

**INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

**Estados Financieros**

**Año terminado el 31 de diciembre de 2019**

**(Con el Informe de los Auditores Independientes)**

**INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**CON OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ÍNDICE**

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de

**Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A.**

Quito, 21 de mayo del 2020

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A. los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estado del resultado integral, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A. al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (CIESBA por sus siglas en inglés), 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 razonable para nuestra opinión.

### **Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el informe anual del Gerente General para la Junta de Accionistas, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el informe anual del Gerente General para la Junta de Accionistas esté disponible después de la fecha de 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 nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual del Gerente General para la Junta de Accionistas concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los accionistas y a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es la responsable de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros 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 error material, 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 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 la adecuación de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, la estructura y 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 la Administración de la Compañía entre otros asuntos, el alcance y el momento de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Ing. Jorge H. Velasco Borja  
Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías SC-RNAE - 817

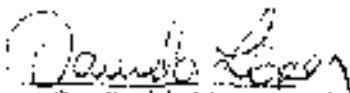
**INMOUNO S.A.****Estado de Resultados Integrales**

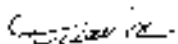
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <b>Ingresos</b>                              | <b>Nota</b> | <b>2019</b>         | <b>2018</b>         |
|----------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos Operacionales                       | 14          | 141.600,00          | 141.600,00          |
| Otros Ingresos Operacionales                 |             | 0,20                | 123,02              |
| <b>Total Ingresos</b>                        |             | <b>141.600,20</b>   | <b>141.723,02</b>   |
| <b>Costos y Gastos</b>                       |             |                     |                     |
| Costos de Administración                     | 15          | (133.692,95)        | (136.451,00)        |
| <b>Total Costos y Gastos</b>                 |             | <b>(133.692,95)</b> | <b>(136.451,00)</b> |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b> |             | <b>7.907,25</b>     | <b>5.272,02</b>     |
| Impuesto a la Renta                          | 13          | (5.066,71)          | (5.013,58)          |
| <b>Resultado integral total del año</b>      |             | <b>2.840,48</b>     | <b>258,44</b>       |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Dra. Daniela López  
Representante Legal

  
Dra. Yulanda Padilla  
Contratante General

**INMOUNO S.A.****Estado de Situación Financiera**

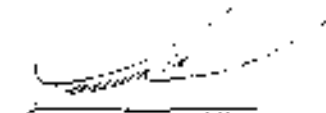
Al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <b>ACTIVOS</b>                                | <b>Nota</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                       |             |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo           | 5           | 30,503,41         | 2,840,28          |
| Otras cuentas por cobrar                      |             | 13,000,00         | 7,000,00          |
| Activos por impuestos corrientes              | 6           | 28,150,48         | 28,280,25         |
| <b>Total Activo Corriente</b>                 |             | <b>82,659,89</b>  | <b>45,120,53</b>  |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                    |             |                   |                   |
| Propiedades Planta y Equipos                  | 7           | 1,058,259,17      | 1,058,259,17      |
| (-) Depreciación Propiedades Planta y Equipos |             | (1,16,269,53)     | (305,645,93)      |
| <b>Total Activo No Corriente</b>              |             | <b>641,989,62</b> | <b>674,643,95</b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                          |             | <b>724,649,51</b> | <b>719,770,48</b> |
| <b>PASIVOS</b>                                |             |                   |                   |
| <b>Pasivo Corriente</b>                       |             |                   |                   |
| Cuentas por Pagar Relacionadas                | 8           | 12,053,64         | 807,15            |
| Beneficios Sociales por Pagar                 | 9           | 556,50            | 80,04             |
| Impuestos por Pagar                           | 10          | 5,672,29          | 3,488,09          |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>                 |             | <b>18,452,83</b>  | <b>6,314,28</b>   |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                          |             | <b>18,452,83</b>  | <b>6,314,28</b>   |
| <b>PATRIMONIO</b>                             |             |                   |                   |
| Capital Social                                | 11          | 5,200,00          | 5,200,00          |
| Reserva Legal                                 | 12          | 3,885,28          | 3,885,28          |
| Resultados Acumulados                         |             | 691,113,99        | 704,870,44        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                       |             | <b>706,196,68</b> | <b>713,456,20</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>              |             | <b>724,649,51</b> | <b>719,770,48</b> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Dra. Daniela López  
 Representante Legal

  
 Licda. Yolanda Padilla  
 Contadora General

INMOBINO S.A.

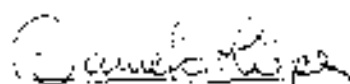
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

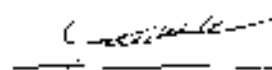
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                                     | 2019         | 2018         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>           |              |              |
| Efectivo Recibido de Clientes y Otros                               | 141,606,20   | 153,003,82   |
| Efectivo Pagado a empleados, proveedores y otros                    | (111,096,26) | (129,720,10) |
| Impuesto a la renta pagado                                          | 153,19       | (5,534,05)   |
| Efectivo Neto (utilizado) provisto en actividades de Operación      | 30,657,13    | 17,752,67    |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>           |              |              |
| Disminución (aumento) de Propiedad, planta y equipo                 | -            | -            |
| Otros contratos (salidas) de efectivo                               | -            | -            |
| Efectivo Neto (utilizando) provisto en actividades de Inversión     | -            | -            |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>      |              |              |
| Dividendos pagados                                                  | (10,000,00)  | (10,000,00)  |
| Efectivo Neto provisto en actividades de Financiamento              | (10,000,00)  | (10,000,00)  |
| Aumento (disminución) Neto de efectivo y equivalentes de efectivo   | 20,657,13    | 7,752,67     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año               | 8,610,28     | 1,094,21     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                | 30,657,13    | 8,846,88     |
| <b>Correlaciones del Resultado Integral con el Efectivo</b>         |              |              |
| <b>Neto (utilizado) provisto en Actividades de Operación</b>        |              |              |
|                                                                     | 2019         | 2018         |
| Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta: | 7,937,25     | 5,272,72     |
| Ajustes por:                                                        |              |              |
| Depreciaciones y amortizaciones                                     | 32,054,23    | 37,651,33    |
| Otros ajustes por partidas de ajuste de efectivo                    | (5,013,53)   | (5,013,53)   |
| Cambios en Activos y Pasivos Operativos:                            |              |              |
| Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar                         | -            | 11,280,80    |
| Disminución (Aumento) en Otras Cuentas por Cobrar                   | (16,876,25)  | (14,561,81)  |
| Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar                          | -            | (9,491,09)   |
| Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar                    | 11,985,36    | (1,386,60)   |
| Efectivo Neto (utilizando) provisto de actividades operativas       | 30,657,13    | 17,752,67    |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Dra. Daniela López  
Representante Legal

  
Lda. Yolanda Padilla  
Contadora General



**INVERJUNIO S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010

(Los resultados en dólares están indicados)

|                                       | RESULTADOS ACUMULADOS |               |                       |                     |                                                             |                       |                  |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
|                                       | CAPITAL SOCIAL        | RESERVA LEGAL | UTILIDADES ACUMULADAS | PÉRDIDAS ACUMULADAS | RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DEL AN NIF | RESULTADO DEL PERÍODO | TOTAL PATRIMONIO |
| Saldo al 31 de diciembre de 2007      | 5.200,00              | 3.883,76      | 47.024,70             | (17.228,24)         | 675.284,47                                                  | 9.034,07              | 723.497,26       |
| Transferencia a Resultados Acumulados |                       |               | 9.034,07              |                     |                                                             | (10.000,00)           |                  |
| Distribución de dividendos            |                       |               | (10.000,00)           |                     |                                                             |                       |                  |
| Resultado Integral del año            |                       |               |                       |                     |                                                             |                       |                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2008      | 5.200,00              | 3.883,76      | 46.058,77             | (17.228,24)         | 675.284,47                                                  | 258,44                | (10.000,00)      |
| Transferencia a Resultados Acumulados |                       |               | 46.058,77             |                     |                                                             |                       | 258,44           |
| Distribución de dividendos            |                       |               | 58,44                 |                     |                                                             |                       |                  |
| Resultado Integral del año            |                       |               |                       |                     |                                                             | (258,44)              | 713.456,20       |
| Saldo al 31 de diciembre de 2009      | 5.200,00              | 3.883,76      | 36.314,21             | (17.228,24)         | 675.284,47                                                  | 2.740,28              | (10.000,00)      |
|                                       |                       |               |                       |                     |                                                             |                       | 2.740,28         |
|                                       |                       |               |                       |                     |                                                             |                       | 706.196,68       |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

*Daniela López*  
Dña. Daniela López  
Representante Legal

*Lidia Yellende Pachita*  
Lidia Yellende Pachita  
Contadora General

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL.**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

**Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A.** "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito D.M. - Ecuador, mediante escritura pública del 27 de septiembre de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 28 de noviembre de 1996.

Mediante escritura pública de 20 de abril de 2011 se realiza el aumento de capital y reforma de estatutos de la Compañía, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 8 de agosto del año 2012.

El objeto social principal de la compañía constituye principalmente la compraventa, administración, comercialización, de toda clase de inmuebles para la venta o arrendamiento, incursionando en el campo de arrendamiento de suites y habitaciones.

La duración de la Compañía será de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato social en el Registro Mercantil.

##### **1.2 Situación Económica del País**

En el año 2019 la economía ecuatoriana presentó un mejor desempeño, se evidenció una leve recuperación de la producción, pese al decrecimiento originado en el último trimestre del año debido a las alteraciones económicas provocadas por el paro del mes de octubre; sin embargo el crecimiento económico del año no fue el previsto por el Banco Central del Ecuador.

La política económica en el año 2019 estuvo alineada a lo suscrito por el gobierno en la Carta de Intención con el Fondo Monetario Internacional (FMI), especialmente en lo relacionado con la reducción del gasto para lograr un equilibrio en las cuentas públicas. Una de las cuestiones más importantes a resolver es el elevado costo de la importación de los derivados de petróleo que se traduce en subidos a los combustibles.

De manera general las medidas adoptadas más importantes fueron: la reducción del gasto en inversión y obras públicas estatales; baja en el gasto de salarios del sector público; disminución de la nómina de empresas públicas e instituciones públicas; a pesar de todos estos recortes efectuados, el Estado no logró las metas planteadas a inicios del año; otro tema pendiente no ejecutado es el traspaso de activos públicos al sector privado.

Los dos problemas económicos centrales a resolver por parte del Gobierno Central son reducir el déficit fiscal y lograr la dinamización de la economía del país.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos importantes en las operaciones de la Compañía.

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1.3 Autorización de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de abril de 2020 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A., han sido preparados con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### **2.1.1 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

##### **2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión.

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

## INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y empleados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se detalla a continuación:

#### Medición posterior

##### a. Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

- i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles de forma inmediata.
- ii) **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

#### **b) Otros pasivos financieros**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 30 días.
- ii) **Otras cuentas por pagar:** Corresponde a obligaciones de pago con los empleados de la Compañía por sueldos y salarios y beneficios, al IESS por aportes y préstamos quinquenarios y otras provisiones. Estas operaciones se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo y no devengan intereses.

### **2.3.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar, debido a que no existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

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

**2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.4 Propiedad, planta y equipo**

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores correspondientes a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y se consideran los valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil de todos. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Excepto por los terrenos y edificios que se registran utilizando el modelo de revaluación.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

| Activo               | Vida útil (en años) |
|----------------------|---------------------|
| Edificios            | 20 años             |
| Maquinaria y Equipos | 10 años             |
| Muebles y enseres    | 10 años             |
| Vehículos            | 5 años              |

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales en el rubro "Otros ingresos (gastos) operacionales".

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Quando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

#### **2.5 Deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo)**

Los activos sujetos a depreciación o amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponden al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración al 31 de diciembre de 2019 y 2018 ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

#### **2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **(i) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- La tarifa impositiva será la correspondiente a utilidades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOJUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

- La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Rebaja del 3 % de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales.

La Compañía INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOJUNO S.A. aplica la tarifa del 22%.

Se encuentra vigente la norma que exige el pago de un anticipo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

La referida norma establece que si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

Durante el año 2019 la Compañía registró como gasto de impuesto a la renta el valor determinado en la conciliación tributaria de la utilidad gravable del año.

#### **(ii) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores registrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.



## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOBILIO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

El saldo de impuestos a la renta diferido activos se compensan con el saldo del impuesto diferido cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relaciona con la misma autoridad tributaria.

El impuesto diferido activo que se genera de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias es reconocido únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

#### **2.7 Beneficios a los empleados**

##### **2.7.1 Beneficios de corto plazo**

Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos y gastos. La única funcionaria en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2019 es la Representante Legal, quien de acuerdo a la ley laboral vigente no tiene derecho a este beneficio.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: No se provisionan estos beneficios, La única funcionaria en relación de dependencia al 31 de diciembre de 2019 es la Representante Legal.
- iii) Vacaciones: No se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

##### **2.7.2 Beneficios de largo plazo**

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio**: La Compañía no tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no determina usualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se provisiona con cargo a los costos y gastos (resultados) del año, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa de descuento anual, la cual fue obtenida de ponderar geométricamente las tasas de interés de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador.

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales deben ser cargados a los otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados deben ser reconocidos inmediatamente en resultados del año.

La Compañía no adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los empleados" vigente desde enero del 2016, referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post - empleo (provisiones de jubilación patronal y desahucio), dicha enmienda establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se debe utilizar la tasa de bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda y siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, se debió utilizar la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos.

De conformidad con el oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC de fecha de 28 de diciembre de 2017 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, lo cual de igual forma difiere de la enmienda a la NIC 19 antes enunciada.

Al cierre del año 2019 y 2018 no se ha realizado la provisión que cubra al trabajador que se encontraba laborando para la Compañía.

De acuerdo al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicado en el Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018, se reconoce un beneficio tributario para las provisiones de jubilación patronal y desahucio a través de la determinación de impuestos diferidos.

Se podrá reconocer un activo por impuestos diferidos bajo la correcta aplicación de la técnica contable regulada por la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias", adquiriendo el beneficio de la deducibilidad en su totalidad una vez que se efectúe el pago.

#### **2.8 Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando:

- i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal u implícita, como resultado de eventos pasados.

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y,

iii) El monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo del inmueble en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la transferencia total de riesgos y beneficios al comprador y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni el control sobre los mismos.

#### **2.10 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas explicativas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisiones por beneficios a los empleados:** No se han aplicado las hipótesis empleadas para el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, no se efectúan provisiones con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.7.2).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 30 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Propiedad, planta y equipo:** La estimación de vidas útiles y valor residual que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.4).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía no ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro (Nota 2.6).

**4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. El objetivo es identificar, evaluar y administrar los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporcionar guías y principios para la administración general de riesgos, así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasa de interés, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

**a) Riesgos de mercado**

**i) Riesgo de tipo de cambio:**

La Compañía opera en el ámbito nacional sin embargo su exposición al riesgo de tipo de cambio es mínima debido a que todas sus operaciones son acordadas en dólares estadounidenses, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

**ii) Riesgo de precio:**

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con las regulaciones que afecten al sector inmobiliario. Esta circunstancia es medida constantemente por la Gerencia Financiera para determinar la estructura de precios adecuada.

Sí bien existe un riesgo de precio debido a que se prevén cambios por las políticas del Gobierno Central, la Compañía mantiene una adecuada relación con sus principales clientes.

## INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.

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

#### b) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La Compañía no mantiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, la Compañía solo realiza operaciones con instituciones con una calificación de riesgo superior, determinada por Compañías independientes de calificación de riesgo. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada entidad.

#### c) Riesgo de liquidez

La política para el manejo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El siguiente cuadro analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento.

|                                | 2019       |              | 2018      |              |
|--------------------------------|------------|--------------|-----------|--------------|
|                                | Corriente  | No corriente | Corriente | No corriente |
| Obligaciones financieras       | -          | -            | -         | -            |
| Cuentas por pagar comerciales  | -          | -            | -         | -            |
| Cuentas por pagar relacionadas | 49,453,111 | -            | 807,45    | -            |

#### 4.2 Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es proteger el principio en marcha de sus operaciones, así como precautelar la inversión de sus accionistas, garantizar los intereses de partes relacionadas, y mantener una estructura apropiada de capital.

La Administración de la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. El capital total se calcula sumando el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre son:

**INMOBILIARIA SIGILO XXI INMOUNG S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                            | 2019        | 2018       |
|--------------------------------------------|-------------|------------|
| Total pasivos                              | 68.456,28   | 6.314,28   |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | (30.503,41) | (9.846,28) |
| <b>Deuda Neta</b>                          |             |            |
| Total patrimonio neto                      | 706.196,68  | 113.156,20 |
| Capital Total                              | 706.196,68  | 113.156,20 |
| <b>Ratío de apalancamiento</b>             | <b>0%</b>   | <b>0%</b>  |

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El disponible de la Compañía presenta la siguiente conformación:

|                    | 2019             | 2018            |
|--------------------|------------------|-----------------|
| Banco Pichincha    | 30.503,41        | 9.846,28        |
| <b>Total US \$</b> | <b>30.503,41</b> | <b>9.846,28</b> |

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Impuestos anticipados de la Compañía integrados por:

|                          | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Retenciones en la Fuente | 16.924,40        | 10.620,00        |
| Crédito Tributario IVA   | 22.222,06        | 17.660,25        |
| <b>Total US \$</b>       | <b>39.156,46</b> | <b>28.280,25</b> |

**7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El detalle de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

# INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOBILIO S.A.

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

|                                            | 2018              | Aumentos           | Retiros | 2019              |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------|-------------------|
| <b>Terrenos</b>                            | <b>463.564,50</b> |                    |         | <b>463.564,50</b> |
| <b>Edificios</b>                           |                   |                    |         |                   |
| Edificios                                  | 572.302,92        |                    |         | 572.302,92        |
| Depreciación Acumulada Edificios           | -377.812,80       | (28.015,15)        |         | -405.827,95       |
| <b>SUBTOTAL USD</b>                        | <b>194.751,62</b> | <b>(28.015,15)</b> | -       | <b>166.736,47</b> |
| <b>Muebles y Enseres</b>                   |                   |                    |         |                   |
| Muebles y Enseres                          | 909,48            |                    |         | 909,48            |
| Depreciación Acumulada Muebles y Enseres   | -55,63            | (90,95)            |         | -146,58           |
| <b>SUBTOTAL USD</b>                        | <b>853,85</b>     | <b>(90,93)</b>     | -       | <b>762,92</b>     |
| <b>Maquinaria y Equipo</b>                 |                   |                    |         |                   |
| Maquinaria y Equipo                        | 3.482,27          | -                  | -       | 3.482,27          |
| Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo | -810,79           | (348,23)           | -       | -1.159,02         |
| <b>SUBTOTAL USD</b>                        | <b>2.671,48</b>   | <b>(348,23)</b>    | -       | <b>2.323,25</b>   |
| <b>Veículos</b>                            |                   |                    |         |                   |
| Veículos                                   | 18.000,00         | -                  | -       | 18.000,00         |
| Depreciación de Vehículos                  | -4.055,00         | (3.600,00)         | -       | -7.655,00         |
| <b>SUBTOTAL USD</b>                        | <b>13.945,00</b>  | <b>(3.600,00)</b>  | -       | <b>10.345,00</b>  |
| <b>Total USD</b>                           | <b>674.643,95</b> | <b>(32.654,33)</b> | -       | <b>641.989,62</b> |

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC-101-CPA/RB-3-G-21-015 resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles, estableciendo lo siguiente:

**“ARTÍCULO PRIMERO.-** Toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) a partir del 1 de enero del 2012, en la fecha de transición (1 de enero del 2011), en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o revaluación, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.”

La Compañía en base a lo enunciado anteriormente realizó el registro del avalúo registrado en el pago del impuesto predial del inmueble de su propiedad, conformado por terreno y edificio.

La depreciación total cargada a resultados en el año 2019 es de US \$ . 32.654,33

## 8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

En esta cuenta se registra el valor por pagar a vecindades por el valor de US \$ 12.053,64.

## INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.

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

#### 9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un detalle de los pasivos acumulados al 31 diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

|                   | 2019   | 2018  |
|-------------------|--------|-------|
| Sueldos por Pagar | 484,50 | -     |
| LESS por pagar    | 12,40  | 87,04 |
| Total US \$       | 556,90 | 87,04 |

#### 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Un resumen de las obligaciones tributarias al 31 diciembre del 2019 y 2018:

|                                          | 2019     | 2018     |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Retenciones en la Fuente o IVA por Pagar | 5.166,77 | 406,51   |
| Impuesto a la Renta por pagar            | 675,55   | 5.013,58 |
| Total I/FI \$                            | 5.842,32 | 5.420,09 |

#### 11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 5.200 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (US \$ 1) cada una respectivamente.

#### 12. RESERVA LEGAL

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta (igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía; pero puede ser utilizada para capitalización o para cubrir pérdidas en las operaciones.

En el año 2019 no se efectuó la apropiación de la reserva legal de la utilidad obtenida por la Compañía en el año 2018, el valor provisionado supera el porcentaje detallado en el párrafo enunciado anteriormente.

#### 13. IMPUESTO A LA RENTA

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:



## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o, b) 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 es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, avícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley.

El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

## INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en Códigos Estadounidenses)

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, participantes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización del Servicio de Rentas Internas, para lo cual necesariamente deberá contar con el informe favorable de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción.

Dicha solicitud deberá contener una explicación detallada tanto del proceso productivo y comercial así como el motivo por el cual se requiere dicha ampliación del plazo para el pago del anticipo. Conjuntamente a esta solicitud, deberá incluir un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con el contribuyente. Luego del análisis correspondiente, se emitirá una resolución conjunta entre ambas entidades.

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

|                               | 2019       | 2018       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Impuesto a la renta corriente | (5.166,77) | (5.013,58) |
| Impuesto a la renta diferido  | -          | -          |
| Total impuesto a la renta     | (5.166,77) | (5.013,58) |

## **INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOBILIO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)**

#### **Impuesto a la renta corriente**

##### **Conciliación Tributaria:**

|                                                              | 2019      | 2018      |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Resultado antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta | 7,907,25  | 5,272,09  |
| (-) Participación 15% a Trabajadores                         | -         | -         |
| (-) Gastos no deducibles                                     | 14,458,06 | 17,516,96 |
| Utilidad Gravable                                            | 23,365,31 | 22,789,05 |
| Impuesto a la Renta Corriente                                | 3,506,77  | 3,413,36  |

#### **Precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

Por su parte del Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de las Compañías no exentas que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 3'000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 15'000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha llegado a los montos establecidos en el párrafo anterior.

#### **Impuesto a la renta diferido**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido activos o pasivos por impuestos diferidos.

## **14. INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS**

Los ingresos por arriendo del inmueble de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son:

## INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A.

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

|             | 2019       | 2018       |
|-------------|------------|------------|
| Arriendos   | 141.600,00 | 141.600,00 |
| Total US \$ | 141.600,00 | 141.600,00 |

#### 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los rubros incluidos en esta cuenta son los siguientes:

|                                   | 2019       | 2018       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Sueldos y salarios                | 4.930,32   | 4.830,00   |
| Mantenimiento y reparaciones      | 2.144,50   | 1.173,20   |
| Transporte                        | 13.415,04  | 14.643,80  |
| Impuestos, tasas y contribuciones | 17.152,71  | 14.014,03  |
| Depreciaciones                    | 32.664,33  | 32.634,33  |
| Arrendo oficina                   | 16.600,00  | 9.800,00   |
| Honorarios                        | 11.736,00  | 1.800,00   |
| Otros servicios                   | 28.607,40  | 20.781,61  |
| Varios                            | 10.206,60  | 7.000,00   |
| Total US \$                       | 138.692,95 | 136.451,00 |

#### 16. EVENTOS SUBSECUENTES

La pandemia del Coronavirus (COVID-19) tendrá efectos devastadores sobre la economía mundial, seguramente más intensos y distintos que los sufridos durante la crisis financiera global de 2008-2009, los países latinoamericanos entre ellos el Ecuador no estarán ajenos a ellos, ya que serán impactados a través de varios canales.

La enfermedad impactará a una ya debilitada economía ecuatoriana afectada por un déficit fiscal significativo y la alterará tanto por el lado de la oferta como de la demanda, ya sea a través de la interrupción de las cadenas de producción y golpeará severamente al comercio mundial a través de la pérdida de ingresos y de ganancias debido a un alza del desempleo y mayores dificultades para cumplir con las obligaciones de deuda.

El gobierno está tomando medidas económicas, fiscales y monetarias, que implican aumentar el gasto social, endeudamiento externo, reformas tributarias recaudatorias, suspensión de cobros de créditos bancarios, provisión de líneas de crédito para el pago de los salarios de las compañías, congelamiento del recargo por su pago en los servicios de agua, y acciones para evitar el desabastecimiento de bienes básicos, entre otras.

La evolución y el aumento del impacto de COVID-19 en el Ecuador y a nivel global representan una etapa difícil para todos, situación que afectará de manera significativa la economía en el año 2020.

**INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOBILIO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia General y serán presentados a los accionistas y Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.

1. The first part of the document is a list of names and titles, including "The Hon. Mr. Justice" and "The Hon. Mr. Justice".

**INMOBILIARIA SIGLO XXI  
INMOBUNO S.A.**

**Informe de cumplimiento de las políticas, procedimientos y  
mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para  
prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros  
delitos**

**Año terminado al 31 de diciembre del 2019**

**Revisión del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos al 31 de diciembre de 2019.**

A los Señores Accionistas de  
**Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A.**

Quito, 22 de mayo del 2020

De conformidad con la obligación establecida que las auditorías externas contempladas en el artículo 33 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV DSC. 14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, y el artículo 37, Sección VII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fiduciarias, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, informen sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Efectuamos la revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados NISR 4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a información financiera". La suficiencia de los procedimientos previamente acordados es de exclusiva responsabilidad del referido usuario del informe; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia y alcance de nuestro trabajo, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Hemos realizado una auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Siglo XXI INMOUNO S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra opinión fue emitida el 22 de mayo del 2020.

Hemos aplicado los procedimientos previamente convenidos con base en las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos". A continuación informamos los procedimientos aplicados y los resultados verificados para cada uno:



**1) Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.**

INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A. en calidad de sujeto obligado a reportar tiene un oficial de cumplimiento calificado y posee un código asignado durante el período auditado.

**2) Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOUNO S.A. posee el Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y fue remitido a la UAEF dando así cumplimiento a este requerimiento.

**3) Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta Accionistas.**

El Oficial de Cumplimiento ha preparado el informe anual, el cual ha sido presentado a la Junta de Accionistas de la Compañía.

**4) Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

a) Consolidar la información mensual RESU de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

b) Solicitar el reporte mensual enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAEF en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

Durante el año 2019, la Compañía ha cumplido con la emisión y envío de los informes mensuales a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAEF), incluyendo en este reporte los clientes que superaron el umbral establecido.

La Compañía posee y aplica de forma adecuada la política y procedimiento de conocimiento al cliente, mediante una verificación idónea de la información y soportes de la misma.

6) Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

El proceso utilizado por la compañía es adecuado, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes y proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

7) Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

INMOBILIARIA SIGLO XXI INMOBILIO S.A. posee la matriz de riesgo y fue remitida a la UAFE dando cumplimiento a este requerimiento de manera adecuada.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Accionistas de la Compañía y los requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



Ing. Jorge H. Velasco Borja  
Auditor Externo  
Resolución No. SC.U.L.DA.I.Q.11.288.027

Registro SC-RNAE - 817