

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 29 de agosto de 1988, ante el Notario Público Décimo Primero del Cantón Quito, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 29 de octubre de 1988. Su objeto social es comprar, vender, arrendar, administrar, enajenar, y grabar bienes muebles e inmuebles, pudiendo asociarse a otras personas naturales o jurídicas, constituidas o a constituirse y realizar toda clase de actos comerciales e industriales que tengan relación con su objeto social; estará capacitada para producir, importar y exportar bienes, maquinarias, insumos afines a su actividad, así como representar a otras personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, representación que la podrá ejercer como agente o distribuidor. La duración de la compañía es de 50 años. Se constituye la compañía con un capital de S/. 2'000.000, dividido en 2.000 acciones de S/. 1000 cada una. Mediante escritura pública celebrada el 31 de agosto de 1994 ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, inscrita en el registro mercantil el 26 de octubre del mismo año, se procedió a aumentar el capital social de la compañía a la suma de s/. 15'000.000 y la reforma de correspondiente de sus estatutos. Mediante escritura pública celebrada el 8 de enero del 2001 otorgada por el Notario Décimo Primero de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 13 de febrero del mismo año, se formalizó la dolarización, reformar los estatutos de la compañía y aumentar el capital de la misma a US\$ 21.000; de acuerdo a la Resolución 00.Q.IJ.008 de la Superintendencia de Compañías basado en el literal h) del artículo noventa y nueve de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, el capital social y las acciones debe expresarse en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica. Mediante escritura pública celebrada el 28 de agosto del 2009 ante el Notario Noveno (Encargado), inscrita en el registro mercantil el 14 de enero del 2010, se prorrogó el plazo de duración de la compañía por 50 años más y se reforma el objeto social de la compañía **INMOCRISAN S.A.**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el principal ingreso con que cuenta la compañía tiene relación con el alquiler de sus bienes inmuebles a sus relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía no ha establecido provisión alguna por Jubilación Patronal y Desahucio, en consideración que su único empleado es también accionista de esta.

2. Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

A continuación, se describen las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

a) Bases de Preparación

Estos estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (Niif para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Iasb).

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

b) Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

d) Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes políticas contables:

- Inversiones temporales

La compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

e) Propiedades y equipo

- **Medición en el momento del reconocimiento.** - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente a su costo que comprende el precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados del período en que se producen.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del valor razonable. - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al valor razonable, en base a estudios de valoración efectuado por un perito independiente. En el año 2019 la

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

compañía realizó la valoración técnica de sus propiedades con lo cual se reconoció un incremento en su costo de US\$ 232.907.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados del período en que se producen.

- **Método de depreciación y vidas útiles.** - El valor de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Compañía no estima un valor residual por considerar que éste no es relativamente importante, siendo por lo tanto depreciados en su totalidad.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificio (Oficina)	4%
Casa	2%
Equipos de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%

El gasto por depreciación de los activos fijos se registra en los resultados del año.

- **Retiro o venta de propiedades y equipo.** - La utilidad o pérdida en el retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y se reconoce en los resultados del año.
- **Deterioro del valor de los activos tangibles.** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

- Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

f) Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado, en que la administración tiene la expectativa razonable de que la compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos en actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de sus bienes con la emisión de la correspondiente factura de venta. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

h) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

i) Impuesto a las ganancias

- Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22%, en el ejercicio 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2019 se determina con base en:

- a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

De acuerdo con el artículo 28 de la **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley se establece:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;
- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,
- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

j) Beneficios a los empleados

- Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocido, como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagaría a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio: se reconoce al gasto en el periodo en el cual se genera.

k) Capital contable, reservas y distribución de dividendo

El capital social representara el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

- Reservas

Reserva legal. De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados. Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

l) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

• **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

3. Caja - Bancos

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Bancos	4.902		77.088
Total	<u>4.902</u>		<u>77.088</u>

4. Cuentas por cobrar

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Deudores comerciales relacionados	5.912		10.240
Anticipos			5.996
Impuestos	27.109		25.604
Total	<u>33.021</u>		<u>41.840</u>

5. Propiedad y equipo:

Conformado por:

(Ver en pagina siguiente nota 5 de Propiedad y equipo)

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

	COSTO	2019 DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Equipos de oficina	4.199	2.350	1.849
Muebles y enseres	20.119	11.044	9.075
Edificios	447.328	67.784	379.544
Terrenos	366.143		366.143
Remodelación departamento Casa Tumbaco	15.948	667	15.281
TOTALES	853.737	81.845	771.892

	COSTO	2018 DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Equipos de oficina	4.199	1.930	2.269
Muebles y enseres	20.119	9.767	10.352
Edificios	377.114	115.643	261.471
Casa Tumbaco	341.683		341.683
Terrenos	71.063		71.063
Remodelación departamento Altamira	9.691	1.131	8.560
TOTALES	823.869	128.471	695.398

El movimiento de Propiedad y equipo es como sigue:

COSTO	2019	2018
Saldo inicial	823.869	482.147
Adiciones	15.948	348.712
Retiros (1)	(218.987)	
Revalorización	232.907	
Transferencias		(6.990)
Saldo final	853.737	823.869

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	2019	2018
Saldo inicial	128.471	124.738
Adiciones	14.474	16.411
Bajas	(61.100)	(12.678)
Saldo final	81.845	128.471

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la venta del Departamento Altamira.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

6. Cuentas por pagar

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Anticipo clientes	-		154.000
Alejandro Muller	15.182		183
Proveedores varios	4.081		202.295
Garantías	1.000		1.000
Total	<u>20.263</u>		<u>357.478</u>

7. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Impuestos por pagar	1.981		8.227
Beneficios sociales	16.474		1.611
Total	<u>18.455</u>		<u>9.838</u>

8. Pasivo a largo plazo

Conformado por:

	<u>2019</u>	<u>US\$</u>	<u>2018</u>
Pasivo por impuesto diferido (1)	14.844		
Total	<u>14.844</u>		<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al impuesto diferido reconocido por el registro de los reavalúos de los inmuebles Bodega Carcelén y Departamento Torre Sol.

9. Capital Social

El capital de la compañía está conformado por 21.000 acciones de US\$ 1 cada una.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

10. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador establece que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta 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.

11. Superávit por revaluación

Corresponde a la contrapartida de los ajustes provenientes de los avalúos practicados a los inmuebles de propiedad de la compañía, realizados al 31 de diciembre del 2011, en concordancia con el proceso de implementación de Niif para Pymes. Al 31 de diciembre del 2019 se han efectuado ajustes a este rubro por: US\$ 198.346 por transferencia a Resultados acumulados por la venta del departamento Altamira, US\$ 12.771 por la transferencia del valor de la depreciación acumulada de los ejercicios 2019 y 2018 a Resultados acumulados; y, US\$ 14.844 por el reconocimiento del Pasivo por impuestos diferidos, generado de los reavalúos de las propiedades en el ejercicio 2019.

12. Resultados Acumulados adopción Niif

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados NIIF.

13. Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a las utilidades de ejercicios anteriores, que se encuentran a disposición de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 se han efectuado ajustes a este rubro por: US\$ 198.346 por transferencia a Resultados acumulados por la venta del departamento Altamira, US\$ 12.771 por la transferencia del valor de la depreciación acumulada de los ejercicios 2019 y 2018 a Resultados acumulados.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

14. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuestos	107.152	8.058
Menos: 15 % Participación trabajadores	(16.073)	(1.209)
	91.079	6.849
Rentas Excentas no objeto de renta	(113.917)	
Participación trabajadores atribuible a rentas excentas	16.962	
Más Gastos no deducibles	10.998	15.873
Gastos incurridos para generar rentas excentas	839	
Base imponible	5.961	22.722
Impuesto a la renta	1.311	4.999

15. Gastos de Administración

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos	9.240	9.240
Beneficios sociales	3.056	2.899
Honorarios profesionales	8.000	2.580
Impuestos varios	2.260	1.884
Patente y 1.5 por mil	5.100	4.095
Luz, agua y teléfono	2.917	2.494
Alicuota y condominio		4.325
Seguros	2.043	1.364
Reparación y mantenimiento edificios	6.188	4.808
Reparación y mantenimiento vehículos	1.470	3.494
Depreciación	15.308	16.411
Servicios de auditoría	1.800	1.800
Gastos Legales	6.609	
Varios	7.774	4.652
	<u>71.765</u>	<u>60.046</u>

16. Otros ingresos

Al 31 de diciembre del 2019, básicamente corresponde a la utilidad en venta del departamento Altamira.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

17. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía mantenía los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Operaciones de Pasivo	<u>15.182</u>	<u>200.000</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>US\$</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos Cobrados	65.000	65.480
Operaciones de Compra		<u>273.000</u>

18. Compromisos

- Al 31 de diciembre del 2018 la empresa ha recibido US\$ 154.000 en concepto de anticipo por la venta del departamento A-8 ubicado en la Torre Altamira sector el Bosque, por esta operación se están realizando los respectivos documentos legales en el 2019.
- Además, al 31 de diciembre del 2018 se adeuda US\$ 200.000 de un total de US\$ 273.000 correspondiente a la compra de una casa ubicada en el sector de Tumbaco. Los sustentes de la transferencia del bien se están tramitando en el 2019 para poder culminar con esta operación.

19. Nueva Normatividad Relevante

2019

Mediante Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, de la cual se extraen los aspectos más significativos:

RÉGIMEN DE REMISIONES NO TRIBUTARIAS

1. Remisión del 100% de multas, intereses de mora y gastos administrativos de las obligaciones pendientes de pago o en convenio de pago hasta el 31 de agosto de 2019, derivadas de créditos educativos y becas.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

2. Remisión de pago de intereses, de intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito en obligaciones contraídas con la Corporación Financiera del Ecuador y BANECUADOR hasta el monto de USD 100.000.

REFORMAS TRIBUTARIAS

A) IMPUESTO A LA RENTA

1. Se incluye como ingreso gravado a las “provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible”, en cuanto estas provisiones no se las haya pagado efectivamente a los beneficiarios de tal provisión.
2. Se elimina la exención de impuesto a la renta, a los dividendos que se distribuyan a sociedades y personas naturales extranjeras.
3. Se establece que la capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive cuando se genere por reinversión de utilidades en los términos del artículo 37 de la ley.
4. Se incluye como ingreso exento de impuesto a la renta:
 - a. A las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad sea la inversión y administración de activos inmuebles.
 - b. A los pagos parciales de rendimientos financieros por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija previstos en el numeral 15.1 del artículo 9 de la LRTI, que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia.
 - c. A los ingresos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.
 - d. Servicios de infraestructura hospitalaria e. Servicios educativos f. Servicios culturales y artísticos.
5. Se agrega como deducción un 50% adicional los pagos de seguros de crédito contratados para la exportación.
6. Se incluye como deducible las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
7. Solo podrán deducir gastos personales, las personas naturales con ingresos netos inferiores a USD 100.000. Sin embargo, aunque perciban ingresos superiores a los

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

USD 100.000, si se podrán deducir gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, así como dichos gastos de su sus padres, cónyuge o pareja o unión de hecho e hijos que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente que haga uso de dichos gastos.

8. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizado a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos.
9. Se podrá deducir hasta un 150% de los gastos por organización de eventos deportivos y culturales.
10. Serán deducibles los recursos y/o donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, entregados a instituciones de Educación Superior, hasta el 1% del ingreso gravado.
11. Se establece un impuesto a la renta único a los ingresos provenientes de actividades agropecuarias, conforme las siguientes tablas:

Producción y comercialización local			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
0	20.000,00		0,00%
20.000,01	300.000,00		1,00%
300.000,01	1.000.000,00	2.800,00	1,40%
1.000.000,01	5.000.000,00	12.600,00	1,60%
5.000.000,01	En adelante	76.600,00	1,80%

Exportación			
Ingresos desde	Ingresos hasta	Impuesto fracción básica	% Impuesto sobre fracción excedente
0	300.000,00	0,00	1,30%
300.000,01	1.000.000,00	3.900,00	1,60%
1.000.000,01	5.000.000,00	15.100,00	1,80%
5.000.000,01	En adelante	87.100,00	2,00%

Se pueden acoger a esta tarifa, las actividades que se mantengan en su estado natural, es decir que no hayan sido objeto de elaboración, proceso o tratamiento que implique modificación de su naturaleza. La sola refrigeración, enfriamiento o congelamiento para conservarlos, el pilado, desmote, trituración, extracción por medios mecánicos o químicos, el faenamamiento, cortado y empaque no se considerarán procesamiento. En caso el sujeto pasivo tenga partes relacionadas dedicadas a la producción y/o exportación de estos bienes, calculará el impuesto a pagar, sobre la totalidad de ingresos del sujeto pasivo y sus partes relacionadas.

12. Estarán sujetos a impuesto a la renta los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador, en el

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

- a. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, independiente de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 - b. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 - c. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 - d. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 - e. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el literal c; y,
 - f. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
 - g. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, 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 adicionalmente 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. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda.
13. Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Se sustituye el cálculo del anticipo del impuesto a la renta por un régimen de pago del anticipo voluntario, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

B) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

1. Se incluye como bienes tarifa 0% de IVA a las flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
2. Se incluyen como bienes tarifa 0% a:
 - a. Los tractores hasta 300hp, que inclusive se dediquen a los cultivos agrícolas o actividades agropecuarias.
 - b. Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - c. Papel periódico.
 - d. Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para sector pesquero artesanal.
3. Se incluyen como servicios gravados de IVA a los servicios digitales.
4. Se incluyen como servicios gravados con IVA 0% a:
 - a. El suministro de dominios de páginas web, hosting, computación en la nube.
 - b. El servicio de carga eléctrica de vehículos 100% eléctricos.
 - c. Los servicios prestados por artesanos calificados continuarán tarifa 0% en cuanto sus ingresos no superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

C) IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

1. Se amplía la exoneración de ISD a las operaciones de financiamiento con un plazo de 180 días calendario, en los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador.
2. No se aplicará la exención por pagos al exterior en concepto de dividendos, cuando las sociedades extranjeras a favor de quien se distribuye el dividendo sean poseídas directa o indirectamente por personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador, que sean accionistas de la sociedad que distribuye el dividendo.
3. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior,

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

ingresadas al mercado de valores del Ecuador, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

4. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.
5. Se amplía la exoneración de ISD a los pagos por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellas inversiones provenientes del exterior, destinadas a depósitos a plazo fijo o inversiones, sin el plazo de permanencia mínimo de 360 días antes previsto.

RÉGIMEN IMPOSITIVO A MICROEMPRESAS.

1. Se sujetarán a este régimen: los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores considerados como microempresas, excepto aquellos que realicen actividades de construcción, lotización, urbanización, y aquellos cuya actividad económica sea: de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, y rentas pasivas de capital. El impuesto a la renta será del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo periodo fiscal.
2. Quienes se acojan a este régimen determinará una tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del periodo fiscal.
3. Presentarán declaraciones de IVA e ICE en forma semestral.

IMPUESTO ÚNICO Y TEMPORAL A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES.

1. Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado gravados iguales o superiores a US \$1'000.000 en el ejercicio fiscal 2018, deberán aportar el impuesto progresivo conforme la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde	Ingresos gravados Hasta	Tarifa
1.000.000,01	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

2. En ningún caso la contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado.
3. La contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

4. La declaración y el pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.
5. La contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses.

III OTROS

A) PAGO EXCEPCIONAL IMPUESTOS RETENIDOS O PERCIBIDOS.

1. Respecto de impuestos retenidos o percibidos de periodos vencidos, se tendrá un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales.
2. El sujeto pasivo tendrá hasta el 14 de febrero de 2020 para presentar la solicitud.
3. Una vez aceptado el plan de pagos, se suspenden las acciones de cobro, e interrumpen los plazos de prescripción.

B) DOMICILIO Y ESTABLECIMIENTO DE SOCIEDADES

1. Para efectos del pago impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, se entenderá como domicilio al señalado en la escritura de constitución de la compañía.
2. Se entenderá por establecimiento, los que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes.

2018

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Normas de remisiones y reducciones, para deudas tributarias o fiscales internas con el servicio de Rentas Internas, deudas por obligaciones aduaneras con el Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, deudas por impuesto vehiculares, matriculación vehicular e infracciones de tránsito, deudas por obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y deudas con otras instituciones.
- Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son: exoneración de impuesto a la renta, exoneración del Impuesto a Salida de Divisas para las nuevas inversiones productivas, tratamiento para inversiones en industrias básicas y normas comunes a los incentivos.

INMOCRISAN S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019

- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, relativa a exenciones, exoneración de impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, deducciones, tarifa del impuesto a la renta para sociedades, utilidad en la enajenación de acciones, ingresos de no residentes, distribución de dividendos o utilidades, pago del impuesto (anticipo), impuesto al Valor Agregado, entre otros.

Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.
- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 392 del 20 de diciembre del 2018, Suplemento, se publica el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, como son:

- Exoneración del impuesto a la renta a nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración por reinversión de utilidades.
- Criterios de transparencia y sustancia económica.
- Reformas al Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno, y,
- Reformas al reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, se encuentran pendientes de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas a la fecha de emisión del presente informe (abril 21 del 2020). La Gerencia General considera que estos estados financieros, serán aprobados sin modificación.

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros adjuntos se ha producido el siguiente evento posterior: El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 (Corona virus) como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre del 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros marzo 1 del 2019 no se han producido eventos importantes que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que ameriten su revelación.
