



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

✓



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

INDICE

Páginas No.

Informe del auditor independiente	1-3
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Estados de flujos de efectivo	7-8
Notas a los estados financieros	9-17

Abreviaturas usadas:

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

i

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

2

5. Como se explica en la Nota 02, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC-, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Bases de opinión calificada

6. La empresa presenta pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más reservas; situación por la cual la empresa se encuentra en causal de disolución de acuerdo la Ley de Compañías.
7. A la fecha del informe la empresa no ha presentado a la Superintendencia de compañías la siguiente información:
- a. Oficio de presentación de documentos por el administrador/Representante legal 2011.
 - b. Formulario de información de la sociedad extranjera-2011.
 - c. Certificado de existencia legal-2011.
 - d. Declaración juramentada/nómina de socios o accionistas-2011.
 - e. Poder otorgado por la sociedad extranjera-2011.

Opinión

8. En mi opinión, excepto por el efecto de los numerales 6 y 7, y por el posible efecto adicional derivado del asunto mencionado en la Base de Opinión Calificada, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas contables autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asuntos de Enfasis

Sin calificar mi opinión, informo lo siguiente:

9. La empresa prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por lo tanto, los estados adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

3

10. Tal como se menciona en la Nota No.12, según resolución No. 08.G.DSC.010 se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. La empresa prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
11. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGFR2010-00139 de abril 26 de 2010, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a sus contribuyentes.

C.P.A. Xavier Cruz Puente
SC-RNAE No. 474
15 de julio de 2013
Quito-Ecuador

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/11
ACTIVO CORRIENTE:		
Caja y Equivalente de Caja		124,45
Anticipo de proveedores		692,24
Impuestos anticipados	3	<u>14.547,82</u>
Total Activo Corriente:		<u>15.364,51</u>
ACTIVOS A LARGO PLAZO	4	<u>3.635.527,15</u>
TOTAL		<u>3.650.891,66</u>
 <u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CORRIENTE:		
Compañías relacionadas	5	<u>25.865,64</u>
Total Pasivo Corriente:		<u>25.865,64</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO	6	<u>3.635.527,15</u>
Total pasivos		<u>3.661.392,79</u>
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
Capital Suscrito	/	1.000,00
Pérdidas acumuladas		1.430,03
Pérdida del ejercicio		<u>-10.071,10</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>-10.501,13</u>
TOTAL		<u>3.650.891,66</u>

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS
 DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/11
INGRESOS:		
Ventas netas		<u>0.00</u>
TOTAL		<u>0.00</u>
GASTOS:		
Gastos de administración		<u>10.071,10</u>
TOTAL		<u>10.071,10</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		-10.071,10

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Pérdida del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1.000,00	0,00	-1.430,03	-430,03
Transferencia a utilidades acumuladas		1.430,03	1.430,03	0,00
Pérdida del ejercicio			-10.071,10	-10.071,10
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1.000,00	-1.430,03	-10.071,10	-10.501,13

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/11
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes		0,00
Efectivo pagado a proveedores		<u>0,00</u>
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>0,00</u>
CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:		
Aumento del efectivo		0,00
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>124,45</u>
Saldo del efectivo al final del año		<u>124,45</u>

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

NOTA 03. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Dólares

Este rubro está compuesto por:

Anticipo impuesto a la renta	<u>14.547,82</u>
Saldo al 31/12/11	<u>14.547,82</u>

NOTA 04. ACTIVOS A LARGO PLAZO

Este rubro está compuesto por los siguientes derechos fiduciarios:

NOMBRE DEL NEGOCIO:	Valor USD
Fideicomiso Portal de Capri II Etapa	1.500,00
Fideicomiso Mercantil Portal de Capri	1.500,00
Fideicomiso Plaza Colón	1.000,00
Fideicomiso Mercantil Edificio Plaza Milano	137.352,04
Fideicomiso Mercantil Torres de San José	2.000,00
Fideicomiso Mercantil Urban Plaza	294.800,00
Fideicomiso Parque Real	697.567,36
Fideicomiso Mercantil Salvador Plaza	562.612,50
Fideicomiso Mercantil Ciudad Real	800.000,00
Fideicomiso Plaza Arts	2.000,00
Fideicomiso Mercantil Portón Equinoccial	219.297,96
Fideicomiso Mercantil Jardines San Luis	2.000,00
Fideicomiso Royal Plaza	22.335,02
Fideicomiso Villa Park	2.000,00
Fideicomiso Mercantil Majestic Plaza	210.470,00
Fideicomiso Mercantil Plaza Colón II	1.050,00
Fideicomiso Mirage	1.600,00
Fideicomiso Oficinas Amazonas Plaza	247.042,27
Fideicomiso Amazonas Plaza Mutualista Benalcazar	29.400,00
Fideicomiso Proyecto Santa Fé	400.000,00
Saldo al 31/12/2011	3.635.527,15

CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS.

Mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas del 25 de octubre de 2010 se autoriza al Presidente de la compañía la aceptación y suscripción de escrituras públicas de cesión de derechos fiduciarios; por lo cual, mediante Escritura Pública de la Notaria Tercera del Cantón Quito del 8 de noviembre de 2010 el Arq. Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf procede a la cesión de derechos fiduciarios a favor de la Compañía Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo al 31/12/11 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Cuentas por pagar Arvaljo S.A.	24.708,16
Cuentas por pagar Accionistas	<u>1.157,48</u>
Saldo al 31/12/11	<u>25.865,64</u>

NOTA 06. PASIVOS A LARGO PLAZO

El saldo al 31/12/11 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Arq. Tommy Carlos Camiro Schwarzkopf	<u>3.635.527,15</u>
Saldo al 31/12/11	<u>3.635.527,15</u>

CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS:

Mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas del 25 de octubre de 2010 se autoriza al Presidente de la compañía la aceptación y suscripción de escrituras públicas de cesión de derechos fiduciarios; por lo cual, mediante Escritura Pública de la Notaria Tercera del Cantón Quito del 8 de noviembre de 2010 el Arq. Tommy Carlos Camiro Schwarzkopf procede a la cesión de derechos fiduciarios a favor de la Compañía Inmobiliaria Express Immoexpress S.A.

NOTA 07. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2011, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Accionista	Número de acciones	%	Dólares: Capital Suscrito
Norver Group LLC (1)	990	99.00%	990,00
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos	10	1.00%	10,00
Total	1000	100.00%	1.000,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

- (1) Bajo las leyes societarias vigentes se considera como una inversión externa directa.

A la fecha del informe la empresa no ha presentado a la Superintendencia de compañías la siguiente información:

- a. Oficio de presentación de documentos por el administrador/Representante legal-2011.
- b. Formulario de información de la sociedad extranjera-2011.
- c. Certificado de existencia legal-2011.
- d. Declaración juramentada/nómina de socios o accionistas-2011.
- e. Poder otorgado por la sociedad extranjera-2011.

NOTA 08. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 24% -25% hasta el año 2010- (15% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo

Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 15% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

08.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 24%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

NOTA 09. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 10. EVENTOS SUBSECUENTES

La Superintendencia de Compañías a partir del año 2012 modificó las fechas de presentación de los Estados Financieros de las empresas las cuales pueden realizarse a partir del primer día hábil del mes de enero y en el mes de abril se acogerán al siguiente cronograma de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC):

Noveno Dígito	Fecha Máxima de Presentación
RUC	Física
1	2 de abril
2	4 de abril
3	6 de abril
4	9 de abril
5	11 de abril
6	13 de abril
7	16 de abril
8	18 de abril
9	20 de abril
0	23 de abril

Los días señalados anteriormente son las fechas límites para la presentación de los estados financieros y sus anexos. No han sido considerados los fines de semana y feriados locales, que en caso de haberlos, trasladan el vencimiento al siguiente día hábil.

El incumplimiento en la presentación de los estados financieros y sus anexos hasta la fecha máxima establecida, será incorporado en el certificado de obligaciones pendientes para la compañía.

Superado por parte de la compañía el incumplimiento señalado en el presente artículo, se generará automáticamente el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones correspondiente.

Previo a la presentación física de los estados financieros y sus anexos, y sin que esto constituya cumplimiento de la obligación legal de presentar los estados financieros, el Administrador deberá ingresar al portal web de la Superintendencia de Compañías y digitar bajo su responsabilidad, los valores contenidos en dichos estados financieros y los siguientes datos de la compañía: dirección postal, número telefónico, correo electrónico, provincia, ciudad, cantón y el código de actividad económica CIIU4. Una vez ingresados los valores de los estados financieros y los datos de la compañía, el sistema emitirá un comprobante de digitación ” /

NOTA 11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 30 de 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

NOTA 12. APLICACIÓN OBLIGATORIA DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF".

CONCEPTO DE NIIF:

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es un conjunto de normas de contabilidad, desarrollado por la International Accounting Standards Board (IASB), que se está convirtiendo en el estándar global para la preparación de los estados financieros de las empresas, los estados financieros bajo NIIF necesariamente reflejarán en forma más razonable, la realidad económica de los negocios o de cualquier entidad.

Las NIIF aplicadas en la preparación de estados financieros, a corto plazo se convertirán en el *Marco Contable* más usado y difundido en el Mundo, y los usuarios de esta información exigirán que la misma sea preparada bajo esa normatividad.

SITUACION EN EL ECUADOR:

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto de 2006 y publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 de 2006, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, las cuales tenían que entrar en vigencia a partir enero 1 de 2009.

Mediante Resolución No. ADM 08199 de julio 3 de 2008 y publicada en el Registro Oficial Suplemento No.378 de julio 10 de 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica el cumplimiento de la resolución No. 06.Q.ICL.004.

Finalmente la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicado en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, en el caso particular de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** su aplicación será a partir de enero 1 de 2012 y se ha establecido como periodo de transición el año 2011, para tal efecto, la empresa deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2011.

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. hasta marzo de 2011 elaborará obligatoriamente un cronograma de implementación, el cual debe tener, al menos lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

La información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios.

Adicionalmente la empresa deberá elaborar en el periodo de transición:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC (Normas Ecuatorianas de Contabilidad) al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2011, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujo de efectivo al 2011, previamente presentado bajo NEC.

La conciliación del patrimonio neto al inicio del 2011 deberá ser aprobada por la gerencia general hasta el 30 de septiembre de 2011, y ratificada por la junta general de socios, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, para la empresa es el 31 de diciembre de 2011, deberán ser contabilizados al 1 de enero de 2012.

IMPORTANTE:

El artículo cuarto de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicado en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, textualmente indica: “ Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” antes de las fechas previstas, pero lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho ”

La Superintendencia de Compañías resuelve también establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes arriba mencionados, respectivamente.