

# **PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **ÍNDICE:**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS:**

US\$ – Dólares Estadounidenses

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 10 de abril de 2017

A los Accionistas de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

#### **Fundamento de la opinión con salvedades**

La compañía al 31 de diciembre del 2016 mantiene como parte del patrimonio la cuenta de aportes para futura capitalización por un valor de US\$ 180.000, saldo sobre el cual la compañía se encuentra efectuando un análisis para conocer su origen, integridad y razonabilidad; no nos fue posible conocer a la fecha de emisión del informe los efectos que pueda tener sobre los estados financieros una vez concluido el análisis mencionado.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

#### **Otra Cuestión**

Los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015 no fueron auditados y son presentados en este informe únicamente para fines comparativos.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**EDUARDO RODRIGUEZ C.**  
Socio  
Licencia profesional  
No.26606



**PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Activo Corriente			
Caja-Bancos	4	3.458	-
Cuenta por cobrar:			
Cuentas por cobrar comerciales		-	221
Accionistas y partes relacionadas	5	125.836	-
Activos por impuestos corrientes	6	16.849	-
Cuentas por cobrar		142.685	221
Total activo corriente		146.143	221
Activos no corrientes			
Propiedad y equipo, neto	7	1.434.508	1.312.641
Otros		580	580
Total activos		1.581.231	1.313.442

**PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares estadounidenses)

(Continuación)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
Pasivo corriente:			
Sobregiro bancario		-	3.135
Porción corriente de la obligaciones bancarias a largo plazo	8	120.946	61.423
Total obligaciones bancarias		----- 120.946	----- 64.558
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		116.664	11.873
Accionistas y partes relacionadas	5	235.707	160.459
Pasivos por impuestos corrientes	6	3.170	20.807
Cuentas por pagar		----- 355.541	----- 193.139
Total de pasivos corrientes		----- 476.487	----- 257.697
Pasivos a largo plazo:			
Obligaciones bancarias a largo plazo	8	276.864	246.449
Total de pasivos		----- 753.351	----- 504.146
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Capital	11	840	840
Aporte futuras capitalizaciones		180.000	180.000
Reserva legal	12	19.809	19.809
Reserva de capital	13	451.237	451.237
Resultados acumulados		137.707	119.123
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez	13	38.287	38.287
Total patrimonio, adjunto		----- 827.880	----- 809.296
Total pasivos y patrimonio		----- 1.581.231	----- 1.313.442

Las notas adjuntas de la 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

**PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos:			
Arrendamientos recibidos		340.140	275.955
Total ingresos		----- 340.140	----- 275.955
Gastos administrativos	10	(305.019)	(94.661)
Utilidad operacional		----- 35.121	----- 181.294
Otros ingresos - egresos			
Dividendos recibidos		119	56
Intereses		(1.627)	(26.188)
Otros, neto		(338)	(575)
Utilidad antes de impuesto a la renta		----- 33.275	----- 154.587
Impuesto a la renta	9	(14.691)	(40.188)
Resultado integral del ejercicio		----- 18.584	----- 114.399
<b>Acciones comunes ordinarias</b>			
Ganancia por acción (US\$)		22,12	136,19
Número de acciones		840	840

**PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Resultados Acumulados</u>						<u>Total</u>
	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Adopción NIF primera vez</u>	
Saldo al 1 de enero del 2015	840	19.809	180.000	451.237	139.724	38.287	829.897
Pago de dividendos	-	-	-	-	(135.000)	-	(135.000)
Resultados integral del ejercicio	-	-	-	-	114.399	-	114.399
Saldo al 31 de diciembre del 2015	840	19.809	180.000	451.237	119.123	38.287	809.296
Resultados integral del ejercicio	-	-	-	-	18.584	-	18.584
Saldo al 31 de diciembre del 2016	840	19.809	180.000	451.237	137.707	38.287	827.880

**PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>		
Resultado Integral del Ejercicio	18.584	114.399
	-----	-----
<b>Ajustes que concilian el resultado integral del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación :</b>		
Depreciación de propiedades	108.133	68.010
<b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar	(142.464)	99.515
Incremento en cuentas por pagar	162.402	153.081
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral	128.071	320.606
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	146.655	435.005
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>		
Adiciones en activo fijo	(230.000)	(660.000)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(230.000)	(660.000)
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Incremento de obligaciones bancarias	89.938	307.872
Disminución de sobregiro bancario	(3.135)	-
Pago de dividendos	-	(135.000)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	86.803	172.872
	-----	-----
Incremento (Disminución) neta del efectivo	3.458	(52.123)
	-----	-----
Efectivo al inicio del año	-	52.123
	-----	-----
Efectivo al final del año	3.458	-
	=====	=====

## **PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

### **NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2001, cuyo objeto social es el negocio inmobiliario y el comercio en general por lo tanto, la compañía podrá invertir en bienes muebles e inmuebles y para el efecto celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley ecuatoriana sobre dichos bienes.

Las actividades de la compañía han estado orientadas principalmente a la prestación del servicio de arrendamiento, y al no ser su actividad habitual el negocio inmobiliario mediante Oficio No. UAF-DAJ-DG-2014-1536 emitido el 14 de agosto del 2014 por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) se establece que Perez Ponce Inmobiliaria S.A., no está obligada a reportar a la UAF.

### **NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Estimaciones y Supuestos.-** Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales:**  
La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.
- **Deterioro del valor de los activos no financieros**  
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES  
(Continuación)

Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

• **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

**Provisiones.-** Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accountig Standars Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 4).

c. Propiedad y equipo

Se muestra al costo atribuido menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase Nota 7).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de la propiedad. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

d. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

e. Ingresos por servicios de arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos en base a la facturación, elaborada al momento de la prestación del servicio.

f. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La carga para el impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente, del 22%, sobre la utilidad gravable. Esta provisión se efectúa con cargo a los resultados, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Los dividendos en efectivo y la participación en los resultados de las subsidiarias, declarados o reconocidos se encuentran exentos de impuesto a la renta.

g. Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- Riesgo de Mercado.- Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio y riesgos por la tasa de interés:
- Riesgos de cambio.- Debido al giro normal del negocio la compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense, estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

- Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.
- Riesgos de Crédito.- El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos.
- Riesgos de liquidez.- La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- Riesgos de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Bancos	3.458	-

**NOTA 5 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un detalle de los saldos por cobrar y pagar a accionistas y partes relacionadas (por accionistas y administración común) al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
<u>Partes relacionadas</u>		
Francisco Roldan	14.472	-
Raúl de la Torre	10.216	-
Sandra Reed	25.541	-
Jorge Cevallos	30.525	-
Juan Gabriel Reyes	45.082	-
	-----	-----
	125.836 (1)	-
	-----	-----

NOTA 5 - ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS  
(Continuación)

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>		
<u>Accionistas</u>		
Inmobiliaria y Rentas Inmorent S.A.	235.707	159.229
Otros	-	1.230
	-----	-----
Total	<u>235.707</u> (2)	<u>160.459</u>

- (1) Corresponden a las aportaciones de las partes relacionadas para cancelación de préstamos adquiridos por la compañía, para financiamiento de capital de trabajo (adquisición de bienes inmuebles), los cuales serán liquidados durante el año 2017.
- (2) Corresponde préstamo recibido de accionistas para la adquisición de oficinas en la ciudad de Guayaquil, valor que se liquidará durante el año 2017.

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, PEREZPONCE INMOBILIARIA S.A., no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia y las transacciones efectuadas cumplen con el principio de plena competencia.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Crédito tributario (IVA)	4.328	-
Retenciones en fuente de impuesto a la renta	12.521	-
	-----	-----
	<u>16.849</u>	<u>-</u>
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
IVA por Pagar	-	755
Retenciones en la fuente	3.170	-
Impuesto a la renta por pagar	-	20.052
	-----	-----
	<u>3.170</u>	<u>20.807</u>

**NOTA 7 - PROPIEDAD Y EQUIPO**

A continuación se presenta el movimiento de los vehículos, maquinarias y equipos durante los años 2015 y 2016:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>(1)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>(2)</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Años</u> <u>de vida</u> <u>útil</u>
Pisos Torre Paris	871.273	-	871.273	190.933	1.062.206	20
Oficina Guayaquil	-	529.000	529.000	-	529.000	20
Estacionamiento	192.400	-	192.400	31.356	223.756	20
Bodega	30.848	-	30.848	7.711	38.559	20
Local Comercial (3)	223.075	-	223.075	-	223.075	20
Instalaciones y Adecuaciones	42.602	-	42.602	-	42.602	20
Parqueaderos	-	131.000	131.000	-	131.000	20
	1.360.198	660.000	2.020.198	230.000	2.250.198	
Depreciación Acumulada	(639.547)	(68.010)	(707.557)	(108.133)	(815.690)	
	720.651	591.990	1.312.641	121.867	1.434.508	

- (1) Corresponde a la compra de oficinas en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública celebrada el 13 de octubre del 2015 por un área total de 355 metros cuadrados.
- (2) Corresponde a la compra de una oficina en la Torre Paris por US\$ 180.940, dos estacionamientos por US\$ 31.356, una bodega por US\$ 7.711 y el hall del edificio por US\$ 9.993 en la ciudad de Quito mediante escritura pública celebrada el 04 de marzo del 2016.
- (3) Al 31 de diciembre 2016, existen hipotecas sobre los bienes inmuebles que garantizan las obligaciones bancarias. (Véase nota 8)

**NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS**

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2016, representan el saldo pendiente de las siguientes obligaciones:

	<u>Tasa de</u> <u>interés</u> <u>anual</u> <u>%</u>	<u>Porción</u> <u>corriente</u> <u>US\$</u>	<u>Porción</u> <u>largo</u> <u>plazo</u> <u>US\$</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>
<b>Banco Produbanco (1)</b>				
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en julio del 2019	11,23%	37.586	68.808	106.394
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en agosto del 2019	8,95%	15.666	29.423	45.089

NOTA 8 - OBLIGACIONES BANCARIAS  
(Continuación)

	<u>Tasa de interés anual</u> %	<u>Porción corriente</u> US\$	<u>Porción largo plazo</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Crédito pagadero en dividendos mensuales con vencimiento final en abril del 2020	9,76%	67.694	178.633	246.327
TOTAL		120.946	276.864	397.810

Los vencimientos anuales de la porción largo plazo de las obligaciones bancarias se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<u>US\$</u>
2017	120.946
2018	133.762
2019	121.294
2020	21.808
	397.810

- (1) Préstamos garantizados con local comercial en propiedad horizontal propiedad de la compañía. (Véase nota 7)

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes al impuesto a la renta por el año 2016 y 2015:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Resultado integral del ejercicio	33.275	154.587
<u>Mas- Gastos no deducibles:</u>		
Contribución Solidaria	5.480	-
Depreciación por revalorización de activos	28.140	28.140
<u>Menos - Ingresos exentos</u>		
Dividendos recibidos	(119)	(56)
Base para impuesto a la renta	66.775	182.671
22% Impuesto a la renta	14.691	40.188

#### NOTA 10 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración por el año 2016 y 2015 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Arriendos	155.588	-
Gasto depreciación	108.134	68.010
Impuestos y tasas	23.978	22.603
Gastos legales y notariales	7.648	1.950
Cuotas y Contribuciones	5.577	664
Honorarios profesionales	2.500	-
Servicios básicos	1.523	416
Gastos varios	71	1.018
	-----	-----
Total	<u>305.019</u>	<u>94.661</u>

#### NOTA 11 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2016, está representado por 840 acciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

La utilidad por acción es calculada dividiendo el resultado del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de participaciones</u>	<u>% de Participación</u>
Inmobiliaria y Rentas Inmorent S.A.	839	99,88%
Fidser S.A.	1	0,12%
	-----	-----
	<u>840</u>	<u>100%</u>

#### NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ  
DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN  
FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 38.287.

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS

1. En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
2. La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
  - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
  - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos.

**NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS**  
(Continuación)

En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no hay sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.

3. En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

4. El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
5. El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, el principal cambio constituye El incremento del Impuesto a la salida de divisas, del 2% al 5%.

**NOTA 15 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS**

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificadas, para su presentación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

	<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>		
	<b>Según Registros</b>	<b>Según Estados</b>	<b>Diferencia</b>
	<b>Contables</b>	<b>Financieros</b>	
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Activos por impuestos corrientes	21.480	16.849	4.631 (1)
Pasivos por impuestos corrientes	(7.801)	(3.170)	(4.631) (1)
	-----	-----	-----
	<b>13.679</b>	<b>13.679</b>	<b>-</b>
	=====	=====	=====

NOTA 15 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS  
(Continuación)

- (1) Corresponde a la reclasificación de cuentas de activo y de pasivo por concepto de impuesto al valor agregado (IVA).

NOTA 16 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 10 de 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.