



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 2012 E INFORMACION
COMPARATIVA DEL AÑO 2011**





Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF**

1

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes; y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Normas Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. 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

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-2012.
 - b. Formulario de información de la sociedad extranjera-2012.
 - c. Certificado de existencia legal-2012.
 - d. Declaración juramentada/nómina de socios o accionistas-2012.
 - e. Poder otorgado por la sociedad extranjera-2012.

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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar mi opinión, informo lo siguiente:

9. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGER2010-00139 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.

Giro asunto

10. Los estados financieros del ejercicio 2012 fueron auditados por mí. Mi informe de fecha 15 de julio de 2013 contiene una opinión con salvedades.

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

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A
ESTADOS DE POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	(Dolares) 31/12/12	(Dolares) 31/12/11	No auditado (Dolares) 01/01/11
ACTIVO CORRIENTE:				
Caja y Equivalente de Efectivo		2.718,82	124,45	124,45
Anticipos		3.692,24	692,24	692,24
Impuestos anticipados	3	<u>14.547,82</u>	<u>14.547,82</u>	<u>14.547,82</u>
Total Activo Corriente:		<u>20.958,88</u>	<u>15.364,51</u>	<u>15.364,51</u>
ACTIVOS A LARGO PLAZO	4	<u>3.635.527,15</u>	<u>3.635.527,15</u>	<u>3.635.527,15</u>
TOTAL		<u>3.656.486,03</u>	<u>3.650.891,66</u>	<u>3.650.891,66</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
PASIVO CORRIENTE:				
Compañías relacionadas	5	<u>32.365,64</u>	<u>25.865,64</u>	<u>15.794,54</u>
Total Pasivo Corriente:		<u>32.365,64</u>	<u>25.865,64</u>	<u>15.794,54</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO	6	<u>3.635.527,15</u>	<u>3.635.527,15</u>	<u>3.635.527,15</u>
Total pasivos		<u>3.667.892,79</u>	<u>3.661.392,79</u>	<u>3.651.321,69</u>
<u>PATRIMONIO DE LO ACCIONISTAS:</u>				
Capital Suscrito	7	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Pérdidas acumuladas		11.501,13	1.430,03	0,00
Pérdida del ejercicio		<u>-905,63</u>	<u>-10.071,10</u>	<u>-1.430,03</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>-11.406,76</u>	<u>-10.501,13</u>	<u>-430,03</u>
TOTAL		<u>3.656.486,03</u>	<u>3.650.891,66</u>	<u>3.650.891,66</u>

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

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
 DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/12	(Dólares) 31/12/11
INGRESOS:			
Ventas netas		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
GASTOS:			
Gastos de administración		<u>905,63</u>	<u>10.071,10</u>
TOTAL		<u>905,63</u>	<u>10.071,10</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		-905,63	-10.071,10

(i) 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 LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>Capital suscrito</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Pérdida del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos 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
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1.000,00	-1.430,03	-10.071,10	-10.501,13
Transferencia a utilidades acumuladas		10.071,10	10.071,10	0,00
Pérdida del ejercicio			-905,63	-905,63
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1.000,00	11.501,13	905,63	11.406,76

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

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31/12/12	(Dólares) 31/12/11
<u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Efectivo recibido		2.594,37	0,00
Efectivo pagado		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2.594,37</u>	<u>0,00</u>
<u>CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:</u>			
Aumento del efectivo		2.594,37	0,00
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>124,45</u>	<u>124,45</u>
Saldo del efectivo al final del año		<u>2.718,82</u>	<u>124,45</u>

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

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y
 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares)	(Dólares)
		31/12/12	31/12/11
PERDIDA DEL EJERCICIO		-905,63	-10.071,10
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN			
Cuentas por cobrar			
Cuentas por pagar		<u>3.500,00</u>	<u>10.071,10</u>
		<u>3.500,00</u>	<u>10.071,10</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>2.594,37</u>	<u>0,00</u>

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

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011.

NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

La Compañía **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador, inscrita el 1 de febrero de 2005 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito.

Su objetivo principal es la prestación de servicios en toda la rama inmobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanzó 0 trabajadores cada año.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fechas 25 de marzo de 2012 y 15 de marzo de 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1

de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.4 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Activos clasificados como derechos fiduciarios

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como derechos fiduciarios si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

2.6 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 a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.7 Pasivos a Largo Plazo

Las cuentas por pagar a largo plazo, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.3.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.8.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Servicios para la venta

Los ingresos provenientes de los servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por los servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurre el servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos 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 más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.14.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.14.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

2.14.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.14.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.15.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. realizó lo siguiente:

- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. luego de realizar el diagnóstico conceptual (FASE I); la evaluación del impacto y planificación de la conversión de políticas contables actuales de NEC a NIIF (FASE II) no realizó ajustes por implementación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA -NIIF:

	Diciembre 31, Enero 1, 2011 2011 (En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores Informado previamente	(10.501,13)	(430,03)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Patrimonio de acuerdo a NIIF	(10.501,13)	(430,03)

04. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 03. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares
Anticipo impuesto a la renta	14.547,82	14.547,82	14.547,82
Saldo al final del año	14.547,82	14.547,82	14.547,82

Corresponde anticipos impuesto a la renta años anteriores.

NOTA 04. ACTIVOS A LARGO PLAZO

Los saldos al 31/12/2012, 31/12/2011 y 01/01/2011 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	204.800,00
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	242.042,22
Fideicomiso Amazonas Plaza Mutualista Benalcazar	29.400,00
Fideicomiso Proyecto Santa Fé	400.000,00
Saldo	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

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas por pagar es como sigue.

CONCEPTO:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares
Cuentas por pagar Arvaljo S.A.	24.708,16	24.708,16	15.794,54
Cuentas por pagar accionistas	7.657,48	1.157,48	0,00
Saldo al final del año	32.365,64	25.865,64	15.794,54

NOTA 06. PASIVOS A LARGO PLAZO

El saldo al 31/12/12, 31/12/2011 y 01/01/2011 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Arq. Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf	3.635.527,15
Saldo	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 acepiación 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 Immoexpress S.A.

NOTA 07. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011; y al 01/01/2011, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:			
Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Norvet Group LLC (1)	990	99.00%	990,00
Schwarzkopf Peisacn 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-2012.**
- b. **Formulario de información de la sociedad extranjera-2012.**
- c. **Certificado de existencia legal-2012.**
- d. **Declaración juramentada/nómina de socios o accionistas-2012.**
- e. **Poder otorgado por la sociedad extranjera-2012.**

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 23% -24% hasta el año 2011- (15% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2012.

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.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2009 al 2012.

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 2012, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 23%.
- 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 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión del informe (agosto 15, de 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 29 de 2013 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.