

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	7
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.....	9
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	10
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	11
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	15

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2013 se emite por separado.

Asunto de énfasis

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 Rumihahui.

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 Rumihahui, entre ellos, el sector denominado "Poncho Verde", en donde se ubica el Proyecto Navarra. El Señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Cantón Rumihahui, mediante Resolución Administrativa No. 590-2010 del 30 de noviembre del 2010, declara el Municipio de Rumihahui, 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 dos años, por lo que mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del dos mil doce ante la Notaría Trigésima Primera se constituyó el Encargo Fiduciario Colector La Colina con la finalidad de que la Fiduciaria por cuenta de los constituyentes y constituyentes adherentes a prorata de su participación suscriba el convenio de gestión participativa con el Municipio de Rumihahui y el contrato de construcción de la primera etapa del proyecto del Colector de paralelo al que está en funcionamiento desde la Calle Azogues hasta la Avenida General Rumihahui, y coordine la ejecución de todos y los actos y contratos necesarios para la construcción de la primera etapa del Proyecto del Colector de acuerdo al presupuesto y cronograma aprobado por el Municipio de Rumihahui. El mencionado convenio fue celebrado a los veinte y seis días del mes de septiembre del año dos mil doce. El

Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 152 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Teléfono: 593 02 3237339/593 02 3238906
Cel: 099 602 7208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador

Municipio de Rumihahui realizó un estudio hidráulico de la zona, para determinar las mejores alternativas que permitan solucionar el problema del drenaje sanitario y pluvial de los sectores del Rancho, conjuntamente con los propietarios de los terrenos aledaños, beneficiarios directos del proyecto, para lograr la coparticipación de la comunidad a fin de posibilitar el financiamiento del proyecto con los aportes de los beneficiarios.

Con fecha 3 de diciembre del 2013 Oficio No. 2013-0252-SG-GADMUR el Municipio de Rumihahui remite la Ordenanza No. 022-2013 "Ordenanza de Creación de la Urbanización Navarra 1, lote B", aprobada por el Consejo Municipal en la Sesión Ordinaria del 30 de octubre del 2013 y Sesión Extraordinaria del 22 de noviembre del 2013, y sancionada por el Señor Alcalde el 25 de noviembre del 2013.

En la mencionada ordenanza se exige en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de sanción, para que la empresa protocolice la misma ante el Notario Público e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumihahui conjuntamente con los planos, el presupuesto, cronograma de obras de urbanización, el Reglamento Interno de la Urbanización y el croquis de retiros y cerramientos de la urbanización; caso contrario, al no cumplirse esta disposición legal, de hecho no tiene ningún valor la aprobación de la Ordenanza. El nueve de enero del dos mil catorce, la Doctora Paulina Auguilla Fonseca Notaria Trigesima Séptima del Cantón Quito protocoliza en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaria Trigesima Séptima del Cantón Quito (75) fojas útiles la ordenanza de creación de la Urbanización Navarra 1 lote B, con sus respectivos documentos habilitantes y la petición correspondiente.

De igual manera se exige se firme el convenio de fiscalización de obras por parte de la dirección de Fiscalización del GADMUR, sin este requisito, las obras de urbanización no podrán comenzar a ejecutarse. Con fecha once de septiembre del dos mil trece, GADMUR con Memorando número 2013-1041-DIFIS-GADMUR dispone estar de acuerdo con el Informe Técnico solicitado sobre el proyecto "Ordenanza de Creación de la Urbanización Navarra I".

Por esta razón para cumplir con los procedimientos que permitan formalizar legalmente la Ordenanza antes mencionada, la Compañía solicitó el 10 de enero del 2014, al Señor Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumihahui, se otorgue una próroga de 30 días adicionales, tiempo en el cual se cumplirá con todas las formalidades que el procedimiento requiere. El 10 de febrero del 2014, la Compañía presentó al Señor Arquitecto Ramiro Tobar López, Director de Avalúos y Catastros del Municipio de Rumihahui los planos arquitectónicos aprobados de la Urbanización.

De igual manera se exige se firme el convenio de fiscalización de obras por parte de la dirección de Fiscalización del GADMUR, sin este requisito, las obras de urbanización no podrán comenzar a ejecutarse. Por esta razón la empresa con fecha 10 de enero del 2014 solicitó al Señor José Segovia, Director de Fiscalización del Municipio Rumihahui, para que disponga de la fecha para que se lleve a cabo la

Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 152 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Telefax: 593 02 3237339/593 02 3238906
Cel: 099 602 7208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador



suscripción del convenio. Este oficio fue recibido el 10 de enero del 2014, y hasta la presente fecha no se ha recibido ninguna respuesta por parte del Municipio Rumiñahui.

Debemos indicar además según se explica en la Nota 15, al 31 de diciembre del 2013 inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. tiene pérdidas acumuladas por US\$429,527, el monto de estas pérdidas acumuladas exceden el máximo permitido por las leyes generales vigentes por lo que la Compañía estaría inmersa legalmente en una de las causas para su posible disolución, a menos que los accionistas restituyan dichas pérdidas con un aumento de capital y aprueben compensar contablemente pérdidas con reservas. Ante lo cual los accionistas en Junta General del 3 de abril del 2014 manifiestan que dichas pérdidas provienen por un caso de fuerza mayor debido a la paralización del Proyecto por las graves inundaciones ocurridas en el Catón Rumiñahui, que obligó al Municipio a declarar en estado de emergencia al sector, paralizando todos los Proyectos de Urbanización de la zona donde se encuentra ubicado el Proyecto Navarra, por consiguiente las mencionadas pérdidas serán compensadas con las utilidades gravadas que generará el mencionado proyecto a su finalización, tomando en consideración que un proyecto en construcción al inicio casi siempre genera considerables gastos y al ser paralizado por fuerza mayor no generó utilidad en ejercicios anteriores.

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 difirieran los expuestos en los estados financieros.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

C.P.A. Ing. Evelyn Guerra
GERENTE GENERAL

SC-RNAE No. 215
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Marzo, 17 2014

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2013
...Diciembre 31, 2012

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Efectivo y bancos	2.3 y 4	23.555	69.401
Documentos y cuentas por cobrar	2.10 y 5	242.502	223.392
Inventarios materiales de construcción	6	-	28.522
Activo por impuestos corrientes	2.5 y 7	25.081	3.793
Total activos corrientes		291.137	325.109

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Costos proyecto Urbanización Navarra	2.4 y 8	4.837.224	4.581.806
Costos por préstamos	2.10 y 9	536.545	319.084
Total activos no corrientes		5.373.769	4.900.890

OTROS ACTIVOS

Activos por impuestos diferidos	2.5 y 7	67.151	51.959
Intereses por devengar	8	201.554	307.668
Otras inversiones Fideicomiso Colector La Colina	10	442.749	442.749
Total otros activos		711.454	802.377

ACTIVOS TOTALES

6.376.361	6.028.376
------------------	------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2013
...Diciembre 31...
2012

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar comerciales	2.10 y 11	164.757	4.421
Obligaciones acumuladas	12	690	658
Pasivos por impuestos corrientes	2.5 y 7	1.848	19
Anticipo clientes	2.10 y 13	2.248.068	1.989.303
Documentos y cuentas por pagar	2.10 y 14	4.508.240	4.508.240
Otras cuentas por pagar	-	-	18.560
Total pasivos corrientes		6.923.602	6.521.201

PASIVOS TOTALES

6.923.602	6.521.201
-----------	-----------

PATRIMONIO

Capital suscrito	15	800	800
Resultados acumulados	15.3.1.	(375.112)	(121.610)
Resultados acumulados por adopción de NIIF	15.3.1.	(118.514)	(118.514)
Resultado del ejercicio		(54.416)	(253.501)

(547.241)	(492.825)
-----------	-----------

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

6.376.361	6.028.376
-----------	-----------

Ver notas a los estados financieros

Ignacio Barra
GERENTE GENERAL

Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO

Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

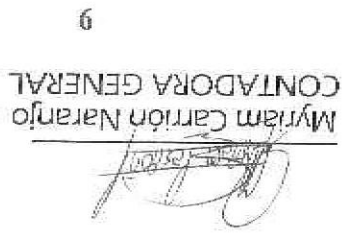
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas	2013	2012
...	Diciembre 31	Diciembre 31
Venta bienes-tubería-	34.722	-
Costo de ventas	(28.522)	-
MARGEN BRUTO	6.200	-
Gastos Operacionales	(28.112)	(69.812)
Administrativos	(56.102)	(187.006)
Ventas	(78.015)	(256.817)
Otros Ingresos y/o Egresos, (neto)	8.408	20.638
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(69.607)	(236.179)
15% Participación Trabajadores en las utilidades	-	-
Menos gasto por impuesto a la renta:	2.9	-
Impuesto a la Renta corriente	-	-
Impuesto a la Renta diferido	15.191	(17.322)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO	(54.416)	(253.501)
INTEGRAL DEL AÑO	(54.416)	(253.501)

Ver notas a los estados financieros


 Ignacio Barra
 GERENTE GENERAL


 Juan Carlos Cevallos
 GERENTE FINANCIERO


 Myriam Carrion Naranjo
 CONTADORA GENERAL

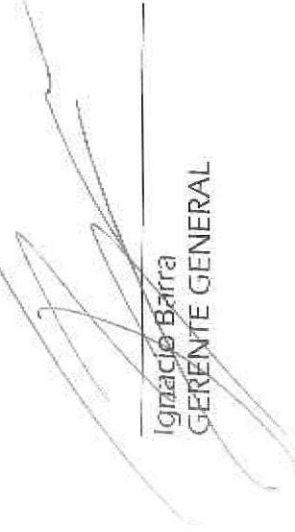
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Cuentas	Notas	Capital Social	Utilidades retenidas.... Efecto de Aplicación por primera vez NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011		800	(118.514)	(121.610)	(239.324)
Utilidad (pérdida) del año	15			(753.501)	(753.501)
Saldos al 31 de diciembre del 2012		800	(118.514)	(375.112)	(492.825)
Utilidad (pérdida) del año				(54.416)	(54.416)
Saldos al 31 de diciembre del 2013		800	(118.514)	(429.527)	(547.241)

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra
GERENTE GENERAL


Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO


Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

2013 2012
...Diciembre 31,...

FLUJOS DE EFECTIVO DE
ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	293.487	62.000
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(328.281)	(348.852)
Impuestos corrientes	(19.460)	(3.740)
Efectivo generado por otras operaciones	8.408	-
Efectivo neto (en) actividades de operación	(45.846)	(290.591)

FLUJOS DE CAJA DE (EN)
ACTIVIDADES
DE INVERSIÓN:

Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	404.267
Incremento (decremento) Otras inversiones	-	(442.749)
Fidelicomiso Colector La Colina	-	-
Efectivo neto de (en) actividades de inversión	-	(38.482)

Ver página siguiente...

.....Vienen página anterior

FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES FINANCIACIÓN:

	2013	2012
Recibido (pagos) de préstamos recibidos de accionistas	-	-
Efectivo neto de (en) actividades de financiación	-	-

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO:

	2013	2012
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(45.846)	(329.073)
Saldo al comienzo del año	69.401	398.474
SALDOS AL FIN DEL AÑO	23.555	69.401

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente.....

.....Vienen página anterior

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses \$)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON
 EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE
 ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(69.607)	(236.179)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) Del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	-	-

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución	(19.109)	28.347
y cuentas por cobrar		
(Incremento) disminución inventario		
materiales de construcción		
(Incremento) disminución activo por		
impuestos corrientes	(21.288)	(3.706)

(Incremento) disminución inventarios y	(366.765)	(126.921)
costos de transformación		
(Incremento) disminución documentos y		
cuentas por pagar	160.336	(8.183)
(Incremento) disminución obligaciones	31	(3.837)
acumuladas		
(Incremento) disminución pasivos por	1.829	(34)
impuestos corrientes		

.....Vienen página anterior

(Incremento) disminución anticipo clientes
(Incremento) disminución Documentos y
cuentas por pagar

Flujo neto de efectivo proveniente de
actividades de Operación

258.765	41.362
(18.560)	18.560
(45.846)	(290.591)

Ver notas a los estados financieros

Ignacio Barra
GERENTE GENERAL

Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO

Myriam Carrón Naranjo
CONTADORA GENERAL

NOTA Nº 1.- INFORMACIÓN GENERAL

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 Rumihahui, 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 100% se encuentra vendido. La etapa II consta de 84 (ochenta y cuatro) lotes de terreno), de los cuales el 60% se encuentra vendido.

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 Rumihahui (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 Colibri, 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 Jacome 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 lluvias 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.

El 6 de febrero del 2013 el Municipio del Cantón Rumiñahui mediante oficio No. 2013-510-DP-GADMUR, suscrito por el Arquitecto Jorge Sosa Hidalgo, Director de Planificación procede a aprobar el anteproyecto modificatorio de la Urbanización Navarra 2, quien solicita además se presente para la aprobación del proyecto definitivo diecinueve documentos, los mismos que constan en el mencionado oficio.

Condiciones que han ocasionado la paralización del proyecto Navarra por más de dos años, por lo que mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del 2013 ante la Notaría Trigésima Primera se constituyó el Encargo Fiduciario Colector La Colina con la finalidad de que la Fiduciaria por cuenta de los constituyentes y constituyentes adherentes a prorrata de su participación suscriba el convenio de congestión participativa con el Municipio de Rumiñahui y el contrato de construcción de la primera etapa del proyecto del Colector de paralelo al que está en funcionamiento desde la Calle Azogues hasta la Avenida General Rumiñahui, y coordine la ejecución de todos y los actos y contratos necesarios para la construcción de la primera etapa del Proyecto del Colector de acuerdo al presupuesto y cronograma aprobado por el Municipio de Rumiñahui. El mencionado convenio fue celebrado a los veinte y seis días del mes de septiembre del año dos mil doce. El

Municipio de Rumiñahui realizó un estudio hidráulico de la zona, para determinar las mejores alternativas que permitan solucionar el problema del drenaje sanitario y pluvial de los sectores del Rancho, conjuntamente con los propietarios de los terrenos aledaños, beneficiarios directos del proyecto, para lograr la coparticipación de la comunidad a fin de posibilitar el financiamiento del proyecto con los aportes de los beneficiarios.

Con fecha 3 de diciembre del 2013 Oficio No. 2013-0252-SG-GADMUR el Municipio de Rumiñahui remite la Ordenanza No. 022-2013 "Ordenanza de Creación de la Urbanización Navarra 1, lote B", aprobada por el Consejo Municipal en la Sesión Ordinaria del 30 de octubre del 2013 y Sesión Extraordinaria del 22 de noviembre del 2013, y sancionada por el Señor Alcalde el 25 de noviembre del 2013. La empresa se encuentra tramitando la protocolización ante el Notario Público y la inscripción ante el Registrador de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.

En la mencionada ordenanza se exige en un plazo de 30 días contados a partir de la fecha de sanción de la presente ordenanza, la empresa protocolice la mencionada ordenanza ante el Notario Público e inscriba en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui conjuntamente con los planos, el presupuesto, cronograma de obras de urbanización, el Reglamento Interno de la Urbanización y el croquis de retiros y cerramientos de la urbanización: caso contrario, al no cumplirse esta disposición legal, de hecho no tiene ningún valor la aprobación de la Ordenanza. El Trigesima Séptima del Cantón Quito, Doctora Paulina Auguilla Fonseca Notaria de la Notaría Trigesima Séptima del Cantón Quito, protocoliza en el Registro de Escrituras Públicas creación de la Urbanización Navarra 1 lote B, con sus respectivos documentos habilitantes y la petición correspondiente.

De igual manera se exige se firme el convenio de fiscalización de obras por parte de la dirección de Fiscalización del GADMUR, sin este requisito, las obras de urbanización no podrán comenzar a ejecutarse. Con fecha once de septiembre del dos mil trece, GADMUR con Memorando número 2013-1041-DIFIS-GADMUR dispone estar de acuerdo con el Informe Técnico solicitado sobre el proyecto "Ordenanza de Creación de la Urbanización Navarra I".

NOTA Nº 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la empresa tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos de efectivo en bancos.

2.4 Inventarios - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Costo Terreno

Con fecha 3 de enero del 2011, y legalizada en la Notaría Trigésima del Cantón Quito, y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 15 de abril del 2011, Inmonavarrá 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

Costos Proyecto Navarra.- Comprende aquellos costos directamente relacionados con la construcción del Proyecto Navarra, tales como la mano de obra directa, materiales de los trabajos preliminares, trabajos en las vías, parqueaderos, cerramientos, instalaciones, permisos, estudios, honorarios personal técnico.

Se mantiene un contrato con el Señor Ingeniero Rodrigo Imbago Venegas 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 adquirieran, así como también de cuantificar el costo de la obra ejecutada para que sean aprobados por Fiscalización.

Se mantiene un contrato con el Señor Mario Roldan para que ejecute el movimiento de tierras en el proyecto Navarra. El costo del mencionado contrato es del resultado de multiplicar las cantidades de la obra realmente ejecutada por el precio unitario en función de las planillas presentadas.

La Planificación Diseño y Dirección Arquitectónica está a cargo del Señor Arq. Javier Alarcón Mancero por el tiempo de duración del proyecto, con un costo total de aproximadamente US\$140.000

Se mantiene un contrato con el Señor Ing. Eduardo Campuzano para el alcantarillado y agua potable del proyecto Navarra, por el tiempo de duración del proyecto con un costo de aproximadamente US\$221.584

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. El costo por la fiscalización de la obra de

acuerdo al Contrato firmado con la empresa ADEC S.A. es de 2% de los costos directos de la construcción de la urbanización, durante el tiempo que dure el proyecto.

La gerencia del proyecto está a cargo de la empresa inmobiliaria Equinoccio S.A. Immoequinoccio 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.

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

2.5.1. Impuesto 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 no serán 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.

2.5.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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 se miden 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.5.3. Impuestos corriente y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

2.6 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.

2.7 Reconocimiento de 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.

2.7.1. Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

El ingreso por la venta de bienes inmuebles es reconocido cuando se cumplen 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.

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

2.9 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.

2.10 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero 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 y se presentan 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 presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene principalmente otras cuentas por cobrar.

2.10.1. Otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.10.2. 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.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros 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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.10.3. 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 transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera 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.

2.11 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11.1. Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.11.3. Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIIIF	Título	Efectiva a partir
NIIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIIF 7	Revelaciones - compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a las NIIIF (NIIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIIF ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferido recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.13 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIIF	Título	Efectiva a partir
NIIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIIF 9 y NIIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015

NIIF

Título

Efectiva a partir

Enmiendas a la NIC 32

Compensación de activos
pasivos
financieros

Enero 1, 2014

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión. La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, en razón a que no son entidades de inversión.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

NOTA Nº 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

NOTA Nº 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	2013	2012
...Diciembre 31,...		
Caja Chica	-	25
Banco Pacifico	9.475	59.577
Banco Pichincha	14.080	9.799
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>23.555</u>	<u>69.401</u>

NOTA Nº 5.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2013	2012
...Diciembre 31,...		
Partes relacionadas	90	90
Dennis Fletcher		
Anticipo terceros		
Señor Eduardo Campuzano	(1)	143.654
Construtora Guadiana Cia. Ltda.	(2)	50.000
Señor Rodrigo Imbago	(3)	25.954
Fideicomiso Cerro de Cumbayá	(4)	20.000
Holcim Ecuador S.A.	2.775	2.775
Señor Flecher Lazo	30	-
Planillas Espinosa & Pachano	-	2.426
Otras cuentas por cobrar	-	1.000
	<u>242.502</u>	<u>223.392</u>

Ver página siguiente.....

.....Vienen página anterior

(1) Corresponde al anticipo al Señor Eduardo Campuzano para que realice actividades correspondientes a trabajos de alcantarillado y agua potable en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.

(2) Corresponde al anticipo entregado al Ingeniero Roque Rodríguez de la empresa Constructora Guadiana Cía. 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 Rodrigo Imbago como anticipo para la compra de adoquín como parte del contrato en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas. Además mantiene un contrato para la construcción de la primera etapa de la Urbanización Navarra.

(4) Corresponde a una cuenta por cobrar por la venta de tubería de alcantarillado vendido a Fideicomiso Cerro de Cumbayá en marzo del 2013, con un plazo de vencimiento de seis meses.

NOTA Nº 6.- INVENTARIOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Un resumen de inventario es como sigue:

2013
...Diciembre 31,....
2012

Materiales de Construcción
Tubería de alcantarillado

28.522

Inventarios materiales de construcción

28.522

NOTA Nº 7.- IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

7.1. Activos y pasivos del año corriente.- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

...Diciembre 31,...			
2013	2012		
Activo por impuestos corrientes:			
Anticipo impuesto a la renta	(5)	22.586	-
Crédito tributario IVA	-	3.423	370
Retenciones en la fuente retenidas en la fuente	2.495		
Total	25.081	3.793	

[5] Corresponde a un pago por concepto del anticipo impuesto a la renta por el año 2013, sin embargo la empresa presentó una solicitud para la devolución de este valor por pago indebido, basado en las leyes tributarias vigentes.

7.2. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

...Diciembre 31,...			
2013	2012		
Pasivos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente por pagar	1.644	19	
Retenciones en la fuente IVA por pagar	203	-	
Total	1.848	19	

...Diciembre 31...
2013 2012

Utilidad (pérdida) según estados financieros antes

de impuestos a la renta	(69.607)	(236.007)
Gastos no deducibles locales	555	172
Utilidad (pérdida) gravable	(69.052)	(235.836)
Impuesto a la renta causado (6)	-	-
Anticipo calculado (7)	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	-	-
Impuesto a la renta diferido	-	51.959
Total	-	51.959

(6) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(7) 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% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Sin embargo, para las sociedades recién constituidas, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del segundo año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización del Director General del Servicio de Rentas Internas. Inmobiliaria Navarra Inmonavarra fue legalmente constituida el 13 de mayo de 2010 por lo tanto en los años 2012 y 2013, no procedió con el cálculo de este anticipo. La empresa para el año 2013, basado en las leyes tributarias vigentes, presentó a las autoridades tributarias una solicitud por pago indebido de este valor.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013.

7.3.- Movimiento de la provisión para impuesto a la renta.- La empresa no ha realizado ninguna provisión de impuesto a la renta al considerarse empresa nueva y basados en causas fortuitas y de fuerza mayor como fue la paralización del proyecto por más de dos años según se detalla en la Nota 1 del presente informe:

...Diciembre 31,...

Saldos al comienzo del año	-	-
Provisión del año	-	-
Pagos efectuados	-	-
Saldos al fin del año	-	-

7.4.- Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos de activos (pasivos) por impuesto diferidos fueron como sigue:

Activos por impuestos diferidos:

...Diciembre 31,...

Pérdidas tributarias no utilizadas:	2013	2012
Saldos al comienzo del año	(51.959)	-
Reconocidos en los resultados	(15.191)	(51.959)
Saldos al fin del año	(67.151)	(51.959)

NOTA Nº 8.- COSTOS PROYECTO URBANIZACIÓN NAVARRA

Corresponden a aquellos costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el proyecto de la Urbanización Navarra.

Costos de transformación	2013	2012
Terreno Navarra	3.770.141	3.881.488
Costos directos		
Trabajos preliminares		
Bodegas de obra guachimanes	3.397	3.397
Oficinas de obra	1.615	1.615
Instalaciones provisionales alcantarillado	64	64
Cerramientos provisionales	304	304
Obras de protección	11.354	6.531
Letreros, seguridad, maquetas	10.208	9.123
Otros gastos de urbanización	3.627	225
Trabajos en las vías, parqueadero		
(9)		
Limpieza capa vegetal	55.973	37.072
Corte - relleno hasta rasante de vías	54.327	3.980
Prueba de cilindros	151	151
Limpieza y desalojo	720	
Cerramientos		
(10)		
Cerramiento mampostería bloque	66.851	65.698
Cerramiento sin enlucir	15.016	15.016
Cerramiento metálico	533	
Instalaciones		
(11)		
Instalaciones de alcantarillado	337.825	180.917
Instalaciones de agua potable	40.219	-
Costos indirectos		
Impuestos, permisos y otros	8.850	-
Pólizas de seguros de obra	1.709	-
Aprobaciones	5.687	5.687
Permisos cuerpo de bomberos	121.405	96.631
Impuestos, contribuciones	933	60
Copias de plano y varios	126	126
Trámites legales		

Ver página siguiente...

.....Vienen página anterior

Costos de transformación
Estudios, diseño y aprobaciones

2012	2013	
3.473	3.473	Estudio de suelos
7.595	8.155	Levantamiento topográfico
69.440	72.576	Diseño de alcantarillado
27.402	27.402	Estudio ambiental
483	7.714	Ensayos
	1.120	Diseño hidráulico
		Honorarios

Costos proyecto Urbanización Navarra	4.837.224	4.581.806
Diseño arquitectónico urbano	48.222	48.222
Fiscalización	10.730	5.844
Gerencia de Proyecto	69.440	69.440
Construcción	36.968	29.341
Estudio de agua	12.480	12.480
Diseño hidráulico sanitario	2.150	-
Aprobación primera etapa	25.760	-

(8) Se adquiere a la Compañía Rodoni Holding and Trading Stabishment, 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 y punto cero siete metros cuadrados) y 75.790,03 m² (Setenta y cinco mil setecientos noventa punto cero tres metros cuadrados), según escrituras de compraventa celebrada el 3 de enero del 2011, legalizada en la Notaría Trigesima 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).

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 compraventa y en los libros contables de la empresa Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A..

El costo del terreno se registra como sigue:

...Diciembre 31....		2013	2012
Costos de transformación Terreno Navarra	Costos intereses financieros	3.770.141	3.881.488
	Intereses por devengar	201.554	307.668
	Total costo Terreno Navarra	<u>4.508.240</u>	<u>4.508.240</u>

(9) Corresponde a los costos por trabajos realizados en las vías y parqueaderos en el proyecto Navarra I a cargo del Señor Mario Roldan para el movimiento de tierras y limpieza de la capa vegetal.

(10) Corresponde a trabajos realizados para la construcción de cerramientos en el proyecto Navarra.

(11) Corresponde a trabajos de alcantarillado y agua potable a cargo del Señor Eduardo Campuzano en el proyecto Navarra.

(12) Corresponde a pagos de impuestos prediales realizados a las autoridades municipales.

(13) 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.

(14) La empresa mantiene un contrato con la empresa ADEC Cia. Ltda. para la fiscalización del proyecto Navarra, con un costo del 2% más impuesto de los costos directos de la construcción de la urbanización durante el desarrollo del proyecto.

(15) La empresa mantiene un contrato con la empresa Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmuequinoocio para que desempeñe las funciones de Gerencia del Proyecto, con un costo del 5% más impuesto sobre el valor total de los costos directos menos el valor del terreno. En el año 2013 la empresa no facturó ningún valor por este concepto basado en el avance de la obra del proyecto.

(16) Corresponde a trabajos realizados por el Señor Rodrigo Imbago Venegas para la construcción del proyecto Urbanización Navarra I, por un costo por planillas que resulten de multiplicar las cantidades efectivamente realizadas por el respectivo precio unitario durante la duración del proyecto Navarra.

(17) Corresponde entre otros costos a pagos realizados al Señor Javier Alarcón por honorarios por la aprobación de la Etapa I.

NOTA Nº 9.- COSTOS POR PRÉSTAMOS

Costo por préstamos Terreno	(18)	536.545	319.084
Costo por préstamos Terreno		536.545	319.084
		2013	2012
		...Diciembre 31,...	

(18) La empresa ha aplicado el método de tasa de interés efectiva para calcular los flujos de efectivo estimados realizó un reconocimiento del costos financiero por la compra del terreno a una tasa de descuento del 5% anual.

Cuentas por pagar comerciales		
164.757	4.421	
77.006	-	Eduardo Campuzano
38.055	4.364,22	Mario Roldán
32.957	-	Proinmobiliaria
8.260	-	Javier Alarcón
5.033	-	Aseguradora del Sur
3.389	-	Adec Cia. Ltda.
44	44,00	Fletcher Lazo S.A.
12	12,39	Poliflex S.C.
Cuentas por pagar comerciales		

NOTA N° 11.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

(19) Corresponde al aporte como constituyente principal del Fideicomiso Mercantil de Administración de Hijos Colector La Colina con la Compañía Enlace Negocios Fiduciarios Sociedades Anónima administradora de Fondos y Fideicomisos, con el propósito de realizar el Colector de Alcantarillado Combinado en el Sector El Rancho – La Colina, que se realizará desde la calle Azogues hasta la Avenida General Rumiñahui, cantón Rumiñahui Provincia de Pichincha. El contrato prevé la posibilidad de contar con Constituyentes adherentes, los cuales aportarán bienes al patrimonio autónomo.

Otras inversiones Colector La Colina		
442.749	442.749	
442.749	442.749	Otras inversiones Colector La Colina (19)
2013	2012	...Diciembre 31,...

NOTA N° 10.- OTRAS INVERSIONES COLECTOR LA COLINA

NOTA N° 12.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

	2013	...Diciembre 31,...
Sueldos por pagar -Gerencia-	616	594
Aporte IESS	73	65
Obligaciones acumuladas	<u>690</u>	<u>658</u>

NOTA N° 13.- ANTICIPO CLIENTES

	2013	...Diciembre 31,...
Anticipos recibidos clientes		
Etapa I	1.309,456	1.103,695
Etapa II	564,924	610,631
Intereses por devengar	370,488	274,527
Depósitos no identificados	3.200	450
Anticipo clientes	<u>2.248,068</u>	<u>1.989,303</u>

(20) Corresponde a anticipos entregados por los clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Nlavarra. La empresa ha aplicado el método de tasa de interés efectiva para calcular los flujos futuros de efectivo estimados reconociendo un costo financiero con una tasa de descuento del 4,82%.

NOTA N° 14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2013	...Diciembre 31,...
Roldoni Holding and Trading Stabllishment (21)	3.770.141	3.881.488

Ver página siguiente.....

.....Vienen página anterior

...Diciembre 31,...	2013	Intereses por pagar Roldoni Holding and Trading Stabishment	Cuentas y documentos por pagar	
			4.508.240	4.508.240
2012			738.099	626.753

[21] 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 noviembre 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 compraventa y en los libros contables de la empresa Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A..

...Diciembre 31,...

Roldoni Holding and Trading Stabishment	Intereses por pagar	Cuentas por pagar Roldoni Holding and Trading Stabishment	
		4.508.240	4.508.240
		3.770.141	3.881.488
		738.099	626.753

La empresa ha aplicado el método de tasa de interés efectiva para calcular los flujos futuros de efectivo estimados por pagar a la empresa Roldoni Holding and Trading Stabilishment, durante la vida esperada del activo financiero, aplicando una tasa de descuento del 5% anual.

Año	Cuentas por pagar	Costo	Costo por interés acumulado
	valor razonable	periodo	
2011	3.897.660	127.519	127.519
2012	4.097.072	199.411	326.931
2013	4.306.686	209.614	536.545
2014	4.508.240	201.554	738.099

NOTA Nº 15.- PATRIMONIO

15.1. Capital.- El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 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.	50%	Uruguaya	400
Promotora Equinoccio S.A.	50%	Ecuatoriana	400
Total	100%		800

15.2. Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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 utilizado para absorber pérdidas. En el año 2013 y 2012 la empresa no reportó utilidad por lo que no se ha registrado ningún valor por concepto de reserva legal.

15.3. Resultados acumulados.-

Un resumen de las pérdidas acumuladas es como sigue:

1. De conformidad con los fundamentos de Hecho y de Derecho, la empresa presentó a las autoridades tributarias el trámite de devolución por pago indebido del anticipo impuesto a la renta por aproximadamente US\$22.586, de acuerdo a lo tipificado en el Art. 308 del Código Orgánico Tributario, más los intereses de ley de conformidad con lo dispuesto en el Art. 22 del Código Tributario, el mismo que se encuentra en proceso.
2. Acuerdo transaccional a celebrarse entre Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. y el Señor César Aurelio Minda Arce, quien prestaba sus servicios de peón y guachimán para el desarrollo de ciertas obras de la Urbanización Navarra, ubicada en la Avenida General Rumihahui, calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí, cantón Rumihahui, Provincia de Pichincha. Con la suscripción de este acuerdo y la entrega de USD \$ 1.500,00 se extinguirá toda obligación que existe o se genere a favor del mencionado peón por parte de
- Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 17 del 2014), existen los siguientes eventos:

**NOTA Nº 16.-HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE
EL QUE SE INFORMA**

(22) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF-Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o de vuelvo en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados		Resultados acumulados	
		...Diciembre 31,...	
		2013	2012
Pérdidas 2010	(2.347)	(2.347)	(2.347)
Pérdidas 2011	(119.264)	(119.264)	(119.264)
Pérdidas 2012	(253.501)	(253.501)	(253.501)
Resultados Acumulados	(22)	(118.514)	(118.514)
Adopción 1era vez NIIF		(54.416)	-
Pérdidas 2013		(54.416)	-
Resultados acumulados		(548.041)	(493.625)

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. Se estima resolver este asunto dentro del mes de marzo del 2014.

NOTA Nº 17.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 17 de marzo del 2013 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.