

**PERSEO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**a) Datos generales.-**

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

**b) Operaciones.-**

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.

**c) Aspectos de la economía ecuatoriana.-**

En los últimos cuatro años, la economía ecuatoriana ha experimentado la baja del precio del barril de petróleo, incremento en el endeudamiento externo, déficit en el presupuesto del Estado, escasa inversión extranjera, entre otros; el Gobierno Central ha tomado medidas a fin de minimizar los impactos negativos que los hechos señalados pueden ocasionar en la actividad económica del país. Estos aspectos deben ser considerados por la Administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma. La Administración de la Compañía considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha.

**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 2018 y 2017 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 los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos, y se utiliza en las operaciones propias de la Compañía.

## **2.3. Activos financieros.-**

### **Activos financieros medidos al costo amortizado.-**

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos activos financieros hasta recuperar el flujo de fondos en las fechas de vencimiento.

Los activos financieros al costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

### **Activos financieros medidos al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.-**

En caso de que algún activo financiero se espere recuperar el flujo de fondos al vencimiento o se tenga la expectativa de negociar, se mide al valor razonable, las variaciones en el valor se imputan a los resultados del ejercicio; o, al otro resultado integral.

Al cierre del año, la Compañía no tiene activos financieros en esta categoría.

## **2.4. Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros.-**

Los importes en libros de los activos financieros, especialmente de deudores comerciales y otros activos financieros, que se registran al costo amortizado, se revisan mensualmente para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables (pérdidas conocidas), si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La Compañía ha establecido un modelo para determinar posibles pérdidas

esperadas y registrar el respectivo deterioro, para ello toma en consideración la experiencia del negocio con sus clientes, el comportamiento futuro esperado de los mismos, la situación económica del país, tendencias del negocio y con base a ello establece la respectiva provisión para deterioro.

## **2.5. Pasivos financieros.-**

### **Pasivos financieros registrados al costo amortizado.-**

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen son: cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, impuestos corrientes por pagar y transacciones con partes relacionadas.

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial al valor neto de la transacción, incluyendo los costos atribuibles a la misma, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como cuando hay cambios en el proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos pasivos financieros hasta el vencimiento.

### **Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.-**

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.

## **2.6. Valor razonable.-**

La definición de “valor razonable” es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable asumirá que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o pasivo; o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más beneficioso para el activo o pasivo; para aplicar el criterio de mercado principal o más beneficioso, la Compañía debe tener acceso al mismo.

Los niveles de valor razonable son:

**Nivel 1** - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

**Nivel 2** - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.

**Nivel 3** - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de cierre de los estados financieros, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Al cierre del año 2018, no existen activos o pasivos de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 que estén medidos a valor razonable.

## **2.7. Propiedades de inversión.-**

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

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

## **2.8. Equipos.-**

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

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Para calcular la depreciación de utilizan las siguientes vidas útiles:

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

## **2.9. Deterioro del valor de los activos no financieros.-**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos no financieros para determinar si existen indicios de 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.

## **2.10. 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.

## **2.11. Costos y gastos.-**

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

## **2.12. Reconocimiento de ingresos.-**

### **Ingresos por venta de bienes o servicios.-**

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfieren los mismos por una cantidad equivalente a la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de estos bienes o servicios; el plazo normal de crédito es de 60 días.

Al determinar el precio de venta de los bienes o servicios la Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima, en caso de existir, el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes o servicios al cliente.

### **Cuentas por cobrar comerciales.-**

Las cuentas por cobrar comerciales representan el derecho que tiene la Compañía por la transferencia de bienes o servicios a reconocer como ingresos.

### **Obligaciones de desempeño de acuerdo con la NIIF 15.-**

La Compañía ha evaluado sus obligaciones de desempeño y la misma concluye que una vez que se entrega el bien o servicio y el pago es generalmente recibido de contado hasta 5 días, no requiere provisionar ningún valor adicional por alguna condición variable derivada de una obligación de desempeño futuro.

## **2.13. Impuestos.-**

### **a) Impuesto a la Renta corriente.-**

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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa en 3% 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. Asimismo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la Renta (lo que aplicó la Compañía). Se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**b) Anticipo de Impuesto a la Renta.-**

El anticipo del Impuesto a la Renta se determina teniendo en consideración la base de la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior, aplicando determinados porcentajes al valor del activo total (0,4%), patrimonio total (0,2%), ingresos gravables (0,4%) y costos y gastos deducibles (0,2%), menos determinados conceptos. El anticipo del Impuesto a la Renta será compensado con el Impuesto a la Renta causado y no es susceptible de devolución, excepto en determinados casos previstos en la Ley de Régimen Tributario Interno. Si el Impuesto a la Renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo en mención se convierte en Impuesto a la Renta mínimo.

Para calcular el anticipo del Impuesto a la Renta se deben deducir los gastos incrementales por generación de nuevo empleo y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Están exoneradas del pago del anticipo de Impuesto a la Renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

**c) 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.

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 conceptos que la autoridad tributaria acepta como impuestos diferidos:

- 1) 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 contables.
- 11) Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

**d) Impuesto al Valor Agregado.-**

Los productos que comercializa la Compañía están sujetos al Impuesto al Valor Agregado, cuya tarifa durante el año 2018 fue del 12%, este impuesto es declarado en forma mensual.

**2.14. Participación trabajadores.-**

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

**2.15. Ganancia por acciones o participaciones y dividendos de accionistas o de socios.-**

La utilidad neta por acción o participaciones se calcula en base al promedio de las acciones o participaciones 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 Socios o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

**2.16. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes.-**

La Compañía clasifica una partida como corriente cuando esta será realizada dentro de los doce meses siguientes y como no corriente cuando esta será realizada en un plazo mayor a 12 meses.

**3. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN**

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, se evalúan periódicamente 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.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes pueden variar con 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 equipos.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y equipos).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- g) Estimaciones de obligaciones de desempeño por los contratos (transacciones) con los clientes.

h) 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.

#### **4. 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 General y Directorio de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

##### **4.2. 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.

###### **4.2.1 Riesgo de crédito.-**

El riesgo crediticio se refiere a aquella incertidumbre financiera relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por terceros a favor 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.

###### **4.2.2 Riesgo de liquidez.-**

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de cumplir con 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.

En el manejo de la liquidez de la Compañía está involucrada la Gerencia General por cuanto es uno de los temas más sensitivos que tiene la misma.

#### **4.2.3 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.

### **5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos (1)	47.321	44.225
Inversiones	-	160.903
	<u>47.321</u>	<u>205.128</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, Banco Bolivariano C.A. y Banco Procredit y que se utiliza en el giro de las operaciones.

### **6.- INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso de inversión FACTORPLUS	<u>123.112</u>	<u>-</u>

Mediante escritura pública del 1 de febrero de 2017, FACTORPLUS S.A. constituyó el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso – Sector Productivo" con el fin de adquirir facturas de diferentes proveedores de

bienes y/o servicios y generar un importante volumen de cartera, parte de la cual el constituyente resolvió destinarla a la suscripción de actas de aporte y definición del Beneficiario Designado. Por esta razón, el 18 de diciembre de 2018 se firmó el Acta de Aporte al Fideicomiso y se establece como Beneficiario Designado de la Tercera Subcuenta dentro del Fideicomiso a **PERSEO S.A.** Las partes acuerdan que el Administrador de la Cartera realizará la cobranza de la cartera integrada en la Tercera Subcuenta hasta un plazo de 30 días, contados a partir de la fecha en que la factura haya incurrido en mora, vencido en el cual la gestión de cobranza deberá ser manejada por **PERSEO S.A.** La Administración de la Compañía mantendrá estas inversiones hasta el vencimiento de la inversión, y no tiene intención de vender las mismas por lo que está registrado al costo, el mismo que es similar al valor razonable del mercado.

## 7. DEUDORES COMERCIALES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1)	26.647	24.976
Deterioro de cuentas por cobrar (2)	-	-
	<u>26.647</u>	<u>24.976</u>

- (1) El plazo de vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de 1 a 30 días.
- (2) La Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	13.509	6.096
Crédito tributario Impuesto a la Renta (1)	48.968	35.286
	<u>62.477</u>	<u>41.382</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al saldo de crédito tributario de Impuesto a la Renta por retenciones de los años 2016 y 2017 por 35.286 y a retenciones de Impuesto a la Renta del año 2018 por 13.682.

## 9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo proveedores	8.821	1.698
Otras cuentas por cobrar (1)	14.329	213
Intereses por cobrar	688	-
Partes relacionadas (2)	20.000	-
	<u>43.838</u>	<u>1.911</u>

- (1) Al cierre del año 2018, incluye principalmente el valor de 8.923 por la expropiación que realizó el Municipio de Quito en uno de los terrenos que posee la Compañía.
- (2) Corresponde a préstamo efectuado al Sr. Frank Seelig (Apoderado General de la Compañía), en base a un acuerdo verbal; este monto se espera recuperar en el mes de marzo del año 2019.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios	2.615.069	2.615.068
Construcción en curso	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.095</u>
Depreciación acumulada	-824.927	-789.832
	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Costo:</b>		
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	7.016	7.016
	<u>2.615.069</u>	<u>2.615.069</u>

Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	27.731
	<u>2.716.096</u>	<u>2.716.096</u>
<b>(-) Depreciación acumulada:</b>		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	594.713	569.507
Edificio Demetrio Aguilera Malta	166.058	159.435
City Plaza	21.732	20.613
Edificio Mariscal Sucre	18.039	17.036
Edificio Urdesa	11.358	10.734
Suite Hotel Akros	10.330	9.899
Casa Tumbaco	2.697	2.609
	<u>824.927</u>	<u>789.833</u>
<b>Neto:</b>		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.304.495	1.329.701
Edificio Demetrio Aguilera Malta	258.736	265.359
City Plaza	90.210	91.329
Edificio Mariscal Sucre	64.669	65.672
Edificio Urdesa	34.908	35.532
Suite Hotel Akros	32.805	33.236
Casa Tumbaco	4.319	4.407
	<u>1.790.142</u>	<u>1.825.236</u>
Construcción en curso:		
Proyecto La Morita	27.731	27.731
	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	1.926.263	1.961.357
Adiciones	-	-
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Saldo al final del año	<u>1.891.169</u>	<u>1.926.263</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 2015 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo Comercial
		2018	2017	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.705.483
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.304.495	1.329.701	3.522.609
Demetrio Aguilera Malta	50	258.736	265.359	671.216
City Plaza	50	90.210	91.329	183.013
Mariscal Sucre	50	64.669	65.672	176.970
Urdesa	50	34.908	35.532	177.802
Hotel Suite Akros	50	32.805	33.236	90.035
Tumbaco	50	4.319	4.407	159.437
		1.863.438	1.898.532	6.686.565

## 11. EQUIPOS

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

<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
<b>Costo:</b>			
Muebles y enseres	17.833	8.247	9.586
Equipo de oficina	385	385	-
Equipos de computación	1.707	1.219	488
	<u>19.925</u>	<u>9.851</u>	<u>10.074</u>

<u>Año 2017</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
<b>Costo:</b>			
Muebles y enseres	12.833	7.148	5.685
Equipos de computación	2.092	503	1.589
	<u>14.925</u>	<u>7.651</u>	<u>7.274</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	7.274	8.664
Adquisiciones	5.000	-
Depreciación del año	-2.200	-1.390
Saldo al final del año	<u>10.074</u>	<u>7.274</u>

## 12. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	<u>% de Participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hotel Sheraton:			
Quito	1,294	163.967	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>474.475</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; sin embargo, la Administración de la Compañía considera que el Valor Patrimonial Proporcional sería similar al valor razonable, al cierre del ejercicio 2018 la Compañía no dispone de los datos financieros para calcular el mencionado Valor Patrimonial Proporcional, este cálculo lo realizará para el siguiente período económico.

## 13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a valores desembolsados para el desarrollo de la marca Viñedo Plaza por 7.500 y para el estudio de mercado de la misma por 9.290.

## 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantías (1)	52.091	49.385
Impuesto al Valor Agregado	3.156	-
Retenciones de Impuesto a la Renta	1.086	3.154
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	549	630
Otros	25	90
	<u>56.907</u>	<u>53.259</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes inmuebles que arrienda la Compañía.

## 15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Propiedades de inversión	298.649	301.919

El movimiento de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivo por impuesto diferido:</b>		
Saldo inicial	301.919	305.189
Disminución por:		
Propiedades de inversión		
(depreciación acumulada)	-3.270	-3.270
Saldo al final del año	298.649	301.919

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. Para el cálculo de la reversión del impuesto diferido durante el año 2018 se aplicó la tasa de Impuesto a la Renta del 22%.

## 16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

## 17. 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.

## 18. RESULTADOS ACUMULADOS

### a) Reserva de Capital.-

El saldo al cierre del año 2018 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.

**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 2018 y 2017 se declararon y pagaron dividendos por 65.234 y 87.483 respectivamente, según decisión de la Junta General de Accionistas del 5 de marzo de 2018 y del 22 de marzo de 2017.

**19. INGRESOS OPERACIONALES**

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos	332.036	337.797
Dividendos ganados por inversión en acciones	18.340	20.052
	<u>350.376</u>	<u>357.849</u>

**20. COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos operacionales (1)	74.354	83.440
Gastos de administración y ventas (2)	225.872	187.363
	<u>300.226</u>	<u>270.803</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuotas y condominios	33.596	34.154
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	5.664	14.192
	<u>74.354</u>	<u>83.440</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	157.466	137.878
Impuestos y contribuciones	39.939	32.239
Servicios de administración	16.719	3.960
Servicios básicos y telecomunicaciones	5.095	3.204
Otros	6.653	10.082
	<u>225.872</u>	<u>187.363</u>

## 21. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

### a) Cargo a resultados.-

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a las ganancias corriente	11.386	18.748
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>8.116</u>	<u>15.478</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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	64.157	80.712
(+) Gastos no deducibles (1)	14.862	24.556
(-) Ingresos exentos (2)	-27.263	-20.051
<b>Base imponible</b>	51.756	85.217
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	11.386	18.748
Anticipo de Impuesto a la Renta	9.254	-
Impuesto a la renta causado	<u>11.386</u>	<u>18.748</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a la depreciación de propiedades de inversión.

(2) Al cierre del año 2018 y 2017, incluye principalmente dividendos recibidos por inversiones en acciones por el valor de 18.340 y 20.051.

(3) De acuerdo a la categorización del artículo 106 del Reglamento al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, la Compañía es considerada como pequeña empresa, por lo tanto aplicó la rebaja de 3 puntos establecidos en la normativa vigente.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	64.157	80.712
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	14.114	17.757
<b>Ajustes:</b>		
Efecto de gastos no deducibles	3.270	5.402
Efecto de ingresos exentos	<u>-5.998</u>	<u>-4.411</u>
<b>Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva</b>	<b>11.386</b>	<b>18.748</b>
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	17,75%	23,23%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
<b>Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal</b>	<b>8.116</b>	<b>15.478</b>
Tasa efectiva	<u>12,65%</u>	<u>19,18%</u>

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	-35.286	-28.029
(-) Retenciones en la fuente	-25.068	-26.005
(+) Provisión del año	<u>11.386</u>	<u>18.748</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<u>-48.968</u>	<u>-35.286</u>

**e) Anticipos de Impuesto a la Renta.-**

La Compañía ha calculado el Anticipo de Impuesto a la Renta conforme establece la normativa legal vigente (ver forma de cálculo en políticas contables).

**f) Revisiones fiscales.-**

Hasta el cierre del año 2018 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

  
Ruth Correa Gordillo  
Contadora General

21/34

**f)**