

**INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN
LIQUIDACIÓN**
ESTADOS FINANCIEROS CON DICTAMEN
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE 2014

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	7
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.....	9
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	11
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	12
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 Inmonavara S.A. en liquidación:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A. en liquidación, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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. 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.

Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 152 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Telefax: 2229017 / 2543159
Cel: 09 6027 208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador

Opinión con salvedades

Como se describe en la Nota No. 16, mediante la aplicación de criterios basados en la normativa vigente, la empresa registro un valor de US\$3.165.489,15 como ingresos del periodo 2014 y cuentas por cobrar por este concepto por un valor de US\$ 1.966.337,90 por la venta de 70 lotes del proyecto Navarra Etapa I ya concluida, mediante actas de entrega recepción de los inmuebles firmadas por cada cliente, se evidenció la existencia de promesas de compraventa firmadas y notariadas, no se han firmado las escrituras definitivas, ni la entrega de los comprobantes de venta, en donde se evidencia la transferencia de los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, en relación con la transacción.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionados en el párrafo anterior los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A. en liquidación, al 31 de diciembre del 2014, 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 Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Según se explica en la Nota 1, al 31 de diciembre del 2014 Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A. en liquidación tiene pérdidas acumuladas por un valor de US\$429.527 el monto de estas pérdidas acumuladas exceden el máximo permitido por las leyes generales vigentes, por lo que mediante Resolución No. SCV-IRG-DRA5D-SD-14-3572 de la Superintendencia de Compañías, resolvió entre los puntos más importantes los siguientes:

- La disolución, liquidación y cancelación de la Compañía Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A. en liquidación, y declaró disuelta a la Compañía, por estar incurso en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías.
- Notificó al Representante legal mediante la publicación de la Resolución en la página web institucional, y ordenó la ejecución de la resolución, en el término de cinco días para que el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito, inscriba la Resolución en el Registro a su cargo.
- Ordenó que ejecutadas las formalidades prescritas, la Compañía Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A. en liquidación se ponga en liquidación, una vez cumplida la inscripción de la resolución. Durante este proceso a la denominación de la Compañía, se agregó las palabras "en liquidación"
- Prohibir que el o los Administradores de las Compañías disuelta por resolución realicen nuevas operaciones y advertirles que sus facultades quedan limitadas a:
- 1. Realizar las operaciones que se hallan pendientes.
- 2. Cobrar créditos
- 3. Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas y

Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 152 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Telefax: 2229017 / 2543159
Cel: 09 6027 208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador

4. Representar a la Compañía para el cumplimiento de los fines indicados.

- Designó un liquidador y conferirle todas las facultades determinadas en la Ley de Compañías y en los estatutos de la Compañía, a fin de que efectúe las operaciones de liquidación
- Disponer que el liquidador de la Compañía inscriba su nombramiento en el término de diez días contados desde su aceptación, en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito
- Disponer a los Señores Registradores de la Propiedad de los cantones donde la Compañía tuviera bienes inmuebles, no hagan las inscripciones o anotaciones, si no intervinieren en los respectivos contratos el liquidador designado por la Superintendencia de Compañías

Estas pérdidas acumuladas por US\$429.527, fueron ocasionadas por la paralización del proyecto Navarra por un 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 encuentran 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 monto de estas pérdidas acumuladas excede el máximo permitido por las leyes generales vigentes por lo que la Compañía actualmente se encuentra en disolución. El propósito de la Administración de la Compañía ha sido de reactivarla, y han manifestado que dichas pérdidas provienen por un caso de fuerza mayor debido a la paralización del Proyecto por las graves inundaciones ocurridas en el Cantón Rumihahui, 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 las graves pérdidas mencionadas serán compensadas con las utilidades gravadas que generó el proyecto en el año 2014, tomando en consideración que un proyecto en construcción al inicio casi siempre genera considerables gastos y al ser paralizado por fuerza mayor no generó utilidades en ejercicios anteriores. Por lo tanto dichos estados financieros no incluyen los efectos de los ajustes si los hubiera, que podrían ser necesarios en el evento de que la empresa no tome los correctivos necesarios para realizar la reactivación 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.

Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 152 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Telefax: 2229017 / 2543159
Cel: 09 6027 208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador

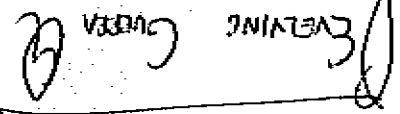


Cia.Ltda.

La empresa con la utilidad generada en el ejercicio 2014, de \$682.250, superó la causal de liquidación que fue generada por la pérdida patrimonial, motivando a la Superintendencia de Compañías, a que le considere a la empresa dentro de la resolución masiva de liquidación, emitida con fecha 15 de octubre del 2014. La empresa ingresó el trámite con fecha 12 de marzo del 2015, la reactivación ante el organismo de control.

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 2014, se emite por separado.

AUDICOMEX CIA. LTDA.


EVELYNG GUERRA

C.P.A. Ing. Evelyng Guerra

GERENTE GENERAL

SC-RNAE No. 215

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Quito, abril, 24 del 2015

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2014
...Diciembre 31, 2013

ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	23.555	471.554	2.3 y 4	
Documentos y cuentas por cobrar	242.502	2.486.493	2.10 y 5	
Activo por impuestos corrientes	25.081	26.351	2.5 y 6	
Lotes disponibles para la venta	-	530.107	2.4 y 9	
Total activos corrientes	291.137	3.514.504		
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Costos proyecto Urbanización Navarra	4.837.224	2.688.840	2.4 y 7	
Costos por préstamos	536.545	482.469	2.10 y 8	
Total activos no corrientes	5.373.769	3.171.309		
OTROS ACTIVOS				
Activos por impuestos diferidos	67.151	62.348	2.5 y 6	
Intereses por devengar	201.554	-	8	
Otras inversiones Fideicomiso	442.749	-	10	
Colector La Colina	711.454	62.348		
Total otros activos	711.454	62.348		
ACTIVOS TOTALES		6.748.161		6.376.361

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente...

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A. EN LIQUIDACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2014
2013
...Diciembre 31,...

PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar	2.10 y 11	16.714	164.757	
Obligaciones acumuladas	12	434	690	
Pasivos por impuestos corrientes	2.5 y 6	52.062	1.848	
Anticipo clientes corto plazo	2.10 y 13	98.414	1.548.972	
Otras cuentas por pagar	14	2.149.234	4.508.240	
Obligaciones con instituciones financieras	15	1.100.000	-	
Total pasivos corrientes		3.416.858	6.224.506	
PASIVOS CORRIENTES:				
Anticipo clientes largo plazo	2.10 y 13	1.423.944	699.095	
Otras cuentas por pagar	14	1.771.969	-	
Total pasivos no corrientes		3.195.914	699.095	
PASIVOS TOTALES		6.612.771	6.224.506	
PATRIMONIO				
Capital suscrito	19	800	800	
Resultados acumulados	19.3	(429.146)	(375.112)	
Resultados acumulados por adopción de NIIF	19	(118.514)	(118.514)	
Resultado del ejercicio	19	682.250	(54.416)	
PATRIMONIO TOTAL		135.390	(547.241)	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.748.161	5.677.265	

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. EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	2014	2013
...Diciembre 31,....		
Notas		
Ventas lotes Etapa I	4,351,077	-
Venta bienes -tubería-	2.7 -16	34,722
Costo de ventas	17	(28,522)
MARGEN BRUTO	524,508	6,200
Gastos Operacionales		
Administrativos	17	(28,112)
Ventas	17	(56,102)
Financieros	17	(305,879)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIONES	115,754	(78,015)
Otros Ingresos y/o Egresos, (neto)	14	597,306
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	713,060	(69,607,04)

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente...

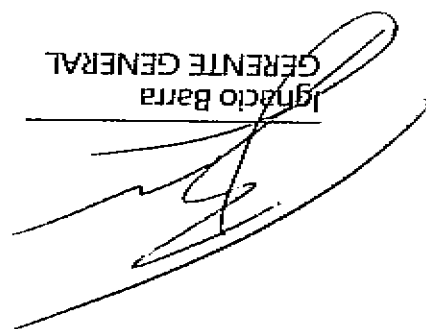
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACIÓN

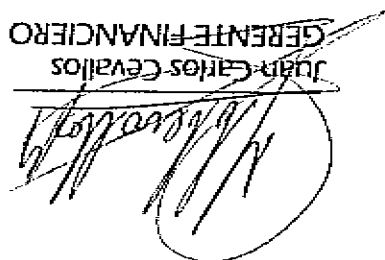
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

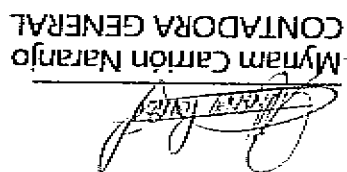
(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas	2014	2013	en las utilidades	Menos gasto por impuesto a la renta:	Impuesto a la Renta corriente	Impuesto a la Renta diferido	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO	INTEGRAL DEL AÑO
15% Participación Trabajadores	2.9	-	-	-	(26.006)	(4.803)	682.250	(54.416)
2.5 y 6	-	-	-	-	-	15.191	-	-

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. EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(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 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)
-----	-----------	-----------	-----------

Otros ajustes pérdida del año 2013

381 381

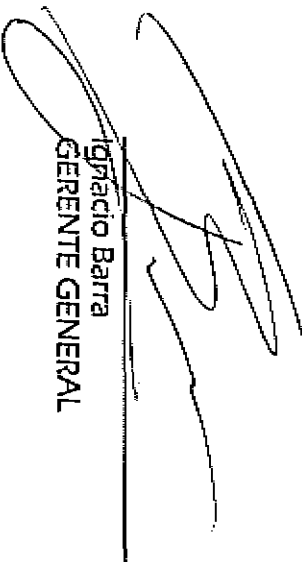
Utilidad (pérdida) del año

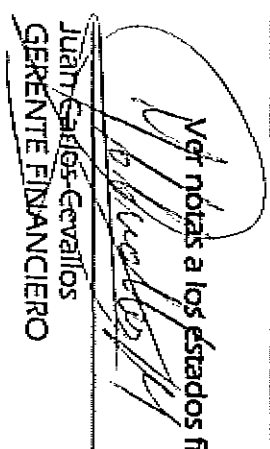
682.250 682.250

Saldos al 31 de diciembre del 2014

800	(118.514)	253.104	135.390
-----	-----------	---------	---------

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra
GERENTE GENERAL


Juan Carlos Gervallios
GERENTE FINANCIERO


Myriam Carrón Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACION

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	1.659.030	293.487
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2.294.114)	(328.281)
Impuestos corrientes	22.938	(19.460)
Efectivo generado por otras operaciones	125	8.408
Efectivo pagado por intereses	(39.980)	-
Efectivo neto (en) actividades de operación	(652.001)	(45.846)

FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES
FINANCIACIÓN:

Recibido (pagos) de préstamos instituciones financieras	1.100.000	-
Efectivo neto de (en) actividades de financiación	1.100.000	-

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

Incremento (disminución) neto en efectivo y
equivalentes de efectivo

Saldo al comienzo del año

SALDOS AL FIN DEL AÑO

2.3 y 4

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente...

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACION

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

{Expresado en dólares estadounidenses \$}

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

Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	2014	2013
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Ventas a crédito	(1.966.338)	-
Intereses financieros	(331.406)	-
	<u>(1.584.685)</u>	<u>(69.607)</u>

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución	(277.653)	(19.109)
cobrar		
(Incremento) disminución en documentos y cuentas por		
pagar		
(Incremento) disminución inventario materiales de		
construcción	-	28.522
(Incremento) disminución activo por impuestos corrientes	22.938	(21.288)
(Incremento) disminución inventarios y costos de		
transformación	1.618.276	(366.765)
(Incremento) disminución otros activos	442.749	-
(Incremento) disminución documentos y cuentas por pagar	(148.043)	160.336

Ver notas a los estados financieros

Ver página siguiente...

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACION

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

	2014	2013
(Incremento) disminución obligaciones acumuladas	(256)	31
(Incremento) disminución pasivos por impuestos corrientes		1.829
(Incremento) disminución anticipo clientes	(725.710)	258.765
(Incremento) disminución otras cuentas por pagar	381	(18.560)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación	(652.001)	(45.846)

Ver notas a los estados financieros

Ignacio Barra
GERENTE GENERAL

Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO

Myriam Carrón Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTA Nº 1.- INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. EN LIQUIDACIÓN, 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 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 barrio, en donde se ubica el Proyecto Navarra.

En el sector Poncho Verde, en la Av. General Rumihahui 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 Jacome Mantilla, Alcalde del Cantón Rumihahui, 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 Rumihahui mediante oficio No. 2013-510-DP-GADMUR, suscrito por el Arquitecto Jorge Sosa Hidalgo, Director de Planificación procede a aprobar el anteproyecto modificación 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 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 prorrata 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 de 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

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 y protocolizada en la Notaría Trigesima Séptima e 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. El nueve de enero del dos mil catorce, la Doctora Paulina Augullia Fonseca Notaría Trigesima Séptima del Cantón Quito protocoliza en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Trigesima Séptima del Cantón Quito (75) folios útiles la ordenanza de creación de la Urbanización Navarra I lote B, con sus respectivos documentos habilitantes y la petición correspondiente.

De igual manera se firmó el convenio de fiscalización de obras por parte de la dirección de Fiscalización del GADMUR.

NOTA Nº 2.- POLÍTICAS 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 Rumihahui con fecha 15 de abril del 2011, Inmonavara procedió a la adquisición de un terreno en la Av. General Rumihahui, Calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí, cantón Rumihahui, 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 la empresa Vivensa S.A. 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

La fiscalización de la obra está a cargo de la empresa ADEC S.A., hasta agosto del 2014, 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. 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.

La dirección técnica del proyecto está a cargo de la empresa Promotora Equinoccio para prestar los servicios especializados por un costo del 8% sobre el costo total del proyecto, excluyendo el valor del terreno.

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 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:

- la empresa ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- la empresa no tiene involucramiento administrativo al grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;

- la cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa; y
- 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 2014, 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 expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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

NiIF	Título	Efectiva a partir de periodos que incien en o después de
NiIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NiIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NiIF	Mejoras anuales a las NiIF	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NiIF	Ciclo 2010 - 2013	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NiIF	Mejoras anuales a las NiIF	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NiIF	Ciclo 2011 - 2013	Julio 1, 2014

Se permite la aplicación anticipada de estas normas y revisadas.

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, para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió una versión revisada de la NiIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimiento de deterioro para activos financieros y, modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

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. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales del activo financiero que dan lugar en fecha específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado 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 de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambio en resultados se presenta en el resultado del periodo.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, en razón a que la compañía no es una entidad de inversión.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 5 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se preste el servicio o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las

aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 19 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 -2012

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 – 2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 – 2013

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 -2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidos en la NIC 32.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

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:

	2014	2013
...Diciembre 31...		
Caja Chica	7	-
Banco Pacifico No. 0732955-5	21,369	9,475
Banco Pichincha No. 3468070404	11,819	14,080
Banco Rumiñahui No. 8025622104	341,053	-
Banco Rumiñahui No. 8025688604	97,306	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	471,554	23,555

NOTA Nº 5.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2014	2013
...Diciembre 31...		
Cientes etapa I	1,966,338	-
Partes relacionadas		
Dennis Fletcher	46	90
Proimobiliaria	173,475	-
Proequinoccio S.A.	216,000	-
Imosquinoccio	81,900	-
Vitensa S.A.	11,614	-
Navarra Comercial	1,344	-
Navarra Tres Navarres Inmobiliaria S.A	19,963	-
Arriendo terceros		
Señor Eduardo Campuzano	-	143,654
Constructora Guadalupe C.A. Ltda.	10,000	50,000
Señor Rodrigo Imbago	-	25,954
Fidelcomiso Cerro de Cumbaya	-	20,000
Holdim Ecuador S.A.	-	2,775
Señor Fletcher Lazo	384	30
Señor Manolo Suarez	3,119	-
Señor Federico las Heras	2,310	-
Documentos y cuentas por cobrar	2,486,493	242,502

(1) Este valor corresponde al saldo pendiente de pago por concepto de la venta de los lotes entregados a los clientes de la Etapa I del Proyecto Navarra, basados en las actas de entrega de recepción firmadas por cada cliente.

(2) Corresponde a anticipos por comisión en ventas de acuerdo con el Contrato con la empresa Proimobiliaria para la comercialización de los lotes del proyecto NAVARRA, los mismos que han sido autorizados por el Representante legal de la Compañía.

(3) Corresponde a anticipos entregados a la empresa Proequinoccio S.A. para la supervisión técnica del proyecto, los mismos que han sido autorizados por el Representante legal de la Compañía.

(4) Corresponde a anticipos entregados en el año 2014 a la empresa Imosquinoccio, por concepto de la Gerencia del Proyecto, estos anticipos fueron autorizados por el Representante legal de la empresa.

Ver página siguiente...

---Vienen página anterior

(5) Corresponde a anticipos entregados a la empresa Vivensa S.A., por anticipo a trabajos realizados en la obra

(6) Corresponde a pagos cancelados por inmobiliaria Navarra y que corresponden a gastos de la empresa Navarra Tres Navarres inmobiliaria S.A.

(7) Corresponde al anticipo entregado al ingeniero Roque Rodríguez de la empresa Constructora Guadanaña 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.

(8) En el año 2013, corresponde al anticipo entregado al Señor Rodrigo Imbago como anticipo para la compra de adosquín 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.

(9) En el año 2013, corresponde a una cuenta por cobrar por la venta de tubería de alcantarillado vendido a Fidelcomiso Cerro de Cumbayá en marzo del 2013, con un plazo de vencimiento de seis meses.

NOTA Nº 6.- IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

		año 2014.	
(10)	Corresponde a una provisión realizada para el pago por concepto del anticipo impuesto a la renta por el		
Total		26.351	25.081
		2.495	2.495
	años anteriores		
	Retenciones en la fuente retenidas en la fuente ejercido		
(10)	Anticipo impuesto a la renta	23.855	22.586
Activo por impuestos corrientes:			
		2014	2013
-Diciembre 31-			

Ver página siguiente...	
Total	52.062
	1.848
Pasivos por impuestos corrientes	
Retenciones en la fuente por pagar	947
Retenciones en la fuente IVA por pagar	61
Impuesto a la renta retenido en la fuente	26.006
Anticipo impuesto a la renta por pagar 2014	25.047
	-
	-
	203
	1.644
2014	2013
...Diciembre 31...	

Ver página siguiente---

...Vienen página anterior

6.2. 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...			
2014		2013	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuestos a la renta		713,060	(69,607)
Ingresos exentos		(11)	(587,037)
Gastos no deducibles locales		3,007	555
Amortización pérdidas tributarias		(29,558)	-
Utilidad (pérdida) gravable		99,472	(69,052)
Impuesto a la renta causado		(12)	21,884
Anticipo calculado		(13)	26,006
Impuesto a la renta cargado a resultados			26,006
Impuesto a la renta diferido			4,803
Total		30,809	-

(11) Corresponde a la medición de los pasivos financieros al costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos 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 en aplicación con la NIC 39, de la deuda que mantiene la empresa Rodón Holding and Trading establecimiento por la compra del terreno en donde se desarrolla el proyecto, debido a que se suscribió un acuerdo contractual se reconoció un ingreso financiero en el año 2014, para la extensión del plazo de pago. Debido a este acuerdo contractual se reconoció un ingreso financiero en el año 2014 por un valor de US\$587,037.

(12) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% 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).

(13) 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. La inmobiliaria Navarra Inmobiliaria fue legítimamente constituida el 13 de mayo de 2010 por lo tanto en los años 2012 y 2013, no procedió con el cálculo de este anticipo. Para el año 2014 la empresa provisionó este valor el mismo que es liquidado en el 2015.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014.

Ver página siguiente...

...Ver en página anterior

6.3.- Movimiento de la provisión para impuesto a la renta.- En el año 2013 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. La empresa al superar este impase en el año 2014 ya realizó su cálculo de impuesto a la Renta basado en sus resultados y realizó una provisión de impuesto a la renta de US\$26,006.

... Diciembre 31 ...		2014		2013	
Saldo al comienzo del año		26.006		-	
Provisión del año		-		-	
Pagos efectuados		-		-	
Saldo al fin del año		26.006		-	

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

... Diciembre 31 ...		2014		2013	
Activos por impuestos diferidos:					
Pérdidas tributarias no utilizadas:					
Saldo al comienzo del año		(67.151)		(51.959)	
Reconocidos en los resultados		4802,74		(15.191)	
Saldo al fin del año		(62.348)		(67.151)	

NOTA N° 7.- COSTOS PROYECTO URBANIZACIÓN NAVARRA

Corresponden a aquellos costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el proyecto de la Urbanización Navarra para la segunda Etapa la misma que se encuentra en ejecución:

... Diciembre 31 ...		2014		2013	
Costos de transformación					
Terreno Navarra		1.912.016		3.770.141	
Costos directos					
Trabajos preliminares					
Bodegas de obra guachí manla		7.695		3.397	
Oficinas de obra		348		1.615	
Trabajos de topografía		2.215		-	
Instalaciones provisionales suministrado		1.138		64	
Cerramientos provisionales		66		304	
Obras de protección		4.390		11.354	
Llaves, seguridad, maquetas		2.243		10.208	
Otros gastos de urbanización		442		3.627	

Ver página siguiente...

...Vienen página anterior

2014
Diciembre 31...
2013

[16]	Trabajos en las vías, parqueadero	51.094	55.973
	Corte - relleno hasta rasante de vías	01.584	54.327
	Conformación y compactación subrasante	3.060	-
	Lasre conformación y compactación de vías	14.067	-
	Ensayos de campo	960	-
	Conformación base de bordillos Americanos	1.292	-
	Bordillos De Hormigón Tipo Americano 210 Kg/Cm2	21.005	-
	Prueba De Laboratorio Para Hormigón	367	-
	Excavación Manual	3.503	-
	Compactación Mecánica De Suelo Natural	808	-
[17]	Lasre Compactado En Aceras	1.856	-
	Adoquinado Rectangular 20" 10*6 Cm Color 300kg/Cm2	15.675	-
	Conformación Y Encepado	3.075	-
	Adoquín Tipo Colonial Natural 8cm 400kg/Cm2	84.950	-
	Prueba de cilindros	-	151
	Limpieza y desajo	-	720
	Cerramiento mampostería bloque	33.151	66.851
	Cerramiento sin enlucir	4.324	15.016
	Cerramiento metálico	3.004	533
	Áreas verdes - Canchinas	3.653	-
[18]	Excavación Manual	7.167	-
	Conforma Y Encepado Áreas Verdes	049	-
	Lasre Compactado En Canchinas	3.613	-
	Adoquinado Canchinas	1.428	-
	Áreas verdes - Canchias	108	-
	Cancha De Andarbol Césped	1.142	-
	Señalización Cancha	1.588	-
	Portones, Gantas	4.093	-
	Garita De Hormigón Armado	7.736	-
	Portones De Hierro Pintados Con Motores	119.348	337.825
[19]	Instalaciones de alcantarillado	30.970	40.219
	Instalaciones de agua potable	59.197	-
	Instalaciones de eléctricas	9.702	-
	Instalaciones telefónicas	3.885	-
	Tanques de retención y obras temporales	93.693	-
	Colector la Cocina	-	-
	Colector la Cocina	-	-
	Trabajos vartos	-	-
	Trabajos en las vías	927	-
	Costos indirectos	-	-
[19]	Impuestos, permisos y otros	-	8.850
	Pólizas de seguros de obra	-	1.709
	Aprobaciones	-	5.687
	Permisos cuerpo de bomberos	33.788	121.405
	Impuestos, contribuciones	239	933
	Copias de plano y varios	7.127	126
	Trámites legales	-	-
		-	-
		-	-
		-	-

Ver página siguiente...

...Vienen página anterior

2013
2014
Diciembre 31, 2013

Costos de transformación		Costos proyecto Urbanización Navarra	
Estudios, diseño y aprobaciones	3.473		
Estudio de suelos	-		
Levantamiento topográfico	8.155		
Diseño de alcantarillado	72.576		
Estudio ambiental	27.402		
Ensayos	7.714		
Diseño hidráulico	1.680		
Diseño vías	4.712		
Avales	3.041		
Honorarios	-		
Diseño arquitectónico urbano	48.222		
Fiscalización	10.730		
Gerencia de Proyecto	69.440		
Construcción	36.968		
Estudio de agua	12.480		
Diseño hidráulico sanitario	2.150		
Aprobación primera etapa	25.760		
Honorarios de planificación	-		
		(20)	
		31.360	
			2.688.040
			4.037.224

(14) Se adquiere a la Compañía Rodont Hoteling and Trading S/abstinent, legalmente representada por su apoderado especial el Señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconi, el lote A y el lote B, ubicados en la Avenida General Rumiñahui, Calle Madrida, calle sin nombre, sector Pando Verde, parroquia Sanjoaqui, cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha; con superficies totales y aproximadas de 85.970,07 m² (ochenta y cinco mil novecientos setenta y siete metros cuadrados) y 75.790,03 m² (setenta y cinco mil setecientos noventa y siete metros cuadrados), según escrituras de compra venta celebrada el 3 de enero del 2011, legalizada en la Notaría Trogésima 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 Notaría 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 desamortará 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 veintey ocho dólares 44/100), valores referendales, 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 Inmobiliaria S.A.

Véa página siguiente..

...Vienen página anterior

En el 2014, La Compañía Inmobiliaria Navarra Inmonavarras S.A. en liquidación y la Compañía Rodoni Hoking and Trading Establishment celebran por ser conveniente a los intereses de los comparcientes, modificar y ampliar el plazo establecido en la forma de pago que consta en la Cláusula Cuarta del contrato de compraventa otorgado ante la Notaría Trigueros del Cantón Quito el veinte y nueve de diciembre del dos mil diez. Por lo que acuerdan que el valor de US\$2.364.157,55 correspondiente al área en la cual se desarrolló la etapa I del proyecto "Urbanización Navarra etapa I", el cual se encuentra concluido, se acordó que se deberá cancelar hasta el 31 de diciembre del 2015, con los recursos resultantes de la recuperación de la cartera de clientes de la etapa I del proyecto. El valor de US\$2.144.082,82 correspondiente a las áreas en las cuales se desarrollará la etapa II del proyecto Urbanización Navarra, el mismo que se encuentra en plena ejecución, se acordó se debe cancelar hasta el 31 de diciembre del 2016, fecha en la cual se estima la conclusión del proyecto y el cobro de la cartera de clientes de la etapa II del proyecto.

El costo del terreno se registra como sigue:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

El terreno se encuentra como garantía de la obligación financiera con el Banco General Rumihual No. 45572400.

(15) Para el año 2014, se transfirió al costo de ventas del proyecto de la Etapa I un valor de US\$1.858.125,35, por concepto del valor del terreno de la Etapa I, por lo que el saldo del costo del terreno de US\$1.912.016 corresponde al terreno de la Etapa II, que se encuentra en proceso.

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

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

(18) Corresponde a trabajos de siltantizado y agua potable a cargo de la empresa Vivensa S.A. para la construcción en el proyecto Navarra de la segunda etapa.

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

(20) Corresponde a las aprobaciones para el proyecto de la Etapa II al Señor Javier Alarcón.

(21) En el año 2014 este valor corresponde a costos por la construcción de la obra de la Urbanización Navarra segunda etapa, todavía en proceso. Los costos de la primera etapa fueron transferidos a resultados del ejercicio 2014, a excepción de los lotes que se encontraban disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2014 y que se contabilizaron como inventarios, según el siguiente detalle:

Costo de ventas Lotes Etapa I:		2014
Costos de transformación Terreno Navarra		1.858.125
Costos directos		1.958.562
Costos indirectos		539.990
Costos proyecto Navarra etapa I		4.356.677

NOTA Nº 8.- COSTOS POR PRÉSTAMOS

Costo por préstamos Terreno	482.469	536.545
Costo por préstamos Terreno	482.469	536.545
	2014	2013
	---Diciembre 31---	

(22) La empresa aplica el método de la tasa de interés efectiva para calcular los flujos futuros de efectivo estimados realizó un reconocimiento del costo financiero por la compra del terreno a una tasa de descuento del 5% anual desde la fecha de adquisición según el contrato de compraventa. Por lo que este valor corresponde a los costos financieros de la Etapa II en proceso de construcción desde la fecha de compra e intereses por la refinanciación del contrato de compra venta del terreno celebrado en el año 2014.

El valor de los intereses financieros de la primera Etapa del proyecto Navarra fueron contabilizados en el resultados del ejercicio 2014 por un valor de US\$255.630,57.

NOTA Nº 9.- LOTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Lotés de terreno para la venta -Etapa I-	530.107	-
Lotés de terreno para la venta -Etapa I-	530.107	-
	2014	2013
	---Diciembre 31---	

(23) Corresponde al costo de los siguientes lotes de terreno correspondientes a la etapa I que todavía se encuentran disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2014.

Lotés disponibles para la venta:	2014	2013
Lote 16	48.466	-
Lote 29	131.948	-
Lote 39	43.301	-
Lote 58	123.532	-
Lote 63	44.665	-
Lote 64	44.124	-
Lote 70	94.072	-
Total	530.107	-

NOTA Nº 10.- OTRAS INVERSIONES COLECTOR LA COLINA

	2014	2013
...Diciembre 31...		
Otras inversiones Colector La Colina	-	442.749
Otras inversiones Colector La Colina	-	442.749
(24)	-	442.749
	-	442.749

[24] Corresponde al aporte como consultante principal del Fideicomiso Mercantil de Administración de Fiños Colector La Colina con la Compañía Enlace Negocios Fiduciarios Sociedades Anónima administradora de Fondos y Fideicomisos, con el propósito de realizar el Colector de Alicantalilado Combinado en el Sector El Rancio - La Colina, que se realizará desde la calle Azogues hasta la Avenida General Rumiñahui, cantón Rumiñahui, Provincia de Fichincha. En el año 2014 este valor fue utilizado en la finalización del colector La Colina por trabajos realizados con el Señor Eduardo Campuzano por un valor de US\$317.857,08 y construcción de piscinas de despadón a cargo de la empresa Viverza S.A. por un valor de US\$109.017,86. La diferencia fue resuelto por el Fideicomiso a favor de Inmobiliaria Navarra.

NOTA Nº 11.- CUENTAS POR PAGAR

	2014	2013
...Diciembre 31...		
Cuentas por pagar comerciales	1.467	5.089
Varios proveedores	-	77.006
Eduardo Campuzano	-	38.055
Mario Rodan	-	8.260
Javier Alarcón	2.160	3.389
Adec Cla. Ltda	5.961	32.957
Cuentas por pagar relacionados	-	-
Proimobiliaria	6.126	-
Fideicomiso La Colina	1.000	-
Otras cuentas por pagar	-	-
Prorival	16.714	164.757
Cuentas por pagar	16.714	164.757

NOTA Nº 12.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

	2014	2013
...Diciembre 31...		
Sueldos por pagar -Gerenda-	356	616
Aporte IESS	78	73
Obligaciones acumuladas	434	690

NOTA N° 13.- ANTICIPO CUENTAS

Corto plazo:					
Anticipos recibidos clientes	Etapas I	96.779	1.547.872	[25]	
	Depósitos no identificados	1.635	1.100		
Anticipo clientes corto plazo		98.414	1.548.972		
Largo plazo:					
Anticipos recibidos clientes	Etapas II	1.417.954	696.995	[26]	
	Depósitos no identificados	4.100	2.100		
Canje Federico las Heras		1.890	-		
Anticipo clientes largo plazo		1.423.944	699.095		
Total anticipo clientes		1.522.358	2.248.068		

31 de Diciembre 2014	2013
----------------------	------

[25] Corresponde a anticipos entregados por los clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Navarra de la primera etapa que se estima sean liquidados en el año 2015.

[26] Corresponde a anticipos entregados por los clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Navarra de la segunda etapa que se estima sean liquidados en el año 2016.

NOTA N° 14.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corto plazo:		[27]		[27]	
Roldon Holding and Trading Statshment		2.149.234	4.508.240	1.771.969	-
	Largo plazo:				
Roldon Holding and Trading Statshment		3.921.203	4.508.240		

[27] 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 doscientos ochenta y dos dólares 81/100), que la compañía INMOBILIARIA NAVARRA S.A. se comprometió a pagar a la compañía ROLDON HOLDINGMAND TRADING STATSHMENT, el plazo del presente convenio para la cancelación en el mes de noviembre del 2014, sin embargo por acuerdo entre las partes el 23 de enero del 2014 acordaron suscribir un contrato privado modificatorio de la Escritura Pública de Compraventa otorgada ante la Notaría Trigésima del Cantón Quito el veinte y nueve de diciembre del año dos mil diez; reemplazando expresamente la cláusula cuarta del referido contrato.

Véer página siguiente..

...Vienen página anterior

De acuerdo con el nuevo contrato se acuerda cancelar el valor de US\$2,364,157.55 correspondiente al área en la cual se desarrolló la etapa I del proyecto "Urbanización Navarra etapa I", el cual se encuentra conculado, deberá ser cancelado hasta el 31 de diciembre del 2015, con los recursos resultantes de la recuperación de la cartera de clientes de la etapa I proyecto.

El valor de US\$2,144,082.02 correspondientes a las áreas en las cuales se desarrollará la etapa II del proyecto Urbanización Navarra, el cual se encuentra en plena ejecución, deberá ser cancelado hasta el 31 de diciembre del 2016, fecha en la cual se estima la conclusión del proyecto y el cotto de la cartera de clientes de la etapa II del proyecto.

Por lo que la deuda con la empresa Rodoni Holding and Trading Stabishment se expresa a valor razonable con cambios en resultados, en aplicación con la NIIF 9. Debido a que se suscribió un acuerdo contractual para la ampliación del plazo de pago por la compra del terreno del proyecto Navarra. La deuda se registra a su valor actual por US\$3,921,203 y se reconoció al resultado del ejercicio en el año 2014 un valor de US\$587,036.96 por concepto de ingresos financieros por el acuerdo contractual con la empresa Rodoni Holding and Trading Estabishment utilizando una tasa de descuento del 10%. Para el año 2015 y 2016 la empresa deberá reconocer un valor de US\$214,923 por concepto de gastos financieros del terreno lote A y US\$372,114 del lote B, con el objetivo de que la deuda a la fecha de pago se registre por US\$4,508,240.

Un resumen de las valores descritos es como sigue:

Detalle:	Valor actual	
	Interés	financieros
Etapa Lote A	reconocidos	
	resultados	
Etapa Lote B	214,923	372,114
Total	3,921,203	587,037

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 referendales 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 Inmobiliaria S.A.

...Diciembre 31, 2014
2013

Rodoni Holding and Trading Stabishment		Cuentas por pagar Rodoni Holding and Trading Stabishment	
Intereses por pagar	3,921,203	Intereses por pagar	4,508,240
	587,037		738,099
	3,770,141		4,508,240

NOTA N° 15.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

...Diciembre 31...
2014 2013

Obligaciones Financieras		
Banco Rumiñahui	(28) 1.100.000	-
	<u>1.100.000</u>	<u>-</u>
Obligaciones Financieras		

(28) En el año 2014 corresponde a préstamos otorgados por el Banco Rumiñahui los mismos que han sido aprobados para contratar en Junta de Accionistas celebrada el 3 de abril del 2014 :

Número de operación	% Tasa intereses	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Préstamo	Garantías
45572400	9%	20/07/2014	20/12/2015	1.100.000	(29)

(29) Como garantía se dio el lote de terreno ubicado Parroquia Sangolquí valorado en US\$2.799.863,90

NOTA N° 16.- VENTAS ETAPA I

...	Diciembre 31,...	2014	2013
Ventas lotes Etapa I	(30)	4.351.077	-
Venta bienes fidejatis-		-	34.722
Total		4.351.077	34.722

(30) Corresponde a la venta de 70 lotes de terreno del proyecto Navarra, en función de las actas de entrega de recepción debidamente firmada por los clientes.

NOTA N° 17.- COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos, gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:			
	...	Diciembre 31,...	2014
		2014	2013
Costo de Ventas		3.026.570	(28.522)
Gastos administrativos		62.877	(28.112)
Gastos ventas		39.998	(56.102)
Gastos financieros		305.879	-
Total		4.235.323	(112.737)

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

...	Diciembre 31,...	2014	2013
Gastos del proyecto		3.026.570	28.112
Costos publicidad y comisión en ventas		6.436	50.991
Costos financieros		305.879	13.961
Impuestos contribuciones y otros		21.432	14.406
Otros gastos		67.970	470
Honorarios		1.086	4.796
Gastos por beneficios a los empleados (Gerencia)		5.950	
Total		4.235.323	112.737

NOTA N° 18 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle de las transacciones realizadas en el año 2014 es como sigue:

...Diciembre 31, ...
2014

Proinmobiliaria S.A.	Pagos comisión en ventas	76.212
	Anticipo entregado	193.078
	Otros servicios	10.080
Total		279.370
Proequinoccio S.A.	Anticipo honorarios supervisión técnica	216.000
	Intereses cobrados por préstamos entregados	1.024
	Préstamos recibidos	29.489
	Préstamos entregados	49.739
Total		296.252
Inmoequinoccio	Anticipo honorarios gerencia proyecto	68.900
	Total	68.900
Viensa S.A.	Actividades de construcción proyecto Navarra	1.377.256
	Anticipos entregados	836.490
	Reembolso de gastos	6.979
Total		2.220.725
Navarra Tres Navarres Inmobiliaria S.A.	Cancelación de gastos	21.307
	Total	21.307
Ignacio Barra	Sueldos y remuneraciones	4.320
	Total	4.320
Operaciones con partes relacionada		2.090.075

Ver página siguiente...

...Vienen página anterior

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas:

...Diciembre 31, 2014	
Cuentas por cobrar	173,475
Proinmobiliaria	216,000
Proequinoccio S.A.	81,900
Immoequinoccio	11,614
Vriensa S.A.	1,344
Navarra Comercial	19,963
Navarra Tres Navarres Inmobiliaria S.A.	504,296
Total cuentas por cobrar	504,296

NOTA N° 19.- PATRIMONIO

19.1.Capital.- El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 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
Engilly Trade S.A.	50%	Uruguay	400
Promotora Equinoccio S.A.	50%	Ecuatoriana	400
Total	100%		800

19.2.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.

19.3. Resultados acumulados

19.3.1. Resultados acumulados

Un resumen de las pérdidas acumuladas es como sigue:

...Diciembre 31, 2014	2013
Pérdidas 2010	(2,347)
Pérdidas 2011	(119,264)
Pérdidas 2012	(253,501)
Resultados Acumulados	(118,514)
Adopción 1era vez NIIF	(54,035)
Pérdidas 2013	682,250
Utilidad año 2014	(548,041)

Ver página siguiente.....

....Vienen página anterior

(29) 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 hubiere, utilizando en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA Nº 20.-HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (24 de abril del 2014), existen los siguientes eventos:

Según resolución No. SCV-IRQ-DRA5D-SD-14-3572 emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de octubre del 2014 resolvió disolver a la Compañía por estar incurso en la causal de Disolución prevista en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías, por lo que la Administración de la Compañía se encuentran realizado los trámites legales con el propósito de solventar y reactivar a la Compañía para el normal desenvolvimiento de sus operaciones.

NOTA Nº 21.-APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido aprobados por la Administración de la Compañía 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.