# EMPRESA INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2019

**CONTENIDO:**


- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS SA**
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE 2019**

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

TOMMY SCHWARZKOPF
GERENTE GENERAL

TATIANA OLIVO
CONTADORA

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS SA**
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

TOMMY SCHWARZKOPF
GERENTE GENERAL

TATIANA OLIVO
CONTADORA

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**EXPRESADO EN DOLARES**

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

TOMMY SCHWARZKOPF
GERENTE GENERAL

TATIANA OLIVO
CONTADORA

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**EXPRESADO EN DOLARES**

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

TOMMY SCHWARZKOPF
GERENTE GENERAL

TATIANA OLIVO
CONTADORA

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

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

- **RUC de la entidad.**
  1791980441001

- **Domicilio de la entidad.**
  Av. Amazonas y Moreno Bellido 200

- **Forma legal de la entidad.**
  Sociedad Anónima

- **País de incorporación.**
  Ecuador

- **Descripción.**

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

- **Estructura organizacional y societaria.**

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

## 1. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

## 2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

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

## 3. BASES DE PREPARACION.

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

### 3.1 Moneda funcional y de presentación.

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

**3.2 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

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

**3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.**

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

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

**3.4 Activos financieros.**

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

**Préstamos y partidas por cobrar.**

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

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

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

**a. Método de la tasa de interés efectiva.**

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

**3.5 Activos por impuestos corrientes.**

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

de presentarlos por separado.

### 3.6 Propiedad, Planta y Equipo

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

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

El mobiliario y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el "Modelo del Costo".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.7 Deterioro de valor de activos no financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio fiscal 2019 la empresa únicamente mantuvo como activo fijo un edificio, sin embargo, se enuncia la política contable para el tratamiento de activos fijos en caso que la empresa llegue a adquirir otro tipo de activo fijo.

**3.8 Propiedades de inversión.**

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

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

**3.9 Costos por intereses.**

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su mobiliario y equipos. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición

de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

**3.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**

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

**3.11 Baja de activos y pasivos financieros.**

- Activos financieros:

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

  a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
  b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,

**3.12** La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control. **Patrimonio.**

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

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

**3.13 Ingresos de actividades ordinarias.**

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

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

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

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

### 3.14 Costos y gastos de administración y financieros.

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

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

### 3.15 Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además las comisiones pagadas, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados integrales por función.

### 3.16 Otra información a revelar.

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

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

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

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

### 4.1. Vidas útiles y valores residuales.

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

### 4.2. Valor razonable de activos y pasivos.

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

### 4.3. Litigios y otras contingencias.

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

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

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

## 5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la misma.

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

### 5.1. Riesgo de Mercado

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

**5.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones -** La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo constante y valuación realizada por la Administración.

**5.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés -** Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas

de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

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

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

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | DICIEMBRE, 2018 | DICIEMBRE, 2019 |
|---|---|---|
| Principal Quito | 70,22 | 69,65 |
| Banco Internacional -Cta.0400604553 | 47.475,59 | 13.894,72 |
| **TOTAL** | **47.545,81** | **13.964,37** |

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | DICIEMBRE, 2018 | DICIEMBRE, 2019 |
|---|---|---|
| Cuentas por Cobrar Magnolinco | 1.395.333,33 | 1.395.333,33 |
| Cuentas por Cobrar Fid El Jardín | 652.500,00 | 652.500,00 |
| Cuentas por Cobrar Fideicomiso Arq. | - | 960.000,00 |
| Cuentas por Cobrar Joseph Schwarzkopf | - | 1.099.246,17 |
| Otras Cuentas por Cobrar | - | 2.465.435,67 |
| Cuentas por Cobrar Tommy Schwarzkopf | - | 15.195,53 |
| Fideicomiso Amazonas Colon | 10.189,21 | 10.189,21 |
| Anticipo Fid Villa Isadora | 1.500,00 | 1.500,00 |
| Anticipo Fid Metropolitan Park II | 200,00 | 200,00 |
| Anticipo Fid Sorelina | 1.200,00 | 1.200,00 |
| Anticipos Magnolia | 40.000,00 | 40.000,00 |
| Cuentas por Cobrar Constelite | 293.158,82 | - |
| Cuentas por Cobrar Inmoventura | 690.000,00 | - |
| Cuentas por Cobrar Garantía BVG | 39.384,50 | - |
| Cuentas por Cobrar U&S | 410.010,58 | - |
| **TOTAL** | **3.533.476,44** | **6.640.799,91** |

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | DICIEMBRE, 2018 | DICIEMBRE, 2019 |
|---|---|---|
| Acciones Disponibles Briks | 1.345.000,00 | 522.000,00 |
| Acciones Uribe & Schwarzkopf | 15.400,00 | 15.400,00 |
| Acciones Miracielo | 59.600,00 | 59.600,00 |
| Acciones Magnolinco | 400,00 | 400,00 |
| Acciones Ecotragua | 400,00 | 400,00 |
| Acciones Cosmopolitan Suits | 400,00 | 400,00 |
| Acciones Aquarela Holding | 260,00 | 260,00 |
| Acciones Iqonholding | - | 135,00 |
| Acciones Epiqholding | - | 170,00 |
| Derechos fiduciarios | 2.929.207,21 | 623.630,34 |
| Aporte Qanvas | - | 500,00 |
| **TOTAL** | **4.350.667,21** | **1.222.895,34** |

+

## 11. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 15. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 16. PATRIMONIO NETO.

***Capital***

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

***Reserva legal***

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

***Resultados acumulados***

Resultados acumulados provenientes de la primera adopción NIIF:

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

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

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

Resultados acumulados:

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

## 17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

| | DICIEMBRE, 2018 | DICIEMBRE, 2019 |
|---|---|---|
| Ingreso por actividades ordinarias | - | 33.000,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Dividendos | 303.927,47 | 112.604,77 |
| Intereses | - | 25.998,97 |
| **TOTAL** | **303.927,47** | **171.603,74** |

## 18. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

## 19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

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

**CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2019**

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

(1) Pertenece a los dividendos percibidos del ejercicio económico 2018 de la empresa Cosmopolitan Suites.

(2) Se acoge al Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
*"Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales."*

## 20. CONTINGENCIAS.

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

## 21. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías.**

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

- **De otras autoridades administrativas.**

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

## 22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

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

## 23. EMISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de Junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Socios/Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

TOMMY SCHWARZKOPF
GERENTE GENERAL

TATIANA OLIVO
CONTADORA