

**INMOBILIARIA SENIOR SUITES  
SENIORCUMBAYA S.A.**

*Informe de los Auditores Independientes  
a los Estados Financieros por el año  
terminado al 31 de diciembre de 2019*

**INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

<b><u>Contenido:</u></b>	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los auditores independientes:	2 - 4
Estado de situación financiera:	5
Estado de resultado integral:	6
Estado de cambios en el patrimonio:	7
Estado de flujos de efectivo:	8
Notas a los estados financieros:	9 - 22

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

---



**ECOVIS - ECUADOR CIA. LTDA.**  
Accounting - Audit - Tax - Consulting  
**Address:** Av. Ramón de E7-01, Amallara,  
Edificio Titanius Plaza Piso 6  
**Phone:** (593 2) 3124316  
e-mail: info@ecovis.com.ec  
**www.ecovis.com.ec**  
Quito - Ecuador

## **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 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 2019, 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.

### **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 - Incertidumbre material relacionada con empresa en marcha**

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presentó flujos de efectivo negativos en actividades de operación, una pérdida de US\$19 mil y pérdidas acumuladas de US\$40 mil. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, los mismos que se encuentran descritos en la Nota 1. Estos asuntos no califican nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención sobre la Nota 1 de los estados financieros adjuntos, donde se resume las principales consecuencias o efectos para la Compañía, derivados del estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, declarado por el Estado ecuatoriano, a partir del 16 de marzo de 2020. Como se menciona en dicha Nota, esta situación, junto con otros efectos expuestos en la misma, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **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, 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.

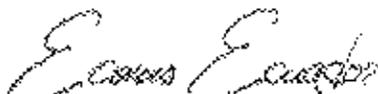
### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

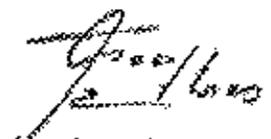
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza 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 calificada. 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.

  
 Quito, 28 de abril del 2020  
 RNAE No. 1023  
 Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.

  
 Oscar Flores  
 Socio  
 Licencia profesional  
 No. 17-7948

INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u> (en U.S. dólares)
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos y total activos corrientes	4	60	772
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad de Inversión	6	504,077	504,077
Impuesto diferido	7	5,597	8,128
Total activos no corrientes		509,574	510,205
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>509,734</u>	<u>510,977</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	9,621	4,808
Impuestos por pagar	7	2	235
Beneficios a empleados		-	93
Total pasivos corrientes		<u>9,623</u>	<u>5,136</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	6	539,246	524,853
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>548,769</u>	<u>529,989</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	8	1,000	1,000
Pérdidas acumuladas		(40,035)	(20,012)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>(39,035)</u>	<u>(19,012)</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>509,734</u>	<u>510,977</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Alberto Coello  
Gerente General

  
Myriam Camión  
Contadora

INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Notas	Año terminado	
		31/12/2019	31/12/2018
(en U.S. dólares)			
Gastos de administración	10	(19,492)	(9,617)
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(19,492)</b>	<b>(9,617)</b>
Impuesto a la renta diferido	7	(531)	2,494
<b>TOTAL PÉRDIDA NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b>(20,023)</b>	<b>(7,123)</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Alberto Cobello  
Gerente General

  
Myriam Carrion  
Contadora

**INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u> (en U.S. dólares)	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Salidas al 1 de enero del 2018		1,000	(12,889)	(11,889)
Pérdida del año		-	(7,123)	(7,123)
Salidas al 31 de diciembre del 2018		1,000	(20,012)	(19,012)
Pérdida del año		-	(20,023)	(20,023)
Salidas al 31 de diciembre del 2019	9	1,000	(40,035)	(39,035)

Ver notas a los estados financieros

  
 Alberto Cevallos  
 Gerente General

  
 Myriam Carrón  
 Contadora

**INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/2018</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Pagado a proveedores e impuestos y efectivo neto utilizado en actividades de operación		(17,139)	(9,860)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Préstamos recibidos de (pagados a) accionistas y relacionadas, neto y flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento		18,426	(2,088)
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>			
Disminución neta durante el año		(712)	(11,748)
Saldos al inicio del año		772	12,520
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>4</b>	<b>60</b>	<b>772</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Alberto Coelho  
Gerente General

  
Myriam Carrion  
Contadora

## **INMOBILIARIA SENIOR SUITES SENIORCUMBAYA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **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.

Mediante escritura pública de cesión, la Compañía recibió la totalidad de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites, específicamente aquellos que recaen sobre la alícuota que conforma el Bloque D del proyecto inmobiliario Senior Suites, ubicado en el Barrio La Praga, de la Av. Florencia, Sector La Primavera, Parroquia Tumbaco del Cantón Quito, en la Provincia de Pichincha. Posteriormente, la fiduciaria liquidó el mencionado fideicomiso y transfirió la totalidad de los bienes que conforman su patrimonio a favor del beneficiario Inmobiliaria Senior Suites Seniorcumbaya S.A.

Actualmente, la Compañía no tiene actividad y la administración se encuentra redefiniendo las alternativas para desarrollar un proyecto inmobiliario en la mencionada alícuota de terreno no construida. Se estima que inicie un proyecto de Clínica del Día, suites para enfermos terminales y/o consultorios en el mediano plazo.

La Compañía mantiene un capital de US\$1 mil, dividido en mil acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una.

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Lizardo García y Avenida 12 de Octubre, edificio Alto Aragón.

#### **Presencia del coronavirus en el país y decreto de estado de excepción**

Como es de conocimiento público, el país está atravesando una calamidad pública ante la presencia del coronavirus, ante esta situación el Estado ecuatoriano a fin de asegurar un cumplimiento de las restricciones necesarias para evitar un contagio masivo del COVID-19, decretó, a partir del 16 de marzo de 2020, declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por un tiempo de 60 días. Esta situación implica entre lo principal:

- a) Suspender el libre ejercicio del derecho a la libertad de tránsito, de asociación y de reunión;
- b) Declaración de toque de queda restringiendo la libertad de tránsito y de movilidad, con sus excepciones;
- c) Suspensión de la jornada presencial de trabajo, adoptando la modalidad de teletrabajo, con sus excepciones;
- d) Suspensión de términos y plazos a los que haya lugar, en todo tipo de procesos judiciales, administrativos y de otra índole;
- e) Disponer las requisiciones en casos de externa necesidad en el país, entre otros.

Adicionalmente, todas estas acciones han sido emprendidas en mayor o menor medida por los países en todo el mundo, lo que ha provocado una crisis generalizada con un impacto sin precedentes en la economía mundial.

Ante esta situación, la Administración de la Compañía al momento no ha podido evaluar con certeza los posibles efectos futuros de esta situación. Por el momento, la Compañía mantiene una disminución patrimonial por pérdidas acumuladas.

En cuanto a las restricciones de tránsito y movilidad, se espera que la afectación no sea significativa debido a que la Compañía no mantiene empleados y su activo principal es una alcuota de terreno que no ha sido desarrollada.

La Administración de la Compañía ha realizado las siguientes acciones:

- a) Presentación de estados financieros, informes de la administración, comisario y auditoría externa correspondientes al ejercicio económico 2019, acogiéndose a las prórrogas otorgadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- b) Celebración de las Juntas Generales de Accionistas a través de cualquier medio telemático.
- c) Presentación de anexos en los plazos establecidos, sin acogerse a la ampliación de plazos otorgada por el Servicio de Rentas Internas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES.

**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 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.

**2.5 Propiedad de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable .

El costo atribuido a la alícuota de terreno no construida (Bloque D), en su reconocimiento inicial, proviene de la escritura pública de cesión a favor de la Compañía, en la cual recibe la totalidad de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**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** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere 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.

**2.8.2 Prestación de servicios** - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Los honorarios de asesoría de proyectos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido.

**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 expiren 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.

### 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 que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si 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 periodos 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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caja	-	500
Banco Pichincha C.A.	<u>60</u>	<u>272</u>
Total	<u><u>60</u></u>	<u><u>772</u></u>

#### 5. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a la alícuota de terreno que conforma el Bloque D del proyecto inmobiliario Senior Suites, ubicado en el Barrio La Praga, de la Av. Florencia, Sector La Primavera, Parroquia Tumbaco del Cantón Quito, en la Provincia de Pichincha, la cual obtuvo la Compañía al liquidar el Fideicomiso Mercantil de Tenencia Senior Suites.

Actualmente, la Compañía se encuentra estudiando alternativas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario sobre la mencionada alícuota.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores y subtotal	<u>99</u>	<u>56</u>
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas:</u>		
Cuentas por pagar accionistas (Nota 11)	539,246	222,239
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 11)	7,685	307,366
Subtotal	<u>546,931</u>	<u>529,605</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Otras y subtotal	<u>1,737</u>	<u>-</u>
Total	<u>548,767</u>	<u>529,661</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	9,521	4,808
No corriente	<u>539,246</u>	<u>524,853</u>
Total	<u>548,767</u>	<u>529,661</u>

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES

### 7.1 Impuestos por pagar

Un resumen de los impuestos por pagar es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	2	49
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	-	186
Total	<u>2</u>	<u>235</u>

ESPACIO EN BLANCO

**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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(19,492)	(9,617)
Gastos no deducibles	<u>4,037</u>	<u>3,748</u>
Pérdida tributaria	<u>(15,455)</u>	<u>(5,869)</u>

De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la renta para el año 2019 y 2018 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 Accionistas, accionistas, beneficiarios o similares, 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 28%.

A partir de la expedición de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, se estableció la eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio 2018. Mediante la aprobación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en diciembre del 2019, se elimina el anticipo del impuesto a la renta, dejando la posibilidad de un pago anticipado voluntario del impuesto a la renta, dicha disposición entra en vigor a partir del ejercicio fiscal 2020.

**7.3 Impuestos diferidos**

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

**7.4 Aspectos Tributarios**

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:

**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 fueron 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 2019, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda 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 2019, 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:
  - - 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.

#### Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

#### Impuesto a la renta

- a) Dividendos, se aplica para dividendos pagados desde el 1 de enero de 2020:
  - Distribución a sociedades nacionales y extranjeras estarán gravados: Valor del dividendo  $*40%*25%=10\%$ .
  - Mantiene aplicación convenio evitar doble imposición. Si no se reporta cadena APS la retención es del 35%.

b) Intereses por préstamos:

- 300% del patrimonio para bancos, seguros y economía popular y solidaria.
- Sociedades y personas naturales intereses deducibles hasta 20% de la utilidad antes de participación a trabajadores + intereses + depreciaciones y amortizaciones.

c) Anticipo:

Elimina anticipo obligatorio, se crea voluntario (50% IR causado – retenciones).

d) Otros Impuesto a la Renta:

- Exoneración para empresa nueva y productiva i) Servicios de infraestructura hospitalaria, ii) Servicios educativos, y iii) Servicios culturales y artísticos.
- Es ingreso gravable provisión de jubilación y desahucio no pagados.
- Límite del 150% para patrocinio y eventos artísticos.
- Deducción adicional del 100% patrocinio plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- Deducción adicional 50% seguros de créditos para exportación.
- Son deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal para empleados con 10 años de antigüedad y aportes de fondos de efectivo. (aplica desde el 2021).
- No son deducibles intereses de préstamos realizados para pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019. (crédito entre septiembre y diciembre 2019 que supere tasa del BCE).
- Deducción del 1% de donaciones a Universidades y establecimientos "ciencias de la educación".
- Agentes de retención solo los que consten en el listado. (Se emitirá en el año 2020).

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**8.1 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.

**8.1.1 Riesgo de crédito** - Actualmente la Compañía no cuenta con una cartera de clientes comerciales.

**8.1.2 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.

**8.1.3 Riesgo de financiamiento** - Para financiar los gastos de capital, la Compañía recibe flujo de efectivo de los accionistas, principalmente, debido a que la Compañía no genera ventas por los momentos.

**8.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos (Nota 4) y total	<u>60</u>	<u>772</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 6) y total	<u>548,767</u>	<u>529,661</u>

**8.3 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.

## 9. PATRIMONIO

**9.1 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.

## 10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Sueldos	4,393	3,514
Gastos no deducibles	4,035	1,619
Impuestos y otras contribuciones	3,737	795
Beneficios sociales	900	427
Honorarios profesionales	843	1,095
Gastos bancarios	166	22
Imprenta	16	16
Servicios legales	-	2,129
Otros gastos varios	<u>5,402</u>	<u>-</u>
Total	<u>19,492</u>	<u>9,617</u>

## 11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Sensuites S.A.	6,785	307,366
Proinmobiliaria S.A.	900	7
Subtotal	<u>7,685</u>	<u>307,366</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas:</u>		
Préstamos de accionistas (1) y subtotal	<u>539,246</u>	<u>222,239</u>
Total	<u>546,931</u>	<u>529,605</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a préstamos recibidos de los accionistas para financiamiento de capital de trabajo, no se han definido fechas de pago ni intereses. La administración de la Compañía espera cancelar sus obligaciones una vez se inicie el proyecto inmobiliario sobre la alícuota se terreno y se vendan los bienes inmuebles.

Compensación del personal clave de la gerencia:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Beneficios a corto plazo y total	<u>5,293</u>	<u>3,941</u>

## 12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 28, de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 28, de 2020 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

