

INMOBILIARIA SENIOR SUITES
SENIORCUMBAYA S.A.

*Informe de los Auditores Independientes
a los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2018*

Contenido:	Páginas
Informe de los auditores independientes:	2 - 5
Estado de situación financiera:	6
Estado de resultado integral:	7
Estado de cambios en el patrimonio:	8
Estado de flujos de efectivo:	9
Notas a los estados financieros:	10 - 24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF para PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.
IVA	Impuesto al Valor Agregado
US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
S.A.	Sociedad Anónima

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se desprende de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 adjuntos, la Compañía presentó una pérdida integral de US\$9 mil y el déficit acumulado neto asciende a US\$22 mil a esa fecha, que representan un 2,251% del capital. La continuación de la Compañía como negocio en marcha depende de, entre otros, la obtención de ingresos rentables que permitan cubrir los costos de operación y evitar incurrir en pérdidas que alcancen el 50% del capital suscrito más las reservas como lo establece la Ley de Compañías. Los planes de la Administración para superar esta situación se describen en la Nota 2.4

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar con relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y la Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

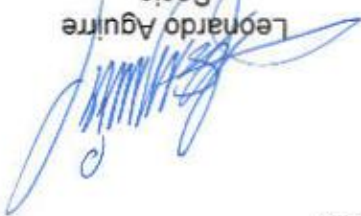
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
 - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
 - Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
 - Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
 - Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.


Quito, 19 de abril del 2019
RNAE No. 1023


Leonardo Aguirre
Socio

ACTIVOS	Notas	31/12/18	31/12/17	(en U.S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos, y total	4	772	12,520	
activos corrientes				
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Activos por impuestos diferidos	7	6,128	3,635	
Otros activos	5	504,077	504,077	
Total activos no corrientes		510,205	507,712	
TOTAL ACTIVOS		510,977	520,232	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	4,808	7,268	
Pasivos por impuestos corrientes	7	235	-	
Obligaciones acumuladas		93	-	
Total pasivos corrientes		5,136	7,268	
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	6	524,853	524,853	
TOTAL PASIVOS		529,989	535,121	
PATRIMONIO:				
Capital social	10	1,000	1,000	
Resultados acumulados		(20,012)	(12,889)	
Total patrimonio		(19,012)	(11,889)	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		510,977	520,232	

Ver notas a los estados financieros

Alberto Cuello
Gerente General

Lorena Aréaga T.
Contadora

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	31/12/18	31/12/17
(en U.S. dólares)			
Gastos de administración	11	(9,617)	(8,022)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO		(9,617)	(8,022)
A LA RENTA			
Impuesto a la renta diferido	7	2,494	3,635
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(7,123)	(4,387)

Ver notas a los estados financieros

Alberto Coello
Gerente General

Lorena Arreda T.
Contadora

INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Déficit acumulado</u> (en U.S. dólares)	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016 (No auditado)		1,000	(8,502)	(7,502)
Pérdida del año		-	(4,387)	(4,387)
Saldos al 31 de diciembre del 2017		1,000	(12,889)	(11,889)
Pérdida del año		-	(7,123)	(7,123)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10	1,000	(20,012)	(19,012)

Ver notas a los estados financieros


Alberto Coello
Gerente General


Lorena Arceaga
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Nota	31/12/18	31/12/17	(en U.S. dólares)		
				FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
				Pagado a proveedores y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	
	(9.660)	(2.471)			
				FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
				Préstamos de relacionadas (pagados) recibidos y total flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	
	(2.088)	13.991			
				EFFECTIVO Y BANCOS (Disminución) aumento neto en efectivo y bancos	
	12.520	11.520			
	1.000				
				Saldos al comienzo del año	
4	772	12.520			
				SALDOS AL FINAL DEL AÑO	
					12.520

Ver notas a los estados financieros

Alberto Coello
Gerente General

Lorena Arceaga T.
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A. en adelante "La Compañía", es una compañía nacional establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 2015. Su objeto social es desarrollo, promoción y construcción de proyectos inmobiliarios, su estudio, diseño, así como planificación y promoción de toda clase de obras civiles y construcciones relacionadas con telecomunicaciones, sistemas de agua potable, sistemas tecnológicos e hidráulicos. La compra y venta, arrendamiento, administración y concesión de bienes inmuebles. La gerencia de proyectos inmobiliarios asesoría y manejo de eventos y mercadeo. Importación, exportación, compra, venta, arrendamiento, comercialización, distribución y representación de insumos, productos, maquinaria, equipos, accesorios, repuestos, partes, piezas, equipos y sistemas que tengan relación con los objetos anteriores. Prestar servicios de dirección, tutela, guía, administración, publicidad y promoción de proyectos relacionados. Podrá procurarse concesiones. Adquisición, representación, cesión, y concesión, de patentes de invención, modelos de utilidad, diseños industriales, secretos industriales, marcas de servicios o de productos, diseños y logotipos, cualquier forma, medio resultado o efecto de propiedad intelectual, del ingenio, ya sean nacionales o extranjeros. En general la compañía podrá intervenir en todo acto civil o mercantil permitido por la ley y que sea acorde a su objeto social.

La Compañía mantiene un capital de US\$ 1 mil distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

Valor	%
Guerra Plaza George Gastón	500
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.	226
Sevilla y Martínez Ingenieros CA Semaica	226
Vélez Calisto Luis Rafael	48
Total	1,000
	100,00

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, (oficina Proinmobiliaria).

La Compañía nació del fideicomiso llamado Senior Suites, el cual se liquidó y la alícuota no construida pasó a un fideicomiso de tenencia. La Compañía es la propietaria de la alícuota no construida que formaba parte del Proyecto Senior Suite.

Actualmente no tiene actividad, una vez que se decida continuar con el proyecto de la alícuota no construida, la Compañía va a desarrollar el proyecto.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional y de presentación** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

- 2.3 Bases de preparación** – Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Negocio en marcha** - La Compañía mantiene una alícuota no construida en el área del Hospital de los Valles, la cual se está redefiniendo y se espera inicie el proyecto de Clínica del Día, suites para enfermos terminales y/o consultorios dentro del próximo año.

- 2.5 Efectivo y bancos** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

- 2.6 Impuestos** – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- 2.6.1 Impuesto corriente** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.6.2 Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.
- Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.
- La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.
- 2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.7 Provisiones** – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).
- Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.8 Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8.1 Venta de bienes inmuebles – Se reconocen cuando la Compañía transfiriere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.9 Costos y gastos – Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contempla la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Activos financieros – Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes. La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado – Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.11.3 Baja de un activo financiero – La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.12 Pasivos financieros – Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.12.2 Baja de un pasivo financiero – La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.13 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas – En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos – A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha

existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestran en el estado de flujo de efectivo pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31/12/18	31/12/17
Caja	500	12,520
Banco Pichincha C.A.	272	-
Total	772	12,520

5. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a la totalidad de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites, adquiridos de la empresa Mallmed S.A. en 2016.

Estos derechos fiduciarios fueron reconocidos como parte de los activos no corrientes. Actualmente, la Compañía se encuentra estudiando el desarrollo de un proyecto.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 12)	307,366	314,205
Cuentas por pagar accionistas (Nota 12)	222,239	217,487
Proveedores	56	429
Total	529,661	532,121
Clasificación:		
Corriente	4,808	7,268
No corriente	524,853	524,853
Total	529,661	532,121

7. IMPUESTOS CORRIENTES

7.1 Pasivos del año corriente

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de IVA por pagar	186	-
Retenciones en la fuente por pagar	49	-
Total	235	-

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

7.4 Aspectos Tributarios

La Compañía registró un activo por impuesto diferido originado en las pérdidas tributarias declaradas luego de la conciliación tributaria.

7.3 Impuestos diferidos

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25). A partir del 2018 el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.

Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(9,617)	(8,022)
Gastos no deducibles	3,748	1
Pérdida tributaria	(5,869)	(8,021)
	31/12/18	31/12/17

7.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente – Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se despenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionados con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Reformas a varios cuerpos legales

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.
- Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por la Contadora General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

9.1.1 Riesgo de crédito – Actualmente la Compañía no cuenta con una cartera de clientes comerciales, únicamente presenta un derecho de cobro por pago indebido a la Administración tributaria que fue transferido del Fideicomiso Mercantil Senior Suites a la Compañía y que permanece en litigio

9.1.2 Riesgo de liquidez – El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus Accionistas para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

9.1.3 Riesgo de financiamiento – Para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de efectivo de los Accionistas principalmente debido a que se no genera ventas

ESPACIO EN BLANCO

9.2 Categorías de instrumentos financieros – El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

<i>Activos financieros al costo amortizado:</i>		
	31/12/18	31/12/17
Efectivo y bancos (Nota 4)	772	12,520
Otros activos (Nota 5)	504,077	504,077
Total	504,849	516,597
<i>Pasivos financieros al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 6) y total	529,661	532,121

9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros – La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social – El capital social autorizado consiste en 1,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Un resumen del capital es como sigue:

	Valor	%
Guerra Plaza George Gastón	500	50,00
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.	226	22,60
Sevilla y Martínez Ingenieros CA Semaica	226	22,60
Vélez Calisto Luis Rafael	48	4,80
Total	1,000	100,00

ESPACIO EN BLANCO

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración reportados en los estados financieros es como sigue:

<i>Gastos de administración:</i>	
Honorarios	3,941
Servicios legales	2,129
Auditoría e informe tributario	990
Impuestos y otras contribuciones	406
IVA sin derecho a crédito tributario	389
Notarios y registradores propiedad	105
Gastos bancarios	22
Imprenta	16
Trámites legales	-
Otros gastos	1,619
Total	9,617
	<u>31/12/18</u>
	<u>31/12/17</u>
	100
	297
	758
	48
	80
	2
	16
	6,720
	1
	<u>8,022</u>

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es como sigue:

<i>Cuentas por pagar relacionadas:</i>	
Sensuïtes S.A.	307,366
Mallmed S.A.	-
Subtotal	307,366
	<u>31/12/18</u>
	<u>31/12/17</u>
	314,205
<i>Cuentas por pagar accionistas:</i>	
Guerra Plaza George Gastón	203,496
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. Semaica	11,568
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.	4,752
Vélez Calisto Luis Rafael	2,423
Subtotal	222,239
	<u>31/12/18</u>
	<u>31/12/17</u>
	203,496
	11,568
	-
	2,423
Total	529,605
	<u>31/12/18</u>
	<u>31/12/17</u>
	531,692

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 19, de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 19, de 2019 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.