Auditoría Integral
Lic. Araceli Judith Vaca Amoroso
AUDITOR-CONSULTOR

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

Estados financieros
Años terminados en diciembre 31, 2019 y 2018
Con Informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., al 31 de diciembre de 2019 , así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas legales descritas en la Nota 2 a los estados financieros.

Bases para la opinión

Realicé esta auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Las responsabilidades bajo estas normas se describen de forma detallada en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de este informe. Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requisitos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe anual, pero no incluye los estados financieros y el presente informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Otro asunto

Los estados financieros de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 12 de abril de 2019. Mi opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración considere 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 una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

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

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

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista.

Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplico mi juicio profesional y mantengo el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Identifico y evalúo los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, he diseñado y realizado procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtengo evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno de la Compañía.

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

- Evalúo las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Concluyo sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la Compañía del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si se llega a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estaría obligada a llamar la atención en mi Informe de Auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar mi opinión. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de emisión del informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no

pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable.

Comuniqué a los encargados de la Administración de la Compañía, entre otras cosas, el alcance, el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno durante la auditoría.

También se proporcionó a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que he cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, se determinó aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos claves de auditoría.

Junio 17 de 2020
Lic. Araceli Judith Vaca Amoroso
Registro: SCVS-RNAE_1093
Quito, Ecuador

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO: PÁGINA:

- Estados de Situación Financiera 5
- Estados de Resultados Integrales 6
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto 7
- Estados de Flujos de Efectivo 9
- Notas a los Estados Financieros 10-26

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en dólares)

	NOTAS	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	**6**	47.545,81	13.964,37
Activos Financieros	**7**	3.533.476,44	6.640.799,91
Activos por Impuestos Corrientes	**8**	18.050,69	18.653,67
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**3.599.072,94**	**6.673.417,95**
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad Planta y Equipo	**9**	-	739.000,00
(-) Depreciación Acumulada PPE	**9**	-	-24.941,25
Otros Activos No Corrientes	**10**	4.350.667,21	1.222.895,34
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**4.350.667,21**	**1.936.954,09**
TOTAL ACTIVO		**7.949.740,15**	**8.610.372,04**
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	**11**	721280,36	1.050.499,88
Otras Obligaciones Corrientes	**12**	-	856,36
Obligaciones con Instituciones Financieras	**13**	-	600.000,00
Anticipo Clientes	**14**	-	162.099,84
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**721.280,36**	**1.813.456,08**
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas	**15**	6.952.322,99	6.433.703,66
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**6.952.322,99**	**6.433.703,66**
TOTAL PASIVO		**7.673.603,35**	**8.247.159,74**
PATRIMONIO NETO	**16**		
Capital Social		21.000,00	21.000,00
Reserva Legal		10.500,00	10.500,00
Resultados acumulados		-1430,03	-1.430,03
Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2011		-10071,1	-10.071,10
Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2012		-905,63	-905,63
Pérdidas y Ganancias del ejercicios 2013		-17,34	-17,34
Pérdidas y Ganancias del ejercicios 2015		-6.473,17	-6.473,17
Pérdidas y Ganancias del ejercicios 2016		-3.477,37	-3.477,37
Pérdidas y Ganancias del ejercicios 2017		1.113,79	1.113,79
Resultado del Ejercicio		265.897,65	352.973,15
TOTAL PATRIMONIO		**276.136,80**	**363.212,30**
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		**7.949.740,15**	**8.610.372,04**

Arq. Tommy Schwarzkopf Peisach
Gerente General

Ing. Tatiana Olivo
Contadora General

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en dólares)

	NOTAS	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	**17**	303.927,47	171.603,74
TOTAL INGRESOS		**303.927,47**	**171.603,74**
COSTOS Y GASTOS			
GASTOS			
Gastos de ventas	**18**	**-**	3.018,29
Gastos administrativos	**18**	24.955,18	81.509,95
TOTAL COSTOS Y GASTOS		**24.955,18**	**84.528,24**
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO		278.927,29	87.075,50
15% Participación Trabajadores		-	-
Impuesto Causado		-	-
Resultado del Ejercicio		**278.927,29**	**87.075,50**

Arq. Tommy Schwarzkopf Peisach
Gerente General

Ing. Tatiana Olivo
Contadora General

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresados en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS			GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF			
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	21,000.00	-	-	-	-	-22,374.64	-	1,427.94	-	53.30
Cambios del año en el Patrimonio:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral Total del Año	-	10,500.00	-	-	1,113.79	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	21,000.00	10,500.00	-	-	1,113.79	-22,374.64	-	265,897.65	-	276,136.80
Cambios del año en el Patrimonio:										
Resultado Integral Total del Año	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	265,897.65	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	21,000.00	10,500.00	-	-	267,011.44	-22,374.64	-	87,075.50	-	363,212.30

Arq. Tommy Schwarzkopf Peisach
Gerente General

Ing. Tatiana Olivo
Contadora General

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en dólares)

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	-231,389.42	32,397.02
Otros cobros por actividades de operación		138,603.74
Pagado a proveedores y empleados	-456,086.84	-34,855.83
Otros pagos por actividades de operación	-	-51,174.77
Otras salidas de efectivo	-54.81	-3,107,323.47
	-687,531.07	-3,022,353.31
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	3,127,771.87
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	1,765,165.40	-739,000.00
Otras salidas de efectivo	-1,045,386.00	
	719,779.40	2,388,771.87
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	600,000.00
	-	600,000.00
Variación neta de efectivo y equivalentes de efectivo		
Saldos al comienzo del año	15,297.46	47,545.81
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**47,545.79**	**13,964.37**

Arq.Tommy Schwarzkopf Peisach
Gerente General

Ing. Tatiana Olivo
Contadora General

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

- **RUC de la entidad.**
  1791980441001

- **Domicilio de la entidad.**
  PICHINCHA / QUITO / LA CONCEPCIÓN / MORENO BELLIDO 200 Y AV. RIO AMAZONAS

- **Forma legal de la entidad.**
  SOCIEDAD ANÓNIMA

- **País de incorporación de la entidad.**
  ECUADOR

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. fue constituida en Quito - Ecuador el 1 de febrero del 2005. Su objeto social, comprende la Actividad inmobiliaria en todas sus manifestaciones y particularmente la compra venta, arrendamiento, promoción y construcción a nombre propio o por cuenta de terceros de todo tipo de edificaciones, como también la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

- **Estructura organizacional y societaria.**

  INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A está gobernada por la Junta General de Accionistas como Órgano Supremo de la Compañía y administrada por el Directorio, el presidente del Directorio, Representante Legal y/o Gerente General.

1. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. BASES DE PREPARACION.

Los estados financieros de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

3.1 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.2 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia).

Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

3.4 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen documentos y cuentas por cobrar a socios.

Dichos préstamos y partidas se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar socios y clientes relacionados y no relacionados tienen un vencimiento promedio de 30 a 360 días plazo.

a. Método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo

amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente, los flujos de efectivo por cobrar estimados (incluyendo comisiones, intereses recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero; con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

3.5 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo al impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente del IVA, y retenciones en la fuente de renta, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

3.6 Propiedad, Planta y Equipo

Se denomina Propiedad, Planta y Equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente. Para que un bien sea catalogado como Propiedad, Planta y Equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

Propiedad, Planta y Equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el “Modelo del Costo”.

El costo inicial de Propiedad, Planta y Equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores (si los hubiere). El costo inicial comprende en:

a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados integrales por función.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas para cada elemento de propiedad, planta y equipo.

Como política de la compañía se considerarán las siguientes vidas útiles de uso y valores residuales, en los activos fijos que posean conforme se detalla a continuación:

		Vida útil
Maquinaria y equipos	(*)	De 10 años
Vehículos	(*)	De 5 años
Programas de computación	(*)	De 3 años
Equipos de computación	(*)	De 3 años
Muebles y enseres	(*)	De 10 años
Instalaciones	(*)	De 10 años
Edificios	(*)	De 20 años

(*) INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A calcula la el método lineal.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

Cabe indicar que en el 2019 la empresa registró como activo fijo depreciable únicamente un edificio.

3.7 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos el costo de ventas y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados integrales por función en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

3.8 Propiedades de inversión.

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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

3.9 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su mobiliario y equipos. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

3.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas y documentos por pagar corrientes relacionadas corresponden a obligaciones por pagar a proveedores generadas por compra de bienes y servicios en el curso normal del negocio de la Compañía y socios, las cuales se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable. Las otras obligaciones corrientes y pasivos corrientes incluyen a cuentas por pagar generadas por obligaciones patronales y tributarias.

3.11 Baja de activos financieros.

- <u>Activos financieros:</u>

  Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

  a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
  b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
  c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

3.12 Patrimonio.

- <u>Capital social.</u>

En este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

- Resultados acumulados.
  En este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas / Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas / Socios.

3.13 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de los bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
b. La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
c. Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y en función a la tasa de interés vigente a esa fecha.

3.14 Costos y gastos de administración y financieros.

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

Los gastos de administración y otros se reconocen en el período en el que se incurren, por la base de acumulación (método del devengo), es decir, cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y/o relacionadas, corresponde principal mente a: sueldos, salarios y demás remuneraciones; impuestos, contribuciones y otros; mantenimiento y reparaciones; promoción y publicidad; depreciaciones; beneficios sociales e indemnizaciones; honorarios a terceros entre otros.

3.15 Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además las comisiones pagadas, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están

definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados integrales por función.

3.16 Otra información a revelar.

Una entidad revelará, en sus notas, los juicios, diferentes de aquellos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1. Deterioro de activos.

De acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Para el 2019 no se aplicó esta provisión.

4.3. Vidas útiles y valores residuales.

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

4.4. Provisiones por desmantelamiento y/o medioambientales.

Al final de cada período contable se evalúa bajo criterios técnicos la necesidad de realizar provisiones por desmantelamiento y por resarcimiento ambiental para

prevenir y reparar los lugares ocupados para la actividad de la Compañía por los efectos causados sobre el medio ambiente.

4.5. Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

4.6. Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el 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 se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

5.1. Riesgo de Mercado

5.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

5.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios

de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo constante y valuación realizada por la Administración.

5.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

5.1.4. Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos por este concepto, basada en el monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.

5.1.5. Riesgo de liquidez - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, inversiones y fondos disponibles; monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Principal Quito	70,22	69,65
Banco Internacional	47.475,59	13.894,72
TOTAL	**47.545,81**	**13.964,37**

7. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Cuentas por Cobrar Magnolinco	1.395.333,33	1.395.333,33
Cuentas por Cobrar Fid El Jardín	652.500,00	652.500,00
Cuentas por Cobrar Fideicomiso Arq.	-	960.000,00
Cuentas por Cobrar Joseph Schwarzkopf	-	1.099.246,17
Otras Cuentas por Cobrar	-	2.465.435,67
Cuentas por Cobrar Tommy Schwarzkopf	-	15.195,53
Fideicomiso Amazonas Colon	10.189,21	10.189,21
Anticipo Fid Villa Isadora	1.500,00	1.500,00
Anticipo Fid Metropolitan Parck II	200,00	200,00

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Anticipo Fid Sorelina	1.200,00	1.200,00
Anticipos Magnolia	40.000,00	40.000,00
Cuentas por Cobrar Constelite	293.158,82	-
Cuentas por Cobrar Inmoventura	690.000,00	-
Cuentas por Cobrar Garantía BVG	39.384,50	-
Cuentas por Cobrar U&S	410.010,58	-
TOTAL	**3.533.476,44**	**6.640.799,91**

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Crédito Tributario año 2018	-	16.013,67
Ret. Impuesto 8% Arrendamiento	-	2.640,00
IVA en Compras	2.037,02	-
Retenciones en la Fuente	1.780,00	-
Anticipo Impuesto a la Renta	14.233,67	-
TOTAL	**18.050,69**	**18.653,67**

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Edificios Quito		739.000,00
Subtotal	**-**	**739.000,00**
Depreciación Acumulada:		
Depreciación Edificios Quito		-24.941,25
Subtotal	-	-24.941,25
TOTAL	**-**	**714.058,75**

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Acciones Disponibles Briks	1.345.000,00	522.000,00
Acciones Uribe & Schwarzkopf	15.400,00	15.400,00
Acciones Miracielo	59.600,00	59.600,00
Acciones Magnolinco	400,00	400,00
Acciones Ecotragua	400,00	400,00
Acciones Cosmopolitan Suits	400,00	400,00

Acciones Aquarela Holding	260,00	260,00
Acciones Iqonholding	-	135,00
Acciones Epiqholding	-	170,00
Derechos fiduciarios	2.929.207,21	623.630,34
Aporte Qanvas	-	500,00
TOTAL	**4.350.667,21**	**1.222.895,34**

+

11. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Bolsa de Valores de Guayaquil S.A. BVG	-	352.80
Acciones y Valores Casa de Valores SA ACCIVAL	-	269.88
Proveedores Locales	2.736,60	2,736.60
Proadser SA	-	125,000.00
Cuentas por pagar Garantía Mapfre	9.200,00	9,200.00
Cuentas por pagar Fid Catalina Aldaz	173.635,60	173,635.60
Cuentas por pagar Fideicomiso Gaia	-	739,000.00
Cuentas por pagar Iqonholding	-	135.00
Cuentas por pagar Epiqholding	-	170.00
Cuentas por Pagar Arvaljo	81.708,16	-
Cuentas por Pagar Reporto	454.000,00	-
TOTAL	**721.280,36**	**1.050.499,88**

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Ret. Renta Otras Retenciones Aplicables el 8%	-	16,36
IVA por Pagar	-	660,00
IVA por Compensar	-	180,00
TOTAL	**-**	**856,36**

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Banco Internacional	-	600.000,00
TOTAL	-	**600.000,00**

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Anticipo Dividendos	-	62,099.84
Venta de Local1	-	100.000,00
TOTAL	**-**	**162.099,84**

15. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Arq. Tommy Schwarkopf	2.879.472,52	3.740.353,19
Uribe & Schwarkopf	1.755.612,65	1.756.112,65
Miracielo SA	937.237,82	937.237,82
Constelite	1.380.000,00	-
TOTAL	**6.952.322,99**	**6.433.703,66**

16. PATRIMONIO NETO.

Capital

Está constituido al 31 de diciembre de 2019 por 2100 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de 10 dólares cada una respectivamente.

Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados

Resultados acumulados provenientes de la primera adopción NIIF:

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", por lo cual, el saldo acreedor generado no podrá ser distribuido entre los accionistas o para aumentos de capital, en su defecto, podrán ser utilizados para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto

en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

De existir un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas reservas de: capital o superávit por revaluación de inversiones.

Es importante revelar que, en este ejercicio contable según disposición de la junta de socios, se procedió a notificar los resultados de años anteriores y utilidades acumulados de años anteriores.

Resultados acumulados:

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Ingreso por actividades ordinarias	-	33.000,00
Dividendos	303.927,47	112.604,77
Intereses	-	25.998,97
TOTAL	**303.927,47**	**171.603,74**

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	DICIEMBRE, 2018	DICIEMBRE, 2019
Impuestos, contribuciones y otros	5,756.69	29,850.26
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	-	24,941.25
IVA cargado al Gasto	-	0.80
Comisiones	6,575.05	8,329.60
Gastos Varios	-	81.82
Intereses	4,604.93	18,306.22
Comisiones Bancarias	54.81	3,018.29
Promoción y publicidad	36.00	-
Gastos Legales y Notariales	7,927.70	-
TOTAL	**24,955.18**	**84,528.24**

19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2019

	NOTA	
Ingresos		171,603.74
Costos y Gastos		84,528.24
Utilidad contable del ejercicio		87,075.50
(-) Ingresos exentos	(1)	112,604.77
(+) Gastos no deducibles		81.82
(-) Deducciones Adicionales	(2)	11,310.00
Pérdida Sujeta Amortización		-36,757.45
Retenciones en la fuente que le hicieron en el ejercicio vigente		2,640.00
Crédito Tributario años anteriores		16,013.67
Saldo a favor de la Empresa		18,653.67

(1) Pertenece a los dividendos percibidos del ejercicio económico 2018 de la empresa Cosmopolitan Suites.
(2) Se acoge al Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
"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."

20. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

21. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías.**

  No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., a sus Directores o Administradores emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

- **De otras autoridades administrativas.**

  No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2019.

22. PRINCIPALES REFORMAS A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO.

El 21 de agosto de 2018 se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal publicada en el Registro Oficial No.309, que reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno y otras normas que afectan a ejercicio económico 2019, en los siguientes temas:

Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras

Se dispuso la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes al saldo de obligaciones tributarias adeudadas al Servicio de Rentas Internas.

Remisión a impuestos vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito

Se dispuso la remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como de recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.

Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Se aplica la reducción de intereses, multas y recargos, causados en obligaciones de aportes en mora generadas y en firme hasta el 2 de abril de 2018.

Exoneración de impuesto a la renta

Se establece la exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados, que inicien a partir de la vigencia de la Ley, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas.- Las nuevas inversiones productivas que se inicien a partir de la vigencia de la presente ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con la definición del COPCI, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital para desarrollo del proyecto y para dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, en los términos establecidos en la Ley.

Modificaciones en la Ley de Régimen tributario Interno

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

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

Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago de impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los procedimientos establecidos en el reglamento para su aplicación.

Tarifa de impuesto a la renta

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

La tarifa de impuesto a la renta para sociedades podrá incrementarse al 28% cuando dentro de la cadena de propiedad de los derechos representativos de capital exista un titular cuya residencia esté ubicada en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición.

Anticipo de impuesto a la renta

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

El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

Impuesto al Valor Agregado

Respecto al IVA, se establece que el crédito tributario generado del IVA pagado en la adquisición o importación de bienes o servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago; y se podrá solicitar la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta por 5 años.

23. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros 29 de abril de 2020, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.