

CPA. SANTIAGO MORA CABEZAS
AUDITOR EXTERNO

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

CPA SANTIAGO MORA CABEZAS

AUDITOR EXTERNO

Chimborazo 2108 y Fco. Marcos
Piso 2do, Ofic.: 202
E-Mail: smoracabezas@hotmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de **TITULOS INMOBILIARIOS S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Títulos Inmobiliarios S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros para propósitos especiales.

2. La Administración de Títulos Inmobiliarios S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros acorde a Normas Internacionales de Información financiera, y que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoria sobre las cantidades y revelaciones

presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuado a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 y acorde a Normas Internacionales de Información financiera.

Base Contable y restricción de uso

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos de Titulos Inmobiliarios S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2019, fueron preparados de acuerdo a normas internacionales información financiera y están destinados únicamente para información y uso de la Administración de la compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos no pueden ser utilizados para otros fines.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 25, 2020


CPA. SANTIAGO MORA CABEZAS
REG. SC-RNAE-2 # 308
RNC # 13.354

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>ACTIVO</u> | <u>Notas</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| ACTIVO CORRIENTE: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 3 | \$ 59.793 | 62.140 |
| Credito tributario | 4 | 14 | 3.451 |
| Total activo corriente | | \$ 59.807 | 65.591 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Edificios | 5 | \$ 866.222 | 866.222 |
| (-)Depreciación acumulada | | (357.406) | (315.004) |
| Total activo no corriente | | \$ 508.816 | 551.218 |
| TOTAL DEL ACTIVO | | \$ 568.623 | 616.809 |
| <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar | 6 | \$ - | 298 |
| Obligaciones acumuladas | 7 | 541 | 9.726 |
| Total pasivo corriente | | \$ 541 | 10.024 |
| Total pasivos | | \$ 541 | 10.024 |
| PATRIMONIO: | | | |
| Capital social | 8 | \$ 800 | 800 |
| Reservas | | 92 | 2.410 |
| Perdidas acumuladas años anteriores | | (247.710) | (216.080) |
| Otros resultados acumulados | | 848.027 | 848.027 |
| Resultado integral | | (33.127) | (28.372) |
| Total Patrimonio | | \$ 568.082 | 606.785 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | \$ 568.623 | 616.809 |

Ver notas adjuntas


Srta. ANA CRISTINA ANTON GARZOZI
Representante legal


Eco. JOSE PAREDES VASCO
Contador

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Notas | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------|----------|
| INGRESOS | 9 | \$ 33.000 | 25.700 |
| COSTO DE VENTAS | | - | - |
| MARGEN BRUTO | | \$ 33.000 | 25.700 |
| Gastos de administración | 10 | (65.586) | (54.072) |
| UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | | \$ (32.586) | (28.372) |
| Impuesto a la renta | | (541) | - |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL | | \$ (33.127) | (28.372) |

Ver notas adjuntas


Srta. ANA CRISTINA ANTON GARZOZI
Representante legal


Eco. JOSE PAREDES VASCO
Contador

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Capital social</u> | <u>Reservas</u> | <u>Perdidas acumuladas años anteriores</u> | <u>Otros resultados acumulados</u> | <u>Resultado Integral</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--|------------------------------------|---------------------------|--------------|
| Saldos a Enero 1, 2018 | \$ 800 | 2.410 | (168.672) | 848.027 | (47.408) | 635.157 |
| Transferencias/Ajustes | | | (47.408) | - | 47.408 | |
| Resultado integral | | | | | (28.372) | (28.372) |
| Saldos a Diciembre 31, 2018 | 800 | 2.410 | (216.080) | 848.027 | (28.372) | 606.785 |
| Transferencias/Ajustes | | (2.318) | (31.630) | | 28.372 | (5.576) |
| Resultado integral | | | | | (33.127) | (33.127) |
| Saldos a Diciembre 31, 2019 | \$ 800 | 92 | (247.710) | 848.027 | (33.127) | 568.082 |

Ver notas adjuntas


Srta. ANA CRISTINA ANTON GARZOZI
Representante legal


Eco. JOSE PAREDES VASCO
Contador

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------|-------------|
| FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de compañías relacionadas y terceros | \$ 33.000 | 25.700 |
| Pago a compañías relacionadas, proveedores y otros | (9.483) | (298) |
| Pagos operacionales | (23.184) | (1.945) |
| Otros | (2.680) | (604) |
| | <hr/> | <hr/> |
| flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación | (2.347) | 22.853 |
| FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Adquisición/ Venta de propiedades | \$ - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión | - | - |
| FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Obligaciones bancarias | \$ - | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento | - | - |
| EFFECTIVO Y BANCOS | | |
| Aumento (disminución) neto durante el año | \$ (2.347) | 22.853 |
| Saldos al inicio del año | \$ 62.140 | 39.287 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Saldos al final del año | \$ 59.793 | 62.140 |
| | <hr/> | <hr/> |


Srta. ANA CRISTINA ANTON GARZOZI
Representante legal


Eco. JOSE PAREDES VASCO
Contador

TITULOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía tiene vigencia jurídica desde el 5 de agosto de 1963, y tiene por objeto social la administración, arriendo, compra y venta de bienes inmuebles, así como el alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios de departamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años; entre otras actividades más, según su estatuto.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Títulos Inmobiliarios S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Títulos Inmobiliarios S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, valores y seguros adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia. En lo referente a la resolución N°UAF-DG-2012-0035 de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), publicada en el Registro Oficial N°710, de fecha 24 de mayo de 2012, la compañía se encuentra cumpliendo con los reportes y demás obligaciones indicadas en dicha resolución.

b) Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

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

d) Propiedad, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto con la Administración de la compañía. Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento de estos activos son registrados en resultados en el periodo que se producen.

El método de depreciación aplicado es el de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden en su reconocimiento inicial y posterior al costo.

f) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta equivale a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si lo hubiere. El 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 y gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas.

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 reconocen 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.

h) Beneficios a empleados

El costo de beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es definido mediante la respectiva valoración actuarial emitida por un actuario autorizado al final de cada año.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se reconoce un pasivo y gasto por concepto de participación de los trabajadores, este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable al final de cada año.

i) Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o bonificación que la compañía pueda otorgar.

j) Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el periodo en que se conocen.

k) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

l) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y clientes. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar a terceros.

m) Cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por pagar a relacionados y proveedores. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

n) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran a su costo subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

o) Estimaciones y juicios contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a su actividad económica, 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 diferir de sus efectos finales.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Son valores de libre disponibilidad representados en caja o depósitos bancarios a la vista los cuales no generan intereses.

| | | ...Diciembre 31... | |
|-------|----|----------------------------|---------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Caja | \$ | <u>59.793</u> | <u>62.140</u> |
| Total | \$ | <u>59.793</u> | <u>62.140</u> |

NOTA 4. CREDITO TRIBUTARIO

Se presenta por concepto de Crédito tributario fiscal los siguientes saldos.

| | | ...Diciembre 31... | 31... |
|-------------------------|----|----------------------------|--------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Anticipo impuesto renta | \$ | <u>14</u> | <u>3.451</u> |
| Total | \$ | <u>14</u> | <u>3.451</u> |

NOTA 5. ACTIVO NO CORRIENTE

Los movimientos de estas cuentas (costo y depreciación) fueron los siguientes:

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>COSTO</u> | Saldo | Incrementos | Saldo | Tasa Anual de |
|------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | <u>31-12-2018</u> | y/o | <u>31-12-2019</u> | Depreciaciones |
| | | <u>retiros</u> | | <u>%</u> |
| Edificios | \$ 866.222 | | \$ 866.222 | 5 |
| Total costo | \$ 866.222 | | \$ 866.222 | |
| Depreciación Acumulada | (315.004) | | (357.406) | |
| Total | \$ <u>551.218</u> | | \$ <u>508.816</u> | |

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR

Se presentan los siguientes saldos en cuentas por pagar:

| | | ...Diciembre 31... | 31... |
|-------------|----|----------------------------|-------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Comerciales | \$ | = | <u>298</u> |
| Total | \$ | = | <u>298</u> |

NOTA 7. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Se presentan los siguientes saldos en Obligaciones acumuladas.

| | | ...Diciembre 31... | |
|----------------------|----|----------------------------|--------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Impuestos y permisos | \$ | <u>541</u> | <u>9.726</u> |
| Total | \$ | <u>541</u> | <u>9.726</u> |

NOTA 8. PATRIMONIO

8.1 **Capital social** - Al 31 de diciembre del 2019, la composición accionaria es la siguiente:

| <u>Accionistas</u> | <u>País</u> | <u>Porcentaje de Participación %</u> | <u>Capital</u> |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------|
| ANTON GARZOZI ANA CRISTINA | Ecuador | 25 | \$ 200,00 |
| ANTON GARZOZI MARTHA MARIA | Ecuador | 25 | 200,00 |
| ANTON GARZOZI ROSA MARIA | Ecuador | 25 | 200,00 |
| ANTON GARZOZI VICTORIA VIRGINIA | Ecuador | <u>25</u> | <u>200,00</u> |
| | | <u>100</u> | \$ <u>800,00</u> |

8.2 **Reservas** - Al 31 de diciembre del 2019, se presenta saldo de \$92. en otras reservas.

8.3 **Pérdidas acumuladas años anteriores** - Refiere saldos provenientes de los resultados de ejercicios anteriores. Al 31 de diciembre del 2019 se presenta un saldo de (\$247.710).

8.4 **Otros resultados acumulados** - Refiere saldos provenientes por superávit de reevaluación en

Propiedades, planta y equipos. Presenta un saldo de \$848.027.

- 8.5 **Resultado Integral** - Es la Utilidad o pérdida del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019. Presenta una Pérdida de (\$33.127).

NOTA 9. INGRESOS

Los ingresos se originan por arriendos.

| | | ...Diciembre 31... | |
|-----------|----|----------------------------|---------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Arriendos | \$ | <u>33.000</u> | <u>25.700</u> |
| Total | \$ | <u>33.000</u> | <u>25.700</u> |

NOTA 10. COSTOS Y GASTOS

Se presentan gastos de administración, los mismos que se efectuaron en términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

| | | ...Diciembre 31... | |
|--------------------------|----|----------------------------|---------------|
| | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| | | (en miles de U.S. dólares) | |
| Gastos de administración | \$ | <u>65.586</u> | <u>54.072</u> |
| Total | \$ | <u>65.586</u> | <u>54.072</u> |

NOTA 11. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2019, la compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros o de la opinión del auditor independiente, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la compañía.