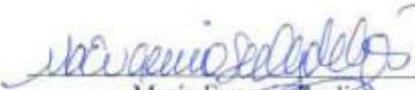
vigentes, si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor que el Impuesto a la Renta causado, el primero se convertirá en impuesto mínimo del ejercicio.

f) Revisiones fiscales.-

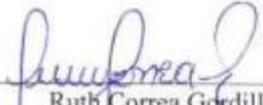
Hasta el cierre del año 2016 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

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

Desde el cierre del año 2016 hasta la fecha, no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados.



María Eugenia Scelig
Gerente General



Ruth Correa Gordillo
Contadora General