

**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*

| ACTIVOS                                                                               |    | Notas | 31/12/18 | 31/12/17 | (en U.S. dólares) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|----------|----------|-------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                                            |    |       |          |          |                   |
| Efectivo y bancos, y total                                                            |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       | 4  |       | 772      | 12,520   |                   |
| activos corrientes                                                                    |    |       |          |          |                   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                                                         |    |       |          |          |                   |
| Activos por impuestos diferidos                                                       |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       | 7  |       | 6,128    | 3,635    |                   |
| Otros activos                                                                         |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       | 5  |       | 504,077  | 504,077  |                   |
| Total activos no corrientes                                                           |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | 510,205  | 507,712  |                   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                                                  |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | 510,977  | 520,232  |                   |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                                           |    |       |          |          |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                                                            |    |       |          |          |                   |
| 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    |                   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                                                         |    |       |          |          |                   |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       | 6  |       | 524,853  | 524,853  |                   |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                                                  |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | 529,989  | 535,121  |                   |
| <b>PATRIMONIO:</b>                                                                    |    |       |          |          |                   |
| Capital social                                                                        |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       | 10 |       | 1,000    | 1,000    |                   |
| Resultados acumulados                                                                 |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | (20,012) | (12,889) |                   |
| Total patrimonio                                                                      |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | (19,012) | (11,889) |                   |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                                     |    |       |          |          |                   |
|                                                                                       |    |       | 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 A LA RENTA |       | (9,617)  | (8,022)  |
| 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 Aréaga 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><br>(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

| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN                                                                                           | Nota | 31/12/18          | 31/12/17 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|----------|
|                                                                                                                                          |      | (en U.S. dólares) |          |
| 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                                                                       |      | (11,748)          | 11,520   |
| Saldos al comienzo del año                                                                                                               |      | 12,520            | 1,000    |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO                                                                                                                  | 4    | 772               | 12,520   |

Ver notas a los estados financieros



Alberto Coello  
Gerente General



Lorena Areaga 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 mercados. 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          | 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          |
| <b>Total</b>                             | <b>1,000</b> | <b>100,00</b> |

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Belio 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.

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.

## 2.7

**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.

## 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.

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.

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.

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.

## 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.

## 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.



**2.8 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 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.

**2.9 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 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 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            |
| <b>Total</b>                             | <b>529,661</b> | <b>532,121</b> |
| <b>Clasificación:</b>                    |                |                |
| Corriente                                | 4,808          | 7,268          |
| No corriente                             | 524,853        | 524,853        |
| <b>Total</b>                             | <b>529,661</b> | <b>532,121</b> |

**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         | -        |
| <b>Total</b>                             | <b>235</b> | <b>-</b> |

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:

|                                                                |          |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                | 31/12/18 | 31/12/17 |
| 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)  |

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.

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, 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 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 incrementará 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.

**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:

**ESPACIO EN BLANCO**

## **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 domiciliadas 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>                          |                |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                          |                |                |
| Efectivo y bancos (Nota 4)                                               | 772            | 12,520         |
| Otros activos (Nota 5)                                                   | 504,077        | 504,077        |
| <b>Total</b>                                                             | <b>504,849</b> | <b>516,597</b> |
| <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          |
| <b>Total</b>                             | <b>1,000</b> | <b>100,00</b> |

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           |
| <b>Total</b>                         | <b>9,617</b>    |
|                                      | <u>31/12/18</u> |
|                                      | <u>31/12/17</u> |
|                                      | 100             |
|                                      | 297             |
|                                      | 758             |
|                                      | 48              |
|                                      | 80              |
|                                      | 2               |
|                                      | 16              |
|                                      | 6,720           |
|                                      | 1               |
| <b>Total</b>                         | <b>8,022</b>    |

## 12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

| <i>Cuentas por pagar relacionadas:</i>     |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Sensitex S.A.                              | 307,366         |
| Mallmed S.A.                               | -               |
| <b>Subtotal</b>                            | <b>307,366</b>  |
|                                            | <u>31/12/18</u> |
|                                            | <u>31/12/17</u> |
|                                            | 314,205         |
| <b>Subtotal</b>                            | <b>222,239</b>  |
|                                            | <u>31/12/18</u> |
|                                            | <u>31/12/17</u> |
| 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           |
| <b>Subtotal</b>                            | <b>217,487</b>  |
| <b>Total</b>                               | <b>529,605</b>  |
|                                            | <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.