

INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 E
INFORMACIÓN COMPARATIVA DEL AÑO 2016.****NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.****1.01 Naturaleza de las Operaciones**

La Compañía **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador por escritura pública otorgada ante el notario Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito el 23 de junio del 2004, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución N.04.Q.IJ.2892 del 27 de julio del 2004, inscrita el 1 de febrero de 2005 bajo el N.341 del Registro Mercantil, tomo 136 del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanzó 0 trabajadores cada año.

1.02 Información General

La Compañía se encuentra domiciliada en la calle Moreno Bellido No. 200 y Av. Amazonas en la ciudad de Quito, está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

NOTA 02. PRINCIPALES POLITICAS SIGNIFICATIVAS.

2.01 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA EXPREES INMOEXPRESS S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.02 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.17 y 2.18.

2.03 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

2.04 Reclasificaciones Significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

2.05 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.

2.06 Teneduría de Acciones

La Teneduría de Acciones es una herramienta que utiliza la Contabilidad para cumplir sus funciones de registrar, clasificar, resumir e interpretar los hechos económicos que se suceden en la empresa con el mayor orden y claridad posible. Incluyen inversiones en acciones en empresas fiduciarias.

2.07 Activos clasificados por servicios

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican para las actividades de entretenimiento en parques de diversiones. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta por servicios es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para su inmediata realización. La Gerencia debe comprometerse con la venta de los servicios, la cual debería reconocerse como un servicio finalizado dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

2.08 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.

2.09 Cuentas por Pagar – Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar – Compañías Relacionadas, 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 periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar - Compañías Relacionadas 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.

2.10 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.

2.10.1. 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.

2.10.2. 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 período 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 período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

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.

2.10.3. 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 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.11 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.

2.12 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.

2.12.1 Prestación de servicios

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

- En el período en el cual ocurren el ingreso, 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 gastos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al valor 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.

2.14 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.

2.15 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, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. 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.

2.15.1 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 3.15.4), 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.

2.15.2 Activos Financieros (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.

2.15.3 Activos financieros disponibles para la prestación de servicios

Los activos financieros disponibles para la prestación de servicios 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.

2.15.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. 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.

2.15.5 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.

2.16 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.

2.16.1 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.

2.16.2 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.

2.17 Reformas Tributarias Aplicables Año 2018.

El 29 de diciembre de 2017 mediante LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el R.O. Segundo Suplemento No. 150, se realizan reformas a la siguiente normativa:

Art. 1 Ley de Régimen Tributario Interno

Art. 2 Ley Reformativa para la Equidad Tributaria

Art. 3 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Art. 4 Código Tributario

Art. 5 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Art. 6 Ley de Compañías

Art. 7 Código Orgánico Monetario y Financiero

Art. 8 Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria

Art. 9 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Art. 10 Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas

Art. 11 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 12 Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica

Art. 13 Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial

Art. 14 Código Orgánico Integral Penal

Art. 15 Ley Orgánica para la Reestructuración de las Deudas de la Banca Pública, Banca Cerrada y Gestión del Sistema Financiero Nacional y Regímenes de Valores

Art. 16 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 17 Ley Orgánica para Regulación de Créditos para la Vivienda y Vehículos Disposiciones: Generales, Transitorias, Derogatoria y Final

2.17.01 Principales Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Resumen de Cambios:

- Incremento de la tarifa de IR al 25%. Aquellas sociedades con accionistas en países catalogados como paraísos fiscales o regímenes de menor imposición pagaran 3% más (28%).
- Exoneración del pago de impuesto a la renta por 3 años para nuevas microempresas que generen empleo y aporten valor agregado a sus procesos productivos.
- Las microempresas y exportadoras habituales pagaran el 22% de impuesto a la renta.
- Las microempresas podrán deducir una FBDIR al momento de determinar su impuesto a la renta.
- Se excluye del cálculo del anticipo por impuesto a la Renta los sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, aporte patronal.
- Devolución de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado siempre que se verifique el aumento de empleos. Recargo del 200% en caso de que se verifique defraudación tributaria.
- La reducción por reinversión del 10% se aplicará solo para exportadores habituales, empresas manufactureras y de turismo.

- Se elimina los 10 años para la deducibilidad de las provisiones por jubilación patronal y de desahucio; sólo el valor pagado sobre nuevas provisiones.
- Deducción adicional del 10% en adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Estarán obligados a llevar contabilidad las personas naturales que superen los US\$300,000 de ingresos brutos en el ejercicio fiscal anterior.
- La deducción de gastos personales, incluye también aquellos incurridos por los Padres que no perciban ingresos.
- Se establece la obligatoriedad del uso del sistema financiero en pagos de más de US\$ 1.000,00., (Bancarización – antes US\$ 5.000,00).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

2.18 Principales cambios de las NIIF año 2018.

Las empresas tendrán que aplicar las dos Normas para los períodos de información que comiencen a partir del 1 de enero del 2018.

Ahora es un buen momento para recapitular los cambios que las Normas traerán y la gama de materiales útiles disponibles en el sitio web del IASB.

➤ **NIIF 9.-**

La NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituirá a la actual NIC 39, será de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. NIIF 9 es el resultado de un largo proyecto que se fue completando por fases que introduce diversas novedades, pero los cambios son muy significativos en 3 áreas:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros
- Deterioro de valor: Comentado en el artículo del Blog de Coordinadas “NIIF 9: Del modelo de pérdidas crediticias incurridas a las esperadas”
- Contabilidad de coberturas

Se trata de una norma altamente compleja, cuya implementación presenta un desafío importante para cualquier entidad. Más que cualquier otra norma, la NIIF 9 es altamente exigente con respecto a modelos cuantitativos y la capacidad de procesar datos.

La aplicación de NIIF 9 tendrá un impacto más generalizado y significativo en bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, pero es un reto especialmente importante para las entidades no financieras.

Con carácter general, la NIIF 9 se aplicará de forma retroactiva, aunque no se exige re-expresar los periodos comparativos.

En este artículo nos referimos a la novedad sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

¿En qué se basa dicha clasificación y valoración?

Activos financieros

La NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.

La determinación de en qué medida los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, será más complicado en la medida en que sea más “sofisticado” el instrumento.

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan grupos de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Es una cuestión que debe ser observable a través de las actividades que lleva a cabo la entidad.

Parece que en las empresas no financieras esta evaluación puede ser relativamente sencilla, ya que comúnmente sus activos financieros se limitarán a cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que seguirán valorándose a coste amortizado. Por contra, las aseguradoras, bancos, fondos de inversión, etc, sí tendrán una labor compleja antes de la fecha de primera aplicación para entender el modelo de negocio.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en 3 categorías de valoración:

- coste amortizado,
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)
- valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos:

1. Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las

condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

2. Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
3. Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican sí, y solo sí, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.

Pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de la NIC 39: Se valorarán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, que se valorarán a valor razonable con cambios en resultados.

No se permite la reclasificación de pasivos financieros.

Como conclusión, aunque el objetivo inicial con relación al proyecto de reforma de la contabilidad de instrumentos financieros era reducir la complejidad, la nueva norma continua siendo compleja, en parte porque mantiene un modelo mixto de valoración.

➤ **NIIF 15.-**

La NIIF 15 reemplazará la NIC 18 Ingresos y la NIC 11 Contratos de Construcción. Establecerá un marco integral para determinar cuándo reconocer los ingresos y cuánto ingreso reconocer. Se espera que aumente la comparabilidad entre las empresas a través de sectores y mercados.

La NIIF 15 afectará a casi todas las empresas, ya que cubre los ingresos de todos los contratos con clientes, excepto los ingresos por arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros.

Los inversores deben encontrar información útil en las notas a los estados financieros de las compañías sobre el impacto esperado de un nuevo Estándar incluso antes de que las compañías apliquen esa Norma (esto es un requisito en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores). Para la NIIF 9, esto podría incluir información sobre la probabilidad de que las provisiones para pérdidas crediticias cambien y, para la NIIF 15, podría incluir información sobre los posibles efectos sobre la cantidad o momento del reconocimiento de los ingresos.

➤ **NIIF 16.-**

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, así pues la NIIF 16 no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

El tratamiento contable en los arrendamientos operativos dará un vuelco significativo ya que la nueva norma NIIF 16 no considera la diferenciación entre los arrendamientos financieros, que son registrados en el balance, y los arrendamientos operativos, que aparecen hasta el momento en la cuenta de resultados o “fuera balance” y que se registran por su cuota mensual y no por sus cuotas futuras. El nuevo modelo, únicamente reconocerá que todos los arrendamientos, financieros u operativos, tengan la misma consideración que los arrendamientos financieros actuales y mostrando un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en qué cambios va a suponer en los ratios financieros, como va afectar y que impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

¿Qué impactos va a tener la nueva norma? Para los arrendatarios, el nuevo contrato pasará a ser un pasivo y un activo al mismo tiempo, por lo que la nueva resolución va a significar un incremento en el tamaño del balance con nuevos activos pero a su vez con un aumento del endeudamiento financiero. El impacto contable de la nueva norma, no solamente va a tener un reflejo en el balance sino que se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En este caso, las empresas deberán aplicar un método de reconocimiento de gastos en la práctica totalidad de los contratos, aun cuando abonen rentas anuales constantes.

La NIIF 16, básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance. Así pues, si existe una venta se considerará un arrendamiento dentro del balance a coste, pero en caso contrario se deberá reconocerse a valor razonable. El pasivo por arrendamiento será el valor actual de las rentas por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento y se incluirán los pagos basados en un índice o tasa.

NOTA 03. 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 periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo 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:

3.1 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.

3.2 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 04. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

| EMPRESA: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas Activas: | | |
| Magnolino (1) | 1.395.333,33 | 1.395.333,33 |
| Constelite (2) | 293.158,82 | 0,00 |
| Fiduciaria Martinica | 195.875,37 | 195.875,37 |
| Saldo al final del año | 1.884.367,52 | 1.591.208,70 |
| Cuentas Pasivas: | | |
| Cuentas por pagar Arvaljo S.A. | 4.708,16 | 24.708,16 |
| Cuentas por Pagar Accionistas | 11.064,04 | 11.064,04 |
| Fiduciaria Martinica | 75.663,54 | 75.663,54 |
| Saldo al final del año | 91.435,74 | 111.435,74 |
| Saldo al final del año | 1.792.931,78 | 1.479.772,96 |

(1) Se refiere a 2 contratos de Mutuo o Préstamo, llevadas a cabo con la compañía **Magnolino S. A.**, debidamente representada por el Sr. Joseph Schwarzkopf que se detallan a continuación:

- El 1er. Contrato celebrado el *29 de diciembre de 2014* por un valor de \$1.118.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.
- El 2do. Contrato celebrado el *28 de febrero de 2015* por un valor de \$1.000.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.

(2) Préstamo otorgado a la empresa Constelite S. A.

NOTA 05. ANTICIPO CLIENTES

Un resumen de anticipo de clientes es como sigue:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fid. Amazonas-Colón | 10.189,21 | 10.189,21 |
| Fid. Villa Isidora | 1.500,00 | 1.500,00 |
| Fid. Sorelina | 1.200,00 | 1.200,00 |
| Fid. Metropolitan Parc II | 200,00 | 200,00 |
| Anticipo Socios | 692,24 | 692,24 |
| Saldo al final del año | 13.781,45 | 13.781,45 |

NOTA 06. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| IVA - Compras | 1.405,68 | 1.078,41 |
| • Anticipo impuesto a la renta | 14.547,82 | 14.547,82 |
| Saldo al final del año | 15.953,50 | 15.626,23 |

- Corresponde a Anticipos impuesto a la renta del año 2011.

NOTA 07. PROPIEDAD DE INVERSION

Un resumen de propiedad de inversión es como sigue:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Terrenos (1) | 1.380.000,00 | 0,00 |
| Bienes Inmuebles (2) | 385.165,40 | 0,00 |
| Saldo al final del año | 1.765.165,40 | 0,00 |

(1) Según escritura de Compraventa con fecha 25 de octubre de 2017 registrada en la Notaría Septuagésima Séptima del cantón Quito, la empresa Constelite S. A., transfiere en dominio y entrega en venta y perpetua enajenación a título de compraventa a favor de la empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.; el bien inmueble consiste en: lote de terreno número once, de la Urb. La Comarca, situado en la parroquia de Cumbaya, así como todas sus construcciones y edificaciones que lo conforman. Las partes han acordado como justo precio por el inmueble, el valor de \$1.380.000,00.

Este Contrato, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de Noviembre de 2017 tomo 148, repertorio 96325.

(2) Según escritura realizada en la Notaría Vigésima Primera, con fecha 15 de septiembre de 2017 se lleva a cabo la Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato a favor de la Empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A., sin reserva ni limitación alguna.

Este Contrato, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 27 de septiembre de 2017 tomo 148, repertorio 79461.

Según escritura pública *Aclaratoria a la Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato Precario* celebrada el 03 de enero de 2018 ante la Notaría Vigésimo Octavo del cantón Quito,

proceden de forma voluntaria a aclarar y modificar el contrato llevado a cabo el 15 de septiembre de 2017, *Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato a favor de la Empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.*, por el valor de \$385.165,40; se aclara que el título de la transferencia de dominio es la compraventa; así mismo, se aclara que el precio acordado por las partes para el otorgamiento de dicha compraventa es de USD\$650.000,00, valor que será cancelado de la siguiente forma: \$385.165,40 que ha sido cancelado a entera satisfacción de las partes, y el valor de \$264.834,60 será cancelado en un plazo de 24 meses a partir de la inscripción del instrumento en el Registro de la Propiedad.

Este Contrato de *Aclaratoria a la Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato Precario* celebrada el 03 de enero de 2018, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 30 de enero de 2018.

NOTA 08. ACTIVOS A LARGO PLAZO

Los saldos al 31/12/2017 y 31/12/2016 están compuestos por lo siguiente:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Inversiones:</i> | | |
| Acciones Brick (1) | 205.000,00 | 0,00 |
| Acciones Uribe & Scharzkopf (2) | 15.400,00 | 15.400,00 |
| Acciones Miracielo S.A (3) | 400,00 | 400,00 |
| Acciones Magnolinco S.A | 400,00 | 400,00 |
| Acciones Constelite S.A | 400,00 | 400,00 |
| <i>Teneduría de Acciones:</i> | | |
| Derechos Fiduciarios (4) | 3.083.995,38 | 3.469.160,78 |
| Saldo al final del año | 3.305.595,38 | 3.485.760,78 |

(1) Inversiones en acciones Bricks en Derechos Fiduciarios.

(2) El accionista Sr. Joseph Samuel Scharzkopf transfiere el 100% de sus acciones a la compañía **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**; transferencia de acciones registradas en los libros sociales (de la Empresa Uribe & Scharzkopf) el 17 de diciembre del 2013 e ingresada a la Superintendencia de compañías el 17 enero de 2014.

(3) El accionista Sr. Joseph Samuel Scharzkopf transfiere el 100% de sus acciones a la compañía **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.**; transferencia de acciones registradas en los libros sociales (de la empresa Miracielo S.A.) el 17 de diciembre del 2013 e ingresada a la Superintendencia de compañías el 2 enero de 2014.

(4) Los saldos al 31/12/2017 y 31/12/2016 está compuesto por los siguientes derechos fiduciarios:

| Nombre del Negocio: | Valor USD 2017 | Valor USD 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fideicomiso Portal de Capri II Etapa | 1.500,00 | 1.500,00 |
| Fideicomiso Mercantil Portal de Capri | 1.500,00 | 1.500,00 |
| Fideicomiso Plaza Colón | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Fideicomiso Mercantil Edificio Plaza Milano | 137.352,04 | 137.352,04 |
| Fideicomiso Mercantil Torres de San José | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Fideicomiso Mercantil Urban Plaza | 294.800,00 | 294.800,00 |
| Fideicomiso Parque Real | 697.567,36 | 697.567,36 |
| Fideicomiso Mercantil Salvador Plaza | 562.612,50 | 562.612,50 |
| Fideicomiso Mercantil Ciudad Real | 414.834,60 | 800.000,00 |
| Fideicomiso Plaza Arts | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Fideicomiso Mercantil Portón Equinoccial | 219.297,96 | 219.297,96 |
| Fideicomiso Mercantil Jardines San Luis | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Fideicomiso Royal Plaza | 22.335,02 | 22.335,02 |
| Fideicomiso Villa Park | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Fideicomiso Mercantil Majesticplaza | 210.470,00 | 210.470,00 |
| Fideicomiso Mercantil Plaza Colón II | 1.050,00 | 1.050,00 |
| Fideicomiso Mirage | 1.600,00 | 1.600,00 |
| Fideicomiso Oficinas Amazonas Plaza | 247.042,27 | 247.042,27 |
| Fideicomiso Amazonas Plaza Mutualista Benalcazar | 29.400,00 | 29.400,00 |
| Otros | 233.633,63 | 233.633,63 |
| Saldo | 3.083.995,38 | 3.469.160,78 |

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 Immoexpress S.A.

- Se recibió el oficio AFFFV-MBM-038-16092014 emitido el 16 de septiembre del 2014 y recibido el 17 de septiembre del mismo año por parte de FIDEVAL S.A. – Administración Fiduciaria donde consta el listado de los Informes Auditados de los Derechos Fiduciarios de los cuales **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** tiene participaciones.

NOTA 09. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Garantía Mapfre | 9.200,00 | 0,00 |
| Proveedores | 8.570,99 | 0,00 |
| Otras Cuentas por Pagar | 906,21 | 906,21 |
| Saldo al final del año | 18.677,20 | 906,21 |

NOTA 10. PASIVOS A LARGO PLAZO

El saldo al 31/12/17 y 31/12/2016 se detalla a continuación:

| CONCEPTO: | 31/12/17 Dólares | 31/12/16 Dólares |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Arq. Tommy Schwarzkopf (1) | 2.817.144,00 | 2.340.799,58 |
| <i>compañías relacionadas:</i> | | |
| Uribe & Schwarzkopf (2) | 1.755.612,65 | 1.755.612,65 |
| Miracielo S.A. (2) | 937.237,82 | 937.237,82 |
| Constelite (3) | 1.380.000,00 | 0,00 |
| Saldo al final del año | 6.889.994,47 | 5.033.650,05 |

- (1) La cuenta del Arq. Tommy Schwarzkopf desde el 31/12/2012 cuenta con el soporte de Cesión de Derechos que se adjunta 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 aceptación y suscripción de escrituras públicas de cesión

de derechos fiduciarios; por lo cual, mediante Escritura Pública de la Notaría 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.

- (2) Pasivos a las empresas: Uribe & Schwarzkopf S.A. y Miracielo S.A. según registros Contables, valores cruzados con los presentados según los informes auditados al 31 diciembre de 2017 de las mencionadas compañías.
- (3) Según escritura de Compraventa con fecha 25 de octubre de 2017 registrada en la Notaría Septuagésima Séptima del cantón Quito, la empresa Constelite S. A., transfiere en dominio y entrega en venta y perpetua enajenación a título de compraventa a favor de la empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.; el bien inmueble consiste en: lote de terreno número once, de la Urb. La Comarca, situado en la parroquia de Cumbaya, así como todas sus construcciones y edificaciones que lo conforman. Las partes han acordado como justo precio por el inmueble, el valor de \$1.380.000,00.
Este Contrato, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de Noviembre de 2017 tomo 148, repertorio 96325.

NOTA 11. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

| Accionista | Número de acciones | % | Capital Suscrito |
|---|--------------------|-------------|------------------|
| Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo | 20.790 | 99% | 20.790,00 |
| Schwarzkopf Joseph Samuel | 210 | 1% | 210,00 |
| Total | 21.000 | 100% | 21.000,00 |

Valor de cada acción \$1,00.

NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
- b) Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la **tarifa del 25% a toda la base imponible**, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

| Concepto | | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|-----|--------------------|-------------|
| Utilidad ejercicio | | 1.427,94 | 0,00 |
| Utilidad gravable | | 1.427,94 | 0,00 |
| Impuesto renta causado | (1) | 314,15 | 0,00 |
| Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior | (1) | 0,00 | 0,00 |
| -) Retenciones en la fuente | | (14.547,82) | 0,00 |
| Saldo a Favor | | (14.233,67) | 0,00 |

CALCULO DEL ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA

Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de los ingresos y 0,2% de costos y gastos deducibles.

12.1 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 2017, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- 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 13. 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 14. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y Políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2017 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 15. AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En octubre 30 del 2013 mediante Registro Oficial No.112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros emite la resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito para las Compañías”. En su artículo 28 menciona: “Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes...”, que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La empresa **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, en el año 2017 nombro el oficial de cumplimiento, elaboro el Manual de Cumplimiento y comenzó su aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros a cerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe (marzo 15, de 2018), se produjo el siguiente evento que en opinión de la Administración de la Compañía pueden tener un efecto importante sobre los estados financieros.

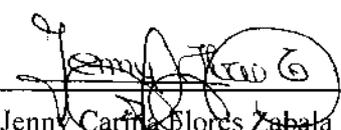
1. *Ver Nota 07. Propiedad de Inversión.* Con fecha el 03 de enero de 2018 se lleva a cabo la escritura pública *Aclaratoria a la Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato Precario* ante la Notaría Vigésimo Octavo del cantón Quito, y se procede de forma voluntaria a aclarar y modificar el contrato llevado a cabo el 15 de septiembre de 2017, *Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato a favor de la Empresa Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.*, por el valor de \$385.165,40; se aclara que el título de la transferencia de dominio es la compraventa; así mismo, se aclara que el precio acordado por las partes para el otorgamiento de dicha compraventa es de USD\$650.000,00, valor que será cancelado de la siguiente forma: \$385.165,40 que ha sido cancelado a entera satisfacción de las partes, y el valor de \$264.834,60 será cancelado en un plazo de 24 meses a partir de la inscripción del instrumento en el Registro de la Propiedad. Este Contrato de Aclaratoria a la Restitución Fiduciaria y Revocatoria de Comodato Precario celebrada el 03 de enero de 2018, se ingresa en el Registro de la Propiedad con fecha 30 de enero de 2018.

NOTA 17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha febrero 28 de 2018 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.



Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo
GERENTE GENERAL



Jenny Carina Flores Zabala
CONTADORA GENERAL