

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2011 y 2010

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

INDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE LOS CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABREVIATURAS USADAS:

\$	Dólar estadounidense
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Febrero 16 del 2012

A los accionistas de:

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto, de INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor externo

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basadas en nuestras auditorías. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que diseñemos, planifiquemos y ejecutemos las auditorías con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros arriba mencionados no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Párrafos de énfasis

5. Tal como se menciona en la Nota 2, a los estados financieros según Resolución NO. 08.G.DSC.010, de la Superintendencia de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), son de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero del 2012, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de esta Superintendencia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. La Compañía por los años 2011 y 2010 prepara sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

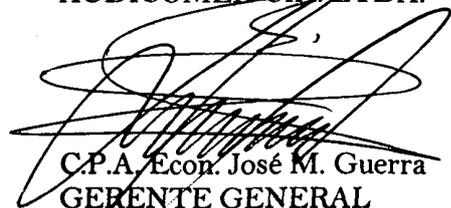
6. Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención en la Nota 1. El día lunes 29 de noviembre del 2010, aproximadamente a las 15H00, se produjo una intensa lluvia, causando inundaciones y daños en varios sectores del Cantón Rumiñahui.

Situación que se considera como acontecimiento grave que proviene de un caso de fuerza mayor o caso fortuito. Debido a este acontecimiento se produjeron inundaciones y daños en los sectores y áreas circundantes en varios sectores del Cantón Rumiñahui, entre ellos, el sector denominado "Poncho Verde", en donde se ubica el Proyecto Navarra. El Señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Cantón Rumiñahui, mediante Resolución Administrativa No. 590-2010 del 30 de noviembre del 2010, declara el Municipio de Ruimiñahui, el estado de emergencia a los sectores y áreas circundantes de ciertas urbanizaciones y sitios de la ciudad entre ellos el sector "Poncho Verde", en donde se encuentra ubicado en el proyecto "Navarra", gravemente afectados por las precipitaciones fluviales del día lunes 29 de noviembre del 2010. Resolución sustentada en el artículo 60, literal p), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Disposición que fue ratificada el primero de diciembre del año 2010 mediante resolución No. 2010-11-284.

Condiciones que han ocasionado la paralización del proyecto Navarra por más de un año, sin embargo la administración de la compañía se encuentra en conversaciones con las autoridades del Municipio de Ruimiñahui, para poder reiniciar todo el proceso de aprobación y construcción del proyecto Navarra.

Por lo tanto los Estados Financieros adjuntos se han presentado considerando que la Compañía continuará con un negocio en marcha y no incluyen los efectos de los ajustes si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que la aprobación de los permisos por parte del Municipio de Rumiñahui no fuese rehabilitada y la compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran los expuestos en los estados financieros.

AUDICOMEX CIA. LTDA.



C.P.A. Econ. José M. Guerra
GERENTE GENERAL

SC-RNAE No. 215
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS



INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

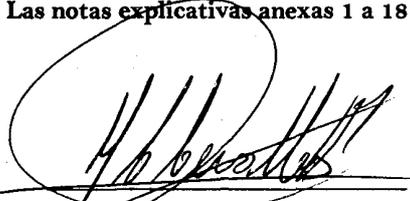
ACTIVO	Referencias a Notas	2011	2010
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>			
Efectivo y Equivalentes de efectivo	3	398.474	165.091
Inversiones	4	404.267	-
Documentos y cuentas por cobrar	5		
Anticipos terceros		183.693	60.356
Partes Relacionadas		68.047	156.027
Impuestos anticipados		87	-
		<u>251.827</u>	<u>216.384</u>
 <i>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</i>		 1.054.568	 381.475
 <i>COSTOS URBANIZACIÓN NAVARRA</i>			
Terreno Navarra	6	4.508.240	-
Costos directos	7		
Trabajos preliminares		24.629	9.557
Trabajos en vías, parqueaderos y lotes		41.203	24.082
Cerramientos		80.714	34.262
Instalaciones alcantarillado		180.917	180.917
		<u>327.463</u>	<u>248.818</u>
Costos indirectos	8		
Administrativos		191.401	130.508
Estudio de diseños y aprobaciones		121.372	84.451
Honorarios		115.315	71.229
Comisión en ventas		152.339	62.659
		<u>580.426</u>	<u>348.847</u>
 <i>TOTAL COSTOS URBANIZACIÓN NAVARRA</i>		 5.416.129	 597.665
 TOTAL ACTIVO		 6.470.697	 979.140

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

PASIVO Y PATRIMONIO	Referencias a Notas	2011	2010
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar Proveedores	9	8.240	8.823
		<u>8.240</u>	<u>8.823</u>
Pasivos acumulados	10		
Beneficios sociales		4.496	1.575
Impuestos por pagar		53	8.856
		<u>4.548</u>	<u>10.431</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		12.788	19.253
PASIVO LARGO PLAZO			
Anticipos clientes	11		
Anticipos recibidos clientes		1.944.808	955.551
Depósitos no identificados		3.133	2.433
Multas clientes		4.743	3.450
		<u>1.952.684</u>	<u>961.434</u>
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	12	4.512.605	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		6.465.288	961.434
TOTAL PASIVO		6.478.076	980.687
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		<u>7.379</u>	<u>1.547</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.470.697	979.140

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA NAVARRA
INMONAVARRA S.A.


Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL
INMOBILIARIA NAVARRA
INMONAVARRA S.A.

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2011	2010
Gastos Operacionales Administrativos		<u>5.832</u>	<u>2.347</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIONES		5.832	2.347
Utilidad (Pérdida) Neta del año		<u>5.832</u>	<u>2.347</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA NAVARRA
INMONAVARRA S.A.


Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL
INMOBILIARIA NAVARRA
INMONAVARRA S.A.

**INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

CUENTAS	Referencias a Notas	Capital Social	Utilidad o déficit acumulado	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2010		800	(2.347)	(1.547)
Pérdida del ejercicio			(5.832)	(5.832)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		800	(8.179)	(7.379)

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Juan Carlos Cevallos
 GERENTE GENERAL
 INMOBILIARIA NAVARRA
 INMONAVARRA S.A.


 Lic. Myriam Carrión Naranjo
 CONTADORA GENERAL
 INMOBILIARIA NAVARRA
 INMONAVARRA S.A.

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

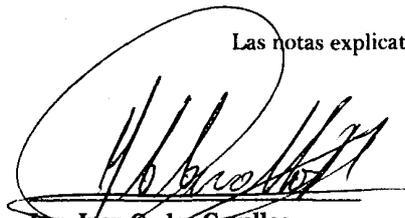
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	Referencias a Notas	2011	2010
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros a clientes		991.250	961.434
Pagos a proveedores y personal		(332.336)	(805.199)
Impuestos y contribuciones		(26.418)	8.856
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		632.496	165.091
Flujo de efectivo actividades de inversión			
Adquisición inversiones corto plazo	4	(404.267)	-
Intereses cobrados		4.355	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(399.913)	-
Flujo de efectivo actividades de financiamiento			
Cobros pago de capital		800	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		800	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
		233.383	165.091
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo (Nota 3)	3	165.091	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (Nota 3)	3	398.474	165.091

**INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
 CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO CON
 EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad (Pérdida) del año	(5.832)	(2.347)
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Cambios en el capital de trabajo:	- 5.832	- 2.347
(Incremento) disminución		
(Incremento) disminución cuentas por cobrar	13.740	(131.786)
(Incremento) disminución impuestos anticipados	(87)	(83.798)
(Incremento) disminución cuentas liquidar varios	(49.895)	
(Incremento) disminución costo directo Urbanización Navarra	(78.644)	(248.818)
(Incremento) disminución costo indirecto Urbanización	(235.933)	(348.847)
(Incremento) disminución cuentas por pagar	7.397	12.778
(Incremento) disminución anticipo clientes	990.550	959.001
(Incremento) disminución deudas fiscales	(8.798)	8.908
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación	632.496	165.091

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Juan Carlos Cevallos
 GERENTE GENERAL
 INMOBILIARIA NAVARRA
 INMONAVARRA S.A.


 Lic. Myriam Carrión Naranjo
 CONTADORA GENERAL
 INMOBILIARIA NAVARRA
 INMONAVARRA S.A.

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

NOTA 1.- OPERACIONES

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se registró por las leyes ecuatorianas respectivas, en base a sus estatutos y reglamentos. La Escritura de constitución se encuentra protocolizada el 6 de abril de 2010 en la Notaría Trigésima del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de abril del 2010.

La Compañía **INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.**, tiene como su principal objetivo la urbanización de un lote de terreno ubicado en el sector denominado Poncho Verde, Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha. El proyecto de la Urbanización Navarra consta de tres etapas. La etapa I consta de 78 (setenta y ocho lotes de terreno) desde aproximadamente 500 m² cada uno, de los cuales el 95% se encuentra vendido. La etapa II consta de 84 (ochenta y cuatro lotes de terreno), de los cuales el 60% se encuentra vendido. La etapa comercial el cual consta de áreas para locales comerciales.

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. se encontraba realizando las siguientes labores preliminares, con los respectivos permisos otorgados por el Ilustre Municipio de Sangolquí :

- Anteproyecto de la urbanización Navarra, lotes 1, 2, 3 (Oficio 2009-1959-DP-IMCR con fecha 24 de diciembre del 2009)
- Aprobación del rediseño sanitario y construcción ya que cumple con las condiciones técnicas para evacuar aguas lluvias y servidas de tres tramos de alcantarillado combinado en las calles Zaruma, Mercado, Bilián y Azogues (Oficio No. 001-DAPAC-R con fecha 4 de enero del 2010)

- Movimiento de tierras y amojonamiento de lotes únicamente a nivel de replanteo. (Oficio No. 2010-301-DP-IMCR con fecha 16 de marzo del 2010)
- Cerramiento de bloque junto a la Av. General Rumiñahui (Oficio No. 2010-904-DP-IMCR con fecha 18 de junio del 2010) Aprobación del diseño sanitario para la construcción del alcantarillado cambiando en la prolongación de la calle Antonio Tandazo. (Oficio No. 848-DAPAC-R con fecha 23 de junio del 2010)
- Autorización de la instalación de una sala de ventas con características temporales, la que deberá ser desmontada (Oficio No. 2010-1309 DP-IMCR con fecha 26 de agosto del 2010)

El día lunes 29 de noviembre del 2010, aproximadamente a las 15H00, se produjo una intensa lluvia, causando inundaciones y daños en varios sectores del Cantón Rumiñahui. Situación que se considera como acontecimiento grave que proviene de un caso de fuerza mayor o caso fortuito.

Debido a este acontecimiento se produjeron inundaciones y daños en los sectores y áreas circundantes en varios sectores del Cantón Rumiñahui, entre ellos, el barrio, en donde se ubica el Proyecto Navarra.

En el sector Poncho Verde, en la Av. General Rumiñahui a partir de la calle Zaruma hasta el sector de El Colibrí, no existe un sistema de evacuación de aguas lluvias. La topografía natural agravó la inundación en el sector denominado Poncho Verde, sector con mayor afectación.

El Señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Cantón Rumiñahui, mediante Resolución Administrativa No. 590-2010 del 30 de noviembre del 2010, declara el Estado de emergencia a los sectores y áreas circundantes de ciertas urbanizaciones y sitios de la ciudad entre ellos el sector denominado "Poncho Verde", en donde se encuentra ubicado en el proyecto "Navarra", gravemente afectados por las precipitaciones fluviales del día lunes 29 de noviembre del 2010. Resolución sustentada en el artículo 60, literal p), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Disposición que fue ratificada el primero de diciembre del año 2010 mediante resolución No. 2010-11-284.

Situación que ha ocasionado la paralización del proyecto Navarra por aproximadamente un año, sin embargo la administración de la compañía se encuentra en conversaciones con las autoridades del Municipio de Ruimiñahui, para poder reiniciar todo el proceso de aprobación y construcción del proyecto Navarra.

Por los factores antes mencionados despiertan una duda de que la Compañía pueda continuar como un negocio en marcha en el evento de que no se apruebe por parte del Municipio de Ruimiñahui la continuidad de los trabajos en el Proyecto Navarra.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros

Los Estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No.348, se publicó la resolución No.06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Registro Oficial No. 498, se publico la Resolución No. 08.G.DSC.010, en donde se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías en donde se reglamenta la aplicación de las "NIIF" a partir del 1 de enero del 2012 para las demás compañías no consideradas en ciertos grupos específicos detallados en la resolución, y se establece el año 2011 como período de transición; y deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2011.

c. Obras en construcción

Los inventarios se presentan al costo histórico, calculado para productos terminados, en proceso y materias primas, utilizando el método promedio, para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

Se mantiene un contrato con la empresa Espinosa & Pachano Cia. Ltda. para que realice la construcción de todas las obras civiles y de infraestructura requeridas para el urbanismo del proyecto Navarra, el mismo que es responsable del almacenamiento adecuado y la custodia de todos los materiales, herramientas, equipos, etc. que se adquieran, así como también de cuantificar el costo de la obra ejecutada para que sean aprobados por Fiscalización.

La fiscalización de la obra está a cargo de la empresa ADEC S.A., para que realice la coordinación, supervisión, y verificación del desarrollo y ejecución integral de la construcción del proyecto Navarra y de todos los demás contratistas y subcontratistas del proyecto, en cuanto a sus costos directos, para que estos se ajusten al presupuesto general, cronograma de la obra, flujo mensual de caja por actividades y por materiales, plan de compras y adquisiciones, presupuesto y cronograma valorado de terminación de obra y demás aspectos aprobados por la administración de Inmobiliaria Navarra.

La gerencia del proyecto está a cargo de la empresa Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio para que desempeñe las funciones de Gerente del Proyecto Navarra, en donde debe entre otras cosas coordinar, supervisar y verificar el desarrollo integral del proyecto.

Con fecha 3 de enero del 2011, y legalizada en la Notaria Trigésima del Cantón Quito y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 15 de abril del 2011, Inmonavarra procedió a la adquisición de un terreno en la Av. General Rumiñahui, Calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha, valor que es reconocido como un activo y mantenida en los registros hasta que los ingresos relacionados sean reconocidos.

d. Ingresos

El ingreso por la venta de bienes inmuebles es reconocido cuando se cumplan las siguientes condiciones::

- a. la empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- b. la empresa no tiene involucramiento administrativo al grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- c. la cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;
- d. es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa; y
- e. los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción pueden ser cuantificados confiablemente.

Se registran anticipos recibidos de los clientes por la venta de los inmuebles del proyecto Navarra hasta que se cumplan las condiciones señaladas anteriormente.

La comercialización del proyecto se encuentra a cargo de la empresa Proinmobiliaria S.A. que tiene como objetivo realizar las gestiones para la intermediación en la venta de los inmuebles que comprenden el proyecto inmobiliario Navarra.

e. Impuesto a la renta.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% para el año 2010, 24% para el 2011; 23% para el año 2012 y el 22% a partir del año 2013 y en adelante), debido a la reforma agregada por el Código de la Producción, de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. para los años 2011 y 2010 no ha producido utilidades, por lo tanto no se ha provisionado este impuesto.

Además se establecen que el pago del impuesto a la Renta, será equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

La empresa en función de la suma matemática detallada anteriormente cálculo un anticipo impuesto a la renta a cancelar en el año 2012, un valor de aproximadamente US\$25.162, sin embargo la empresa basado en la opinión de sus asesores legales solicitó la exoneración de este pago.

f. Participación trabajadores

La participación laboral en las utilidades de la empresa, de conformidad con lo previsto en el Código del Trabajo es del 15%. Inmobiliaria Navarra no ha producido utilidades en el año 2011 y 2010.

NOTA N° 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2011	2010
Caja General	-	88.302
Bancos		-
Banco Pacifico	173.418	-
Banco Pichincha	225.057	76.789
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>398.474</u>	<u>165.091</u>

NOTA N° 4.- INVERSIONES FINANCIERAS

	2011	2010
Inversiones Financieras a corto plazo		
Diners Club (1)	404.267	-
Inversiones Financieras	<u>404.267</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a varias inversiones realizadas en Diners Club del Ecuador S.A.S.F. con fecha de vencimiento enero, febrero y marzo del 2012 y tasa promedio del 5%.

NOTA N° 5.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

		2011	2010
Anticipo terceros			
Constructora Guadiana Cia. Ltda.	(2)	50.000	-
Holcim Ecuador S.A.		2.775	-
Señor Doctor Dennis Fletcher		90	4.178
Señor Dr. Pool Martínez		8.833	8.833
Señor Eduardo Campuzano	(3)	120.000	40.187
Señor Luis Quispe		-	742
Señor Mario Roldán		-	6.000
Planillas Espinosa & Pachano		1.996	416
Partes relacionadas			
Proinmobiliaria S.A.	(4)	68.047	155.227
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		-	400
Engally Trade S.A.		-	400
Impuestos anticipados		87	-
Cuentas por cobrar		251.827	216.384

- (2) Corresponde al anticipo al Ingeniero Roque Rodríguez de la empresa Constructora Guadiana Cia. Ltda. para que realice actividades correspondientes a trabajos de red eléctrica y telefónica en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.
- (3) Corresponde al anticipo entregado al Señor Eduardo Campuzano para que realice los trabajos de alcantarillado y agua potable en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.
- (4) Este valor corresponde a anticipos entregados de los clientes depositados en Proinmobiliaria S.A. el mismo que es liquidado con comisiones en ventas en el año 2012.

NOTA N° 6.- TERRENO NAVARRA

		2011	2010
Terreno Navarra	(5)	4.508.240	-
		<u>4.508.240</u>	<u>-</u>

- (5) Se adquiere a la Compañía Rodoni Holding and Trading Stablishment, legalmente representada por su apoderado especial el Señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconí, el lote A y el lote B, ubicados en la Avenida General Rumiñahui, Calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí; cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha; con superficies totales y aproximadas de 85.970,07 m² (ochenta y cinco mil novecientos setenta punto cero siete metros cuadrados) y 75.790,09 m² (Setenta y cinco mil setecientos noventa punto cero tres metros cuadrados), según escrituras de compra venta celebrada el 3 de enero del 2011, legalizada en la Notaria Trigésima del Cantón Quito y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 15 de abril del 2011.

Las partes acordaron un precio de US\$4.508.240,37, que se divide para el lote A en un valor de US\$2.364.157,55 (Dos millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento cincuenta y siete 55/100 dólares), y del lote B un valor de US\$2.144.082,81 (Dos millones ciento cuarenta y cuatro mil ochenta y dos 81/100 dólares).

Se celebra el 1 de marzo del 2011 una escritura de Rectificación del la escritura de compra venta mencionada anteriormente en la Notaria Primera -Doctor Jorge Machado Cevallos-, en donde se rectifico el literal b) de la cláusula de antecedentes, ya que no se incluyó la fecha en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, de la reestructuración parcelaria.

Con fecha 14 de abril del 2010 el Ing. Javier García del Pozo, Perito No. 01-17-5945 presentó un estudio de tasación del Terreno en donde se desarrollará el proyecto de la Urbanización Navarra, en donde entre otras cosas se fija un rango de negociación para la compra del terreno en un máximo de US\$7.208.334,76 (Siete millones doscientos ocho mil trescientos treinta y cuatro 76/100 dólares) y como valor mínimo un valor de US\$5.897.728,44 (Cinco millones ochocientos noventa y siete mil setecientos veinte y ocho dólares 44/100), valores referenciales que sirven para una negociación definitiva entre el comprador con los vendedores, llegando a negociar en el valor de \$4.508.240,37 el mismo que consta en las escrituras de compra venta y en los libros contables de la empresa Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A..

NOTA N° 7.- COSTOS DIRECTOS URBANIZACIÓN NAVARRA

	2011	2010
Costos directos Urbanización Navarra		
	(6)	
Trabajos preliminares		
Bodegas de obra y guachimánfa	3.397	1.373
Oficinas de obra	1.615	-
Instalación Provisional de alcantarillado	64	34
Casa Modelo y oficina de ventas	10.096	7.784
Cerramientos Provisionales	304	
Obras de protección	3.593	200
Letreros, seguridad, maquetas	5.333	156
Otros gastos de urbanización	225	10
Trabajos en vías, parqueaderos y lotes		
Limpieza de capa vegetal con desalojo (0.30m)	37.072	24.082
Corte Relleno hasta rasante de vías y lotes (1.00m)	3.980	-
Prueba de cilindros	151	-
Cerramientos		
Cerramiento mampostería bloque revocado pintado	65.698	34.262
Cerramiento de bloque sin enlucir	15.016	-
Instalaciones		
Instalación de alcantarillado	180.917	180.917
Costos Directos Urbanización Navarra	327.463	248.818

- (6) Con fecha 3 de junio del 2010, se contrato a la empresa Espinosa Pachano Cia. Ltda. con el fin de que realice la construcción de todas las obras civiles y de infraestructura requeridas para el urbanismo del proyecto denominado Navarra. Por los servicios profesionales contratados se fijo un honorario por administración delegada, dirección técnica y construcción equivalente al 8% (ocho por ciento) más el impuesto al valor agregado, sobre todos los costos directos relacionados con la ejecución y construcción del Proyecto, el plazo del contrato terminará el momento en el que se haya concluido la construcción del mismo. La empresa Espinosa Pachano Cia. Ltda. presenta en forma mensual los costos directos de la cantidad de obra ejecutada hasta el año 2011 por un valor de US\$327.463 (Trescientos veinte y siete mil cuatrocientos sesenta y tres dólares), los cuales corresponde a materiales de construcción y mano de obra utilizados en la ejecución del proyecto.

NOTA N° 8.- COSTOS INDIRECTOS URBANIZACIÓN NAVARRA

	2011	2010
Costos indirectos Urbanización Navarra		
Administrativos		
Cuerpo de bomberos	5.687	5.687
Servicio de seguridad	570	510
Gastos bancarios	369	174
Suministros, materiales y otros	929	802
Publicidad y promoción	79.001	61.499
Participación ferias	25.805	14.728
Impuestos, tasas y otros	62.105	46.813
Copias planos	49	49
Gastos constitución	247	247
Tramites legales	20.491	-
Mantenimiento sistema contable	504	-
Estudio de diseños y aprobaciones		
Estudio de suelos	1.680	1.680
Avalúos	1.792	1.792
Levantamiento topográfico	7.595	6.475
Diseño y estudio de alcantarillado	69.440	35.840
Gastos legales varios	2.643	627
Estudio ambiental	26.506	26.506
Ensayos	483	332
Honorarios estudio de agua	11.200	11.200
Mantenimiento sala de ventas	34	-
Honorarios		
Honorarios diseño arquitectónico urbano	(7) 48.222	44.302
Honorarios fiscalización	5.844	-
Honorarios gerencia del proyecto	16.800	16.800
Honorarios legales	15.503	10.127
Honorarios construcción	28.946	-
Comisión en ventas		
Proinmobiliaria S.A.	(8) 152.339	62.659
Costos Indirectos Urbanización Navarra	584.781	348.847

Continúa página siguiente.....

Vienen página anterior.....

- (7) El 22 de abril del 2010, se suscribió un contrato con el Señor Arquitecto Javier Alarcón Mancero, con el fin de que se lleve a cabo la planificación, diseño y dirección arquitectónica del proyecto Navarra, el plazo del contrato terminará una vez concluido el desarrollo y ejecución del proyecto, y se establece un valor a pagar de US\$140.000 (Ciento cuarenta dólares), el cual se determina cancelar el 40% en la ejecución de la Etapa I, 50% en la Etapa II, y el 10% en la etapa comercial. El porcentaje que ha sido facturado hasta el año 2011 es del 34% en función del valor total del contrato.
- (8) Se mantiene un contrato con Proinmobiliaria S.A. desde el 3 de mayo del 2010 con el objeto de que se proceda a realizar las gestiones necesarias para la intermediación en la venta de los inmuebles que comprenden el proyecto inmobiliario Urbanización Navarra. El valor de este contrato es del 5% (cinco por ciento) del valor neto de cada negociación, más el impuesto al valor agregado.

NOTA N° 9.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR CORTO PLAZO

	2011	2010
Proveedores		
Adec S.A. (9)	5.740	-
Inmobiliaria Fortrock S.A.	2.500	2.500
Señor Bolívar Serrano	-	6.323
Documentos y Cuentas por pagar corto plazo	8.240	8.823

- (9) Se suscrita el 3 de junio del 2010 un contrato con la compañía ADEC S.A., con el fin de que fiscalice el proyecto Navarra. Este contrato estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto. El valor pactado equivale a la suma mensual del 2% de los costos directos de la construcción de la urbanización más el impuesto al valor agregado.

NOTA N° 10.- PASIVOS ACUMULADOS

	2011	2010
Beneficios sociales por pagar	4.496	1.575
Impuestos por pagar	53	8.856
Pasivos acumulados	4.548	10.431

2011	Saldos al Inicio	Incrementos	Pagos y/o Utilizaciones	Saldos al Final
Beneficios sociales por pagar	1.575	3.597	676	4.496
Impuestos por pagar	8.856	9.236	18.039	53
	10.431	12.833	18.715	4.548

2010	Saldos al Inicio	Incrementos	Pagos y/o Utilizaciones	Saldos al Final
Beneficios sociales por pagar	-	1.884	310	1.575
Impuestos por pagar	-	18.213	9.356	8.856
	-	20.097	9.666	10.431

NOTA N° 11.- ANTICIPO CLIENTES

		2011	2010
Anticipos recibidos clientes	(10)		
Etapa I		1.466.360	885.702
Etapa II		478.448	69.849
Depósitos no identificados	(11)	3.133	2.433
Multas clientes			
Etapa I		2.950	3.450
Etapa II		1.793	-
Anticipo clientes		<u><u>1.952.684</u></u>	<u><u>961.434</u></u>

- (10) Corresponden a anticipos entregados por los clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Navarra.
- (11) Corresponde a depósitos de clientes los mismos que no se ha identificado específicamente el nombre del cliente al que pertenece el deposito.

NOTA N°12.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

		2011	2010
Roldoni Holding and Trading Stablishment	(12)	4.508.240	-
Canjes			
Señor Mario Roldán		4.364	-
Documentos y Cuentas por pagar largo plazo		<u><u>4.512.605</u></u>	<u><u>-</u></u>

Continúa página siguiente.....

(12)

El valor total del terreno asciende a \$4.508.240,37 (Cuatro millones quinientos ocho mil doscientos cuarenta 37/100 dólares) que comprende dos lotes: lote A de 85.970.07 metros cuadrados cuyo costo es \$2.364.157,55 (Dos millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento cincuenta y siete dólares con 55/100) y el lote B con 75.790,03 metros cuadrados por un valor de \$2.144.082,81 (Dos millones ciento cuarenta y cuatro mil ochenta y dos dólares 81/100), que la compañía INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. se compromete a pagar a la compañía RODON HOLDINGNAND TRADING STABLISHMENT, el plazo del presente convenio para la cancelación es de veinticuatro meses contados a partir del 1 de junio del 2012 esto es el 31 de mayo del 2014.

Con relación al valor del terreno existe un avalúo elaborado por un profesional autorizado cuya matrícula profesional es LP No. 01.17.5945 quien presenta un informe con fecha 14 de abril del 2010 denominado Estudio de Tasación, en el que consta un valor máximo del terreno de US\$7.208.334,76 y un valor mínimo de US\$5.897.728,44, valores referenciales que sirven para una negociación definitiva entre el comprador con los vendedores, llegando a negociar en el valor de US\$4.508.240,37 el mismo que consta en las escrituras de compra venta y en los libros contables de la empresa Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A..

NOTA N° 13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 con compañías y partes relacionadas:

	2011	2010
Proinmobiliaria S.A.		
Préstamos	122.000	60.000
Pago préstamos	211.060	-
Comisión en ventas	89.680	62.659
Participación ferias	6.380	2.229
Espacios publicitarios	2.401	12.320

Continúa página siguiente.....

Vienen página anterior.....

	2011	2010
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		
Pago capital	400	-
Engally Trade S.A.		
Pago capital	400	-

**NOTA N° 14.- COMPOSICIÓN DE LOS SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES
RELACIONADAS**

	2011	2010
Proinmobiliaria S.A.		
Cuentas por cobrar	68.047	155.227
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		
Cuentas por cobrar	-	400
Engally Trade S.A.		
Cuentas por cobrar	-	400

NOTA 15.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2011 era de US \$800.00 (Ochocientos dólares) comprendía acciones ordinarias de un valor nominal de US \$ 1,00 cada una. El cual se encuentra integrado por:

Accionistas	Nacionalidad	Valor	%
Engally Trade S.A.	Uruguaya	400	50%
Promotora Equinoccio S.A.	Ecuatoriana	400	50%
Total		800	100%

NOTA 16.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. En el año 2011 y 2010 la empresa no reportó utilidad por lo que no se ha registrado ningún valor por concepto de reserva legal.

NOTA 17.- IMPUESTO A LA RENTA

Situación Fiscal:

Los años 2010 y 2011 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES

De acuerdo a lo que se indico la Nota No. 1, sobre la paralización del proyecto, debemos indicar que entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros, 18 de abril del 2012, el Señor Alcalde del Municipio de Rumiñahui autorizó de manera verbal se proceda a reiniciar todo el proceso de aprobación y construcción del proyecto Navarra e indicó los trámites que se deben seguir para obtener todos los permisos respectivos, sin embargo no existe ningún resolución oficial al respecto.