

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas:

\$	Dólar estadounidense
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	International Accounting Standards Board
NIIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

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

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

Responsabilidad del auditor

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 de la Gerencia por los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Navarra Inmonavara S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 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.

Informe sobre los estados financieros

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

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



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 con salvedades

Como se describe en la Nota No. 17, mediante la aplicación de criterios basados en la normativa vigente, la empresa registro un valor de US\$362,716 como ingresos del periodo 2015 y cuentas por cobrar por este concepto por un valor de US\$281,669 por la venta de 7 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.

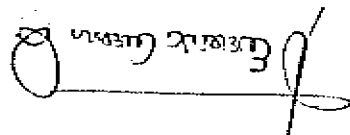
Según se explica en la Nota 1, al 31 de diciembre del 2015 Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. tiene pérdidas acumuladas por US\$241,146, el monto de estas pérdidas acumuladas exceden el máximo permitido por las leyes generales vigentes. En dicha Nota, la Administración de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. explica que en estos la paralización del proyecto por causas de fuerza mayor a afectado sus resultados, sin embargo posee utilidades acumuladas que podrían ser compensadas y que espera en el año 2016 la empresa continúe con sus planes de crecimiento de operaciones y expectativas de mejora en la rentabilidad, en el mediano plazo y que amparados en estos planes y perspectivas ha preparado los estados financieros de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen los efectos de los ajustes si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas arriba indicadas no llegaran a materializarse 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

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 Inmonavarra S.A. al 31 de diciembre del 2015, 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.

COPIA

Quito, abril, 14 del 2016

C.P.A. Ing. Evelyn Guerra
GERENTE GENERAL
SC-RNAE No. 215
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS



AUDICOMEX CIA. LTDA.

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 2015, se emite por separado.



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

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

[Expresado en dólares estadounidenses \$]

Notas
2015
2014
...Diciembre 31, 2014

ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo y bancos	2.3 y 4	36.856	471.554		
Documentos y cuentas por cobrar	2.10 y 5	1.240.145	2.486.493		
Activo por impuestos corrientes	2.5 y 6	149.491	26.351		
Lotés disponibles para la venta	2.4 y 9	761.874	530.107		
Anticipos terceros	6	139.918	-		
Total activos corrientes		2.328.284	3.514.504		
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Costos proyecto Urbanización Navarra	2.4 y 8	3.378.461	2.688.840		
Costos por préstamos	2.10 y 8	667.757	482.469		
Total activos no corrientes		4.046.218	3.171.309		
OTROS ACTIVOS					
Activos por impuestos diferidos	2.5 y 7	76.731	62.348		
Total otros activos		76.731	62.348		
ACTIVOS TOTALES		6.451.233	6.748.161		

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2015
...Diciembre 31, 2014

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	2.10 y 11	171.697	16.714
Obligaciones acumuladas	12	90.46	434
Pasivos por impuestos corrientes	2.5 y 6	51.853	52.062
Anticipo clientes corto plazo	2.10 y 13	1.394.657	98.414
Otras cuentas por pagar	14	2.950.737	2.149.234
Obligaciones con instituciones financieras	15	900.000	1.100.000

Total pasivos corrientes

5.469.034

3.416.858

PASIVOS NO CORRIENTES:

Anticipo clientes largo plazo	2.10 y 13	972.901	1.423.944
Otras cuentas por pagar	14	-	1.771.969

Total pasivos no corrientes

972.901

3.195.914

PASIVOS TOTALES

6.441.935,84

6.612.771

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

PATRIMONIO					
Capital suscrito	20	800	800	2014	2015
Pérdidas acumuladas	20.3	(241.146)	(429.146)	-	-
Utilidades acumuladas		682.250			
Resultados acumulados por					
adopción de NIIF	20	(118.514)	(118.514)		
Resultado del ejercicio	20	(314.093)			
PATRIMONIO TOTAL		9.297	135.390		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.451.233	6.748.161		

Ignacio Bata
GERENTE GENERAL

Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO

Myriam Catrón Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

[Expresado en dólares estadounidenses \$]

Notas 2015 2014
...Diciembre 31,...

Ventas (otes Etapa)	17	362.716	4.351.077
Costo de ventas	18	(300.858)	(3.826.570)
MARGEN BRUTO		61.859	524.508
Gastos Operacionales			
Administrativos	18	(150.906)	(62.877)
Ventas	18	(5.081)	(39.998)
Financieros	18	(214.923)	(305.879)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIONES		(309.052)	115.754
Otros ingresos y/o Egresos, (neto)	14	28.343	597.306
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos		(280.708,87)	713.060
15% Participación Trabajadores en las utilidades	2.9	-	-
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Impuesto a la Renta corriente	2.5 y 6	(47.766)	(26.006)
Impuesto a la Renta diferido		14.382	(4.803)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO		(114.092,75)	682.250
INTEGRAL DEL AÑO			

Ver notas a los estados financieros

Ignacio Barra
GERENTE GENERAL

Juan Carlos Cevallos
GERENTE FINANCIERO

Miriam Carrion Naranjo
CONTADORA GENERAL

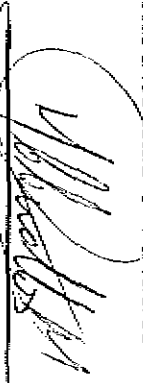
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Cuentas	Notas	...Utilidades retenidas...			
		Capital Social	Efecto de Aplicación por primera vez NIIF	Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas
Saldos al 31 de diciembre del 2013		800	(118,514)	682,631	(429,527)
Otros ajustes pérdida del año 2013				381	(547,241)
Utilidad (pérdida) del año				682,250	682,250
Saldos al 31 de diciembre del 2014		800	(118,514)	682,631	(429,527)
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de acuerdo a la Junta General 16 de diciembre del 2015				188,000	188,000
Utilidad (pérdida) del año				(314,093)	(314,093)
Saldos al 31 de diciembre del 2015		800	(118,514)	682,631	(555,620)
					9,297

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General


 Gerente Financiero


 Contadora General

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
[Expresado en dólares estadounidenses \$]

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
2015	2014	...Diciembre 31,...
Efectivo recibido de clientes	2.482.606	1.659.030
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.363.510)	(2.294.114)
Impuestos corrientes	(171.116)	22.938
Efectivo generado por otras operaciones	-	125
Efectivo pagado por intereses	(185.289)	(39.980)
Efectivo neto (en) actividades de operación	762.692	(652.001)
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES FINANCIACIÓN:		
Recibido (pagos) de préstamos instituciones financieras	(200.000)	1.100.000
Recibido (pagos) de otras cuentas por pagar	(997.390)	-
Efectivo neto de (en) actividades de financiación	(1.197.390)	1.100.000
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(434.697)	447.999
Saldo al comienzo del año	471.554	23.555
SALDOS AL FIN DEL AÑO	36.856	471.554
2.3 y 4		

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses \$)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(280.709)	2015
		2014
713.060		
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	214.923	(331.406)
	<u>(65.786)</u>	<u>(1.584.685)</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución		
(Incremento) disminución en documentos y cuentas por cobrar	1.246.347	(277.653)
(Incremento) disminución lotes en venta	(231.766)	-
(Incremento) disminución activo por impuestos corrientes	(123.141)	22.938
(Incremento) disminución anticipo terceros	(139.918)	-
(Incremento) disminución inventarios y costos de transformación	(689.621)	1.618.276
(Incremento) disminución costos por préstamos	(185.289)	-
(Incremento) disminución otros activos	-	442.749
(Incremento) disminución documentos y cuentas por pagar	154.983	(148.043)
(Incremento) disminución obligaciones acumuladas	(343)	(256)
(Incremento) disminución pasivos por impuestos corrientes	(47.975)	(725.710)
(Incremento) disminución anticipo clientes	845.200	381
(Incremento) disminución otras cuentas por pagar	-	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación	<u>762.692</u>	<u>(652.001)</u>

Mayra Camión Naranjo
 CONTADORA GENERAL

Ver notas a los estados financieros
 Juan Carlos Cevallos
 GERENTE FINANCIERO

Ignacio Barra
 GERENTE 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 Rumiñahui, Provincia de Pichincha. El proyecto de la Urbanización Navarra consta de tres etapas. La etapa I consta de 78 (setenta y ocho lotes de terreno) desde aproximadamente 500 m² cada uno, de los cuales el 100% se encuentra vendido. La etapa II consta de 81 (ochenta y un lotes de terreno), de los cuales el 80% se encuentra vendido.

Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. en años anteriores se encontraba realizando las siguientes labores preliminares, con los respectivos permisos otorgados por el Ilustre Municipio de Sangolquí:

- Anteproyecto de la urbanización Navarra, lotes 1, 2, 3 (Oficio 2009-1959-DP-IMCR con fecha 24 de diciembre del 2009)
- Aprobación del rediseño sanitario y construcción ya que cumple con las condiciones técnicas para evacuar aguas lluvias y servidas de tres tramos de alcantarillado combinado en las calles Zaruma, Mercado, Bilián y Azogues (Oficio No. 001-DAPAC-R con fecha 4 de enero del 2010)
- Movimiento de tierras y amojonamiento de lotes únicamente a nivel de replanteo. (Oficio No. 2010-301-DP-IMCR con fecha 16 de marzo del 2010)

- Cerramiento de bloque junto a la Av. General Rumiñahui (Oficio No. 2010-904-DP-IMCR con fecha 18 de junio del 2010) Aprobación del diseño sanitario para la construcción del alcantarillado cambiando en la prolongación de la calle Antonio Tandazo. (Oficio No. 818-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 Jácome 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 ubicada 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 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 los años 2011 y 2012, 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 congestión 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 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. 2013-0252-5G-GADMUR el Municipio de Rumiñahui remite la Ordenanza No. 022-2013 "Ordenanza de Creación de la Urbanización Navarra I, 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 Trigésima Séptima e 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 Auguilla Fonseca Notaria Trigésima Séptima del Cantón Quito protocoliza en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Trigésima Séptima del Cantón Quito (75) fojas 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.

Con fecha 14 de marzo del 2014 aprobó el proyecto definitivo de la "Urbanización Navarra II" en el predio denominado lote A, clave catastral No. 06.03.039.05.000, emitió la ordenanza No. 008-2015 la misma que fue protocolizada el 20 del julio del 2015 ante Notaría Pública Trigésima Séptima del Cantón Quito, así como también se firmó el convenio de fiscalización de obras por parte de la Dirección de Fiscalización del GADMUR. El 13 de noviembre del 2015 fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui.

NOTA Nº 2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IIFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con autorización de la Gerencia General y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva, luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías, sin embargo, de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación se requerirá que sean remitidos. No obstante, de acuerdo con la gerencia no habrá cambios en dichos estados financieros.

2.2 Moneda funcional y de preparación –

Las cifras presentadas en los estados financieros separados de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. El dólar de los Estados Unidos de América (EUA) fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los EUA es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros separados se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

2.3 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.

Negocio en marcha. - Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la administración tiene la expectativa razonable de que Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A., es una entidad con antecedentes de empresa en marcha y podrán cumplir con sus obligaciones y cuentan con los recursos para seguir operando cumpliendo sus objetivos para lo que fue creada sin embargo debemos indicar que al 31 de diciembre del 2015 Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. tiene pérdidas acumuladas por US\$241.146, el monto de estas pérdidas acumuladas exceden el máximo permitido por las leyes generales vigentes. La paralización del proyecto por causas de fuerza mayor en años

anteriores ha afectado los resultados, sin embargo posee utilidades acumuladas que podrían ser compensadas y que espera en el año 2016 la empresa continúe con sus planes de crecimiento de operaciones y expectativas de mejora en la rentabilidad en el mediano plazo y que amparados en estos planes y perspectivas ha preparado los estados financieros de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha.

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

2.5 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 Trigesima del Cantón Quito y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumihahui con fecha 15 de abril del 2011, Inmonavarra 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 VivienSA 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 Roldán 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.

En el año 2015 la fiscalización de la obra estuvo a cargo del Señor Jorge Ulloa para supervisar el estricto cumplimiento del desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto por parte de todos los contratistas y subcontratistas del proyecto en cuanto a costos directos se halle ajustado al presupuesto general, cronograma de obra flujo mensual de caja por actividades y por rubros, la vigencia de duración del proyecto. Se establecen honorarios por un valor de US\$3,151.

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.

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

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.6.3. 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.8.1. Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiera 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 cumplan las siguientes condiciones:

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

- c. la cantidad de ingreso puede ser cuantificada confiablemente;
- d. es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la empresa; y

- e. los costos incurridos o por ser incurridos respecto de la transacción pueden ser cuantificados confiablemente.

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

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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 2015, la Compañía mantiene principalmente otras cuentas por cobrar.

2.11.1. 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.

2.11.2. 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.

2.11.3. 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.

2.12 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.

2.12.1. 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.

2.12.2. 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.

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

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

NiIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inician 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 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NiIF	Mejoras anuales a las NiIF	Enero 1, 2016
Ciclo 2012 - 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 posteriormente 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 otra versión revisada de la NiIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos 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:

Todos 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 contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas 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 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 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 cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto 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.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2015 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 15 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 de ejecución, 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 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto 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 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para periodos que inician en o después del 1 de enero del 2016.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 en el futuro podría no tener un impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente.

La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que la aplicación de estos modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 no tendrán un impacto en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las emiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.

- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las mejoras anuales a las NIIF 2012-2014 no tendrá un impacto en los estados financieros de la Compañía.

NOTA N° 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 periodos 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:

	2015	2014
...Diciembre 31,...		
Caja Chica	-	7
Banco Pacífico No. 0732955-5	3,805	21,369
Banco Pichincha No. 3468070404	712	11,819
Banco Rumiñahui No. 8025622104	4,059	341,053
Banco Rumiñahui No. 8025688604	28,281	97,306
Efectivo y equivalentes de efectivo	36,856	471,554

NOTA Nº 5.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2015	2014
...Diciembre 31,...		
Cientes etapa I (1)	281,669	1,966,338
Partes relacionadas	46	46
Dennis Fletcher	246,129	173,475
Proinmobiliaria (2)	372,500	216,000
Proequinoccio S (3)	81,900	81,900
Imnoequinoccio (4)	234,827	11,614
Vivensa S.A. (5)	1,344	1,344
Navarra Comercial	-	19,963
Navarra Tres Ns (6)	18,500	10,000
Constructora Gi (7)	384	384
Señor Flecher Lazo	1,822	3,119
Señor Manolo Suarez	-	2,310
Señor Federico las Heras	1,026	-
Señor Mario Roldán	1,240,145	2,486,493
Documentos y cuentas por cobrar	1,240,145	2,486,493

(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 Proinmobiliaria para la comercialización de los lotes del proyecto NAVARRA, los mismos que han sido autorizadas 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 autorizadas por el Representante legal de la Compañía. En el año 2015 la empresa entregó un valor de US\$156,500 por anticipos de supervisión técnica.

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

(5) Corresponde a anticipos entregados a la empresa Vivensa S.A., por anticipo a trabajos realizados en la obra. En el año 2015 se entregaron anticipos por este concepto por un valor de US\$23.4826,50

(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 Guadiana Cia. Ltda. para que realice actividades correspondientes a trabajos de red eléctrica y telefónica en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.

NOTA N° 6.- ANTICIPOS

Las Heras Hadatty	Anticipos	Anticipos	Anticipos
(8)	(8)	(9)	
55,445	84,472	-	-
139,918	-	-	-

(8) Corresponde a anticipos entregados al Doctor Las Heras por concepto de trámites del BIESS, entregado en marzo del 2015, por un valor de US\$40,000, y la diferencia de 6,493 corresponde a cuentas por cobrar por cobro de intereses de mora a los clientes.

(9) Corresponde a valores consignados por el Doctor Las Heras por concepto de multas y honorarios profesionales por concepto de juicios que mantiene la Compañía en contra de los deudores del proyecto Navarra de acuerdo con el siguiente detalle:

Detalle	Multas	Honorarios	Total
Etapa I			
Lote 9 -Señor Sergio	9,401	2,000	11,401
Lote 59 -Señor	8,161	-	8,161
Lote 60 -Señor	8,805	1,500	10,305
Marlon Bahamonde-			
Lote 46 -Angos	7,255	2,000	9,255
Lote 39 -Señor	6,884	1,500	8,384
Lote 16 -Señor	7,228	1,500	8,728
Lote 5 -Señor Stalin	5,523	-	5,523
Etapa II			
Lote 37 - Señor	9,500	-	9,500
Lote 41 -Señor	5,568	-	5,568
Lote 26 y 27 -	7,646	-	7,646
Total valores consignados	75,972	8,500	84,472

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:

	2015	2014
Activos por impuestos corrientes:		
Anticipo impuesto a	(10)	
fuentes retenidas en	48,011	23,855
la fuente ejercicio	344	2,495
utilidad de predios		
urbanos	(11)	-
101,381		
Total	149,735	26,351

(10) Corresponde en el año 2015 el pago realizado de la primera y segunda cuota del Anticipo impuesto a la renta cancelado en julio y septiembre del 2015.

(11) De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno en el capítulo del impuesto a la Renta Art. 29.- Ingresos de la actividad de urbanización, lotización y otras similares, se establece que el impuesto que se hubiere pagado a los municipios, en concepto de impuesto a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, será considerado crédito tributario para determinar el impuesto a la renta. El crédito tributario así considerado no será mayor, bajo ningún concepto, al impuesto establecido por esta Ley. La empresa en el año 2015 estableció un crédito tributario por este concepto por un valor de US\$ 101,380,79.

Pasivos por impuestos corrientes:		Total	
Retenciones en la fuente IVA por pagar	retenido en la fuente	Impuesto a la renta por pagar 2015	Total
1,363	2,724	47,766	51,853
947	61	26,006	52,062
2015	2014	...	...
Diciembre 31,...	Diciembre 31,...		

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:

2015
...Diciembre 31,...

Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuestos a la renta		Ingresos exentos	
(12)	-	(12)	(587,037)
215,334	3,007	Gastos no deducibles locales	215,334
-	(29,558)	Amortización pérdidas tributarias	-
(65,375)	99,472	Utilidad (pérdida) gravable	(65,375)
-	21,884	Impuesto a la renta causad (13)	-
47,766	26,006	Anticipo calculado	(14)
47,766	26,006	Impuesto a la renta cargado a resultados	47,766
(14,382)	4,803	Impuesto a la renta diferido	(14,382)
33,384	30,809	Total	33,384
2015	2014	...	...
Diciembre 31,...	Diciembre 31,...		

(12) En el año 2014 los ingresos exentos 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 Roldoni Holding and Trading Stablshment por la compra del terreno en donde se desarrolla el proyecto, debido a que se suscribió un acuerdo contractual 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. En el año 2015 se reconoció un gasto financiero no deducible por este concepto por un valor de US\$214.923,41.

(13) 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).

(14) 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. Para el año 2014 la empresa provisionó este valor el mismo que es liquidado en el 2015. En el año 2015 la empresa canceló un valor de US\$48,011 por concepto de anticipo impuesto a la renta.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2015.

7.3.- Movimiento de la provisión para impuesto a la renta.- En el año 2014 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. En el año 2015 el anticipo mínimo fue mayor al impuesto a la renta causado por lo que procedió con el reconocimiento del gasto impuesto a la renta de US\$47.766,36

- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al ISS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- 7.5 Aspectos Tributarios Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - Con fecha 29 de diciembre del 2015, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Saldos al fin del año		
	<u>(76,731)</u>	<u>(62,348)</u>
Reconocidos en los resultados	(14,382)	4802,74
Saldos al comienzo del año	(62,348)	(67,151)
Pérdidas tributarias no utilizadas:		
Activos por impuestos diferidos:		

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

Saldos al fin del año		
	<u>47,766</u>	<u>26,006</u>
Saldos al comienzo del año	26,006	-
Provisión del año	47,766	26,006
Pagos efectuados	(26,006)	-
...Diciembre 31,...		
2015	2014	

- Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la Renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraisos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

NOTA N° 8.- 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:

Costos de transformación	2015	2014
Terreno Navarra	(15)	
Costos directos	(16)	1,912,016
Trabajos preliminares		7,695
Bodegas de obra guachi manla		348
Oficinas de obra		348
Trabajos de topografía	(17)	38,310
Instalaciones provisionales alcantarillado		1,138
Cerramientos provisionales		2,062
Obras de protección		5,524
Guachi manla		11,103
Otros gastos de urbanización		442
Trabajos en las vías, parqueadero		55,917
Limpieza capa vegetal	(18)	115,682
Relleño compactado y movimiento de tierra a		3,060
Conformación y compactación subrasante		14,067
Lastre conformación y compactación de vías		4,354
Ensayos de campo		1,292
Conformación base de bordillos Americanos		21,005
Bordillos De Hormigón Tipo Americano 210 Kg/Cm2		1,118
Prueba De Laboratorio Para Hormigón		3,503
Compactación Mecánica De Suelo Natural		808
Compactación En Aceras		1,856
Adoquinado Rectangular 20*10*6 Cm Color 300kg/Cm2		15,675
Conformación Y Encepado		3,075
Adoquín Tipo Colonial Bcm 400kg/Cm2		84,950

Cerramientos		(19)		Cerramiento mampostería bloque	74,936	33,151	-
Cerramiento sin enlucir				Cerramiento malla triple galvanizado Ah 250 M	108,329	4,324	3,004
Áreas verdes - Camineras				Excavación Manual	3,653	3,653	-
Conforma Y Encespado Áreas Verdes				Jardinería Ornamental	14,046	7,167	849
Lastre Compactado En Camineras				Adoquinado Camineras	10,643	3,613	1,428
Áreas verdes - Canchas				Cancha De Indorftbol Césped	108	1,142	1,142
Señalización Cancha				Portones, Gártas	2,780	9,033	4,093
Otros				Gártas De Hormigón Armado	14,132	7,736	-
Limpieza Y Desalojo Permanente De La Obra				Mejoras y accesos urbanización	21,006	-	119,348
Instalaciones		(20)		Instalaciones de alcantarillado	272,212	30,970	59,197
Instalaciones de agua potable				Instalaciones de eléctricas	155,425	9,702	3,885
Instalaciones telefónicas				Tanques de retención y obras temporales	24,707	9,702	3,885
Colector la Colina				Colector la Colina	33,885	93,683	93,683
Trabajos varios				Trabajos en las vías	8,779	927	-
Costos indirectos				Impuestos, permisos y otros	7,453	7,113	-
Trámites y aprobaciones		(21)		Impuestos, contribuciones	52,907	33,788	239
Copias de plano y varios				Trámites legales	595	14	-
Costo Navarra III				Diseño hidrosanitario	4,480	-	-
Trámites legales				Trámites legales	15,637	-	-
Diseño hidrosanitario				Diseño hidrosanitario	19,940	-	-
Trámites legales				Trámites legales	120	-	-
Intereses y multas				Honorarios de planificación	5,600	-	-
Costos de transformación				Estudios, diseño y aprobaciones	2,654	-	-
Estudio de suelos				Diseño de alcantarillado	3,472	3,472	-
Diseño hidráulico				Diseño hidráulico	1,680	1,680	-
Diseño vías				Diseño vías	4,712	4,712	-
Avalúos				Avalúos	4,344	3,041	-
Honorarios				Diseño arquitectónico urbano	2,688	-	-
Fiscalización		(22)		Honorarios de planificación	47,116	-	-
Honorarios de planificación		(23)		Construcciones en curso	1,562,046	776,824	2,688,840
					3,378,461	2,688,840	

(15) En el año 2014, se concluyó la Etapa I por lo que los costos por la construcción de la obra 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	<u>4,356,677</u>

(16) Se adquiere a la Compañía Rodoni Holding and Trading Stablishtment, legalmente representada por su apoderado especial el Señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconi, el lote A y el lote B, ubicados en la Avenida General Rumíñahui, Calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí, cantón Rumíñahui, Provincia de Pichincha, con superficies totales y aproximadas de 85,970.07 m² (ochenta y cinco mil novecientos setenta punto cero siete metros cuadrados) y 75,790.03 m² (setenta y cinco mil setecientos noventa punto cero tres metros cuadrados), según escrituras de compra venta celebrada el 3 de enero del 2011, legalizada en la Notaría Tngésima del Cantón Quito y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumíñahui 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 por la 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 Rumíñahui, de la reestructuración parcelaria.

Con fecha 14 de abril del 2010 el Ing. Javier García del Pozo, Perito No. 01-17-5945 presentó un estudio de tasación del Terreno en donde se desarrollará el proyecto de la Urbanización Navarra, en donde entre otras cosas se fija un rango de negociación para la compra del terreno en un máximo de US\$7,208,334.76 (Siete millones doscientos ocho mil trescientos treinta y cuatro 76/100 dólares) y como valor mínimo un valor de US\$5,897,728.44 (Cinco millones ochocientos noventa y siete mil setecientos veinte y ocho dólares 44/100), valores referenciales que sirven para una negociación definitiva entre el comprador con los vendedores, llegando a negociar en el valor de \$4,508,240.37 el mismo que consta en las escrituras de compra venta y en los libros contables de la empresa Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A..

En el 2014, La Compañía Inmobiliaria Navarra Inmonavarras S.A. y la Compañía Rodoni Holding and Trading Establishment celebran por ser conveniente a los intereses de los comparecientes, 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 Triguésima 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:

	2015	2014	Diciembre 31,...
Costos de transformación Terreno Navarra (23)	Costos intereses financieros	1,816,415	1,912,016
	Total costo Terreno Navarra	2,394,484	2,394,484
		578,069	482,469

(17) Corresponde a trabajos de topografía realizados en el proyecto Navarra facturados por la empresa VIVIENSA S.A., en el año 2015 se canceló un valor de US\$36,095 por este concepto.

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

(19) Corresponde a trabajos realizados para la construcción de cerramientos en el proyecto Navarra de la segunda etapa. En el año 2015 se cargo de la empresa VivienSA S.A. la cantidad de US\$166,681,21 por este concepto.

(20) Corresponde a trabajos de alcantarillado y agua potable a cargo de la empresa VivienSA S.A. para la construcción en el proyecto Navarra de la segunda etapa. En el año 2015 la empresa canceló un valor de US\$276,218,79 por concepto de instalación de alcantarillado e instalación de agua potable a cargo de la empresa VivienSA S.A. Para instalaciones eléctricas se cargo en el año 2015 un valor de US\$21,832. Las instalaciones telefónicas por un valor de US\$15,005,20.

(21) Corresponde a pagos de impuestos prediales realizados a las autoridades municipales. En el año 2015 se cargo un valor de US\$19,119,27 por pago del impuestos prediales.

(22) Corresponde a pagos por honorarios de fiscalización del proyecto, para el año 2015 fueron cancelados a la empresa ADEC por un valor de US\$18,878 y al Señor Jorge Ulloa por un valor de US\$28,238

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

(24) 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 para el año 2014 y US\$ 1,816,415 en el año 2015 corresponde al terreno de la Etapa II, que se encuentra en proceso. Se asignó un valor de US\$95,601 por concepto de costos intereses financieros con una tasa de descuento

NOTA Nº 9.- COSTOS POR PRÉSTAMOS

...Diciembre 31, 2015
2014

Costo por préstamos Terreno		Costo por préstamos Terreno	
(25)	578,069	(26)	89,688
	482,469		-

(25) La empresa a aplicado el método de la tasa de interés efectiva para calcular los flujos

futuros de efectivo estimados realizó un reconocimiento del costos 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. En el año 2015 se realizó un reconocimiento de US\$95,601 por concepto de

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

(26) En aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 23 se contabilizaron los costos por préstamos de la operación No. 45572401 para la construcción del proyecto Navarra etapa II, con una tasa de interés del 9,76%

El importe por préstamos capitalizados durante el año 2015 fueron los siguientes:

Costos por préstamos		Total costos por préstamos	
mar-15	24,613	dic-15	21,817
jun-15	23,121	sep-15	20,138
			89,688

NOTA Nº 10.- LOTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

---Diciembre 31,---			
2015	2014		
		Lotes de terreno para la venta -Etapa I-	(27)
761,874	530,107		
		Lotes de terreno para la venta -Etapa I-	
761,874	530,107		

(27) 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 2015 y 2014. Existen lotes que en el año 2015 fueron devueltos.

Lotes disponibles para la venta:

2015		2014	
Lote 3	64,092	-	-
Lote 9	59,984	-	-
Lote 16	48,466	48,466	-
Lote 26	52,652	-	-
Lote 29	131,948	131,948	-
Lote 39	43,301	43,301	-
Lote 46	48,637	-	-
Lote 58	123,532	123,532	-
Lote 59	80,480	-	-
Lote 60	61,698	-	-
Lote 62	47,084	-	-
Lote 63	-	44,665	-
Lote 64	-	44,124	-
Lote 70	-	94,072	-
Total		761,874	530,107

NOTA Nº 11.- CUENTAS POR PAGAR

---Diciembre 31,---

2015		2014	
		Cuentas por pagar comerciales	
		Varios proveedores	
		Javier Alarcón	
		Adec Cia. Ltda.	
		Jorge Ulloa Andrade	
		Green Solutions	
		Cuentas por pagar relacionados	
		Fideicomiso La Colina	
		Otras cuentas por pagar	
		Prominval	
		Devolución clientes	
		Resciliación clientes	
		(28)	
		171,697	
		155,711	
		3,303	
		-	
		1,000	
		6,126	
		1,400	
		1000	
		-	
		5,961	
		2,160	
		67	
		12,39	
		3,160	
		-	
		171,697	
		16,714	

(28) Corresponde a valores que fueron recibidos por clientes para la adquisición de lotes sin embargo decidieron realizar resciliaciones y se encuentran en algunos casos en procesos judiciales; por lo que se encuentran pendientes de devolución el valor entregado por anticipado, un detalle de estos valores es como sigue:

Navarra Etapa I		2015
Lote No. 9 -Sergio Edison Vargas	11,401	
Lote No. 16 - Edgar Francisco Tiuana	8,728	
Lote No. 25 - Stalin Molina	5,523	
Lote No. 26 -Romeo Rivera	9,858	
Lote No. 3 -Robert Guanajiquin	54,186	
Lote No. 39 - Washington Sánchez	8,384	
Lote No. 46 -Carlos Angos	9,256	
Lote No. 59 -Cristian Orbea	8,162	
Lote No. 60 -Marlon Bahamonde	10,305	
Lote No. 62 -Sonia Lascano	4,994	
Navarra Etapa II		
Lote No. 41 -Maurio Benavides	5,568	
Lote No. 37 -Germán Vargas	9,500	
Lote No. 79 -Jorge Granda	2,201	
Lote No. 26 -Dennis Gaibor	5,124	
Lote No. 27 -Karina Gaibor	2,523	
Resciliación clientes	155,711	

NOTA N° 12.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

--Diciembre 31,--		2015	2014
Sueldos por pagar -Gerencia-	10	356	
Aporte IESS	80	78	
Obligaciones acumuladas	90	434	

NOTA N° 13.- ANTICIPO CLIENTES

--Diciembre 31,--		2015	2014
Corto plazo:			
Anticipos recibidos clientes	129	31,259	96,779
Etapa I			
Etapa II	130	1,323,214	1,417,954
Depósitos no identificados		15,465	5,735
Canje Federico las Heras		24,719	1,890
Anticipo clientes corto plazo		1,394,657	1,522,358

(29) 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 2016.

(30) 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 y parte del año 2017.

Largo plazo:		Anticipos recibidos c (30) Etapas II Anticipo clientes largo plazo
2015	2014	
972,901	-	972,901
...diciembre 31...	2014	-

NOTA N° 14.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corto plazo:		Engally Trade Roldoni Holding and Trading Stabllishment	Largo plazo:	Roldoni Holding and Trading Stabllishment	Cuentas y documentos
2015	2014	(31)	(2,950,737)	-	(2,950,737)
...	Diciembre 31, 2014	-	2,149,234	1,771,969	3,921,203

(31)

Se firmo el 24 de febrero del 2015 un acuerdo de cesión de crédito entre la Compañía Roldoni Holding and Trading Stabllishment y la empresa Engally Trade. Roldoni cedió los derechos que tenía sobre los terrenos vendidos en años anteriores con Inmanavara S.A., a la empresa Engally Trade.

El valor total del terreno asciende a \$4,508,240.37 (Cuatro millones quinientos ocho mil doscientos cuarenta y tres mil cien 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 comprometió a pagar a la compañía RODON HOLDING AND TRADING ESTABLISHMENT y que cedió el crédito a favor de la empresa ENGALLY TRADE, el plazo del presente convenio para la cancelación fue 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 modificado de la Escritura Pública de Compraventa otorgada ante la Notaría Trigesima del Cantón Quito el veinte y nueve de diciembre del año dos mil diez; reemplazando expresamente la cláusula cuarta del referido contrato.

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 concluido, 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\$2,144,082,82 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 cobro de la cartera de clientes de la etapa II del proyecto.

Por lo que la deuda con la empresa Engally Trade 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 Rodon Holding and Trading Establishment 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 reconocidos resultados	
Etapa I lote A		2,149,234		214,923	
Etapa II lote B		1,771,969		372,114	
Total		3,921,203		587,037	

En el año 2015 se reconoció un valor de US\$ 214,923 por costos financieros. El valor de US\$372,112 se reconocerá como costo financiero en el año 2016.

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

La cuenta por pagar a la empresa Engally Trade al 31 de diciembre del 2015 mas los costos financieros registrados de acuerdo con la NIC 39 es como sigue:

	2015	2014
...Diciembre 31,--		
Roldoni Holding and Trading Stabishment	-	3,921,203
Engally Trade	2,950,737	-
Intereses por pagar NIC 39	372,114	587,037
Cuentas por pagar	3,322,850	4,508,240

NOTA N° 15.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2015	2014
...Diciembre 31,--		
Obligaciones Financieras	900,000	1,100,000
Banco Rumihahui	900,000	1,100,000
Obligaciones Financieras	900,000	1,100,000

(32) El 3 de abril del 2014 se aprobó contratar un préstamo otorgado por el Banco Rumihahui, en el año 2015 se realizó una abono por un valor de US\$200,000 y se realizó una renovación del plazo, garantía y tasa establecida, según el siguiente detalle:

Número de operación	% Tasa	Fecha	emisión	Fecha	Préstamo	Garantías
45572401	10%	24-dic-2015		22/02/2016	900,000	(33)

(33)

Como garantía se dio la edificación y lote de terreno 163 parroquia Nayon valorado en US\$1.579.626,15 a nombre de Fideicomiso Casa Arab, constituyentes del fideicomiso, con un porcentaje del 25% cada uno: Ignacio Barra M., Esteban Barra M, José Miguel Barra M, Isabel Noemi Marcel Arleta.

NOTA N° 16.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1. Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de Finanzas, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Compañía, si es el caso.

16.2 Riesgo en las tasas de interés -La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. Los instrumentos financieros que devengan tasas de interés fijas exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable del instrumento. Los instrumentos financieros de la Compañía expuestos al riesgo de tasa de interés corresponden al endeudamiento a largo plazo.

16.3 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con personas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Administración es adversa a la exposición al riesgo de sus flujos de efectivo por lo que la política de la Compañía contempla mantener su endeudamiento con instituciones financieras a tasas de interés fijas.

16.4 Riesgo de liquidez - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

16.5. Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la misma esté en capacidad de continuar con el proyecto mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los niveles de desarrollo de la Compañía.

	2015	2014
Capital de trabajo	13,140,750	97,647
Índice de liquidez	0.43	1.03
Pasivos totales / patrimonio	692.87	0.02

NOTA N° 17.- VENTAS ETAPA I

	2015	2014
...Diciembre 31,...		
Ventas lotes Etapa I		
(-) Devolución por resciliaciones	362,716	4,351,077
Otros ingresos	28,292	-
Total	391,008	4,351,077

(34) Corresponde a la venta de los lotes de terreno No. 70, 63, 64, 71, 25 del proyecto Navarra etapa I, en función de las actas de entrega de recepción debidamente firmada por los clientes.

NOTA N° 18.- 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:

	2015	2014
...Diciembre 31,...		
Costo de ventas	300,858	3,826,570
Gastos administrativos	150,906	62,877
Gastos ventas	5,081	39,998
Gastos financieros	214,923	305,879
Total	671,768	4,235,323

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

	2015 ...Diciembre 31....	2014
Gastos del proyecto	300,069	3,826,570
Costos publicidad y comisión en ventas	5,081	6,436
Costos financieros	214,923	305,879
Impuestos contribuciones y otros	38,357	21,432
Otros gastos	20,343	50,411
Honorarios	13,069	1,086
Gastos por beneficios a los empleados (Gerencia)	5,503	5,950
Trámites legales	40,806	12,362
Seguridad y guardiana	32,584	5,197
Total	670,735	4,235,323

**NOTA N° 19 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS
Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

Un detalle de las transacciones realizadas en el año 2015 y 2014 es como sigue:

Proinmobiliaria S.A.		
Pagos comisión en ventas	-	76,212
Anticipo entregado	72,654	193,078
Otros servicios	9,856	10,080
Total	82,510	279,370
Proequinoccio S.A.		
Anticipo honorarios supervisión técnica	156,500	216,000
Intereses cobrados por préstamos	-	1,024
Préstamos recibidos	-	29,489
Préstamos entregados	-	49,739
Venta de cable	-	-
Total	156,500	296,252
Inmuequinoocio		
Anticipo honorarios gerencia proyecto	-	68,900
Compra de materiales	1,996	-
Total	1,996	68,900
Viviensa S.A.		
Actividades de construcción proyecto	581,024	1,377,256
Anticipos entregados	223,213	836,490
Reembolso de gastos	-	6,979
Total	804,237	2,220,725

Navarra Tres Navarres Inmobiliaria S.A.
Cancelación de gastos

Total	-	21,307
Ignacio Barra		
Sueldos y remuneraciones	4,817	4,320
Total	4,817	4,320
Operaciones con partes relacionada	1,050,060	2,890,875

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

...Diciembre 31, 2015

Cuentas por cobrar		
Proinmobiliaria	246,129	173,475
Proequinoccio S.A.	372,500	216,000
Immoequinoccio	81,900	81,900
Vivensa S.A.	234,827	11,614
Navarra Comercial	1,344	1,344
Navarra Tres Navarres Inmobiliaria S.A.	30,140	19,963
Total cuentas por cobrar	966,839	504,296

NOTA Nº 20.- PATRIMONIO

20.1.Capital.- El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 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
Grimoy Corporation S.A.	50%	Uruguaya	400
Promotora Equinoccio S.A.	50%	Ecuatoriana	400
Total	100%		800

20.2.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.

20.3. Resultados acumulados

20.3.1. Resultados acumulados

Un resumen de las pérdidas acumuladas es como sigue:

Diciembre 31, 2014		Diciembre 31, 2015	
		2015	2014
Pérdidas 2010	(35)	-	(2,347)
Pérdidas 2011	(35)	-	(119,264)
Pérdidas 2012	(36)	(187,112)	(253,501)
Resultados Acumulados			
Adopción Iera	(35)	(118,514)	(118,514)
Pérdidas 2013		(54,035)	(54,035)
Utilidad año 2014		682,250	682,250
Utilidad año 2015		(314,093)	-
Total		8,497	134,590

{ 35 } Según acta de Junta General del 16 del diciembre del 2015 se aprobó absorber pérdidas del año 2010, 2011, y aparte de las utilidades del 2012, con compensación de cuentas por pagar.

{ 36 } Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIIF-Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIIF. 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

NOTA N° 21.-HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

21.1. Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de abril del 2016), La empresa a iniciado los siguientes juicios legales con personas que se han comprometido a comprar los terrenos de la empresa Navarra sin embargo se ha resciliado por falta de pago:

FECHA	PROYECTO	INMUEBLE	No. JUICIO	VALOR PAGADO	ESTADO
28-Apr-15	NAVARRA I	71	17230-2015-08279	19,064.00	Liquidado
28-Apr-15	NAVARRA I	78	17230-2015-08278	51,000.00	Compraventa
28-Apr-15	NAVARRA I	59	17230-2015-08277	8,200.00	Pendiente liquidar multa
28-Apr-15	NAVARRA I	60	17230-2015-13228	20,000.00	Pendiente liquidar multa
28-Apr-15	NAVARRA I	9	17230-2015-08280	28,942.00	Pendiente liquidar multa
5-May-15	NAVARRA I	46	17230-2015-08276	24,187.00	Pendiente liquidar multa
5-May-15	NAVARRA I	39	17230-2015-08275	21,291.00	Pendiente liquidar multa
8-Jun-15	NAVARRA II	74	17230-2015-10275	1,500.00	Liquidado
5-May-15	NAVARRA I	39	17230-2015-08275	24,602.91	Pendiente liquidar multa
5-May-15	NAVARRA I	39	17230-2015-08281	11,235.00	Pendiente liquidar multa
19-Jun-15	NAVARRA II	41	17230-2015-11559	42,928.00	Pendiente liquidar multa
7-Jan-15	NAVARRA I	16	17230-2015-12885		Pendiente liquidar multa

21.2 La empresa celebró el 12 de febrero del 2016, ante la Notaría Septuagésima Primera del Cantón Quito, un contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos y encargo fiduciario, actuando como deudora inmobiliaria Navarra y acreedor el Banco Rumiñahui, y constituyendo el Fideicomiso de Administración de flujos y pagos Navarra III, en los flujos provenientes de la línea de crédito concedida por el Banco Rumiñahui, así como también los pagos realizados a favor de la Compañía en virtud de las promesas de compra venta de inmuebles del proyecto Navarra II, por lo tanto los pagos de efectivo en caja y bancos mantiene restricción para el uso de fondos propios a partir del 12 de febrero del 2016, debido a que se mantienen en el Banco Rumiñahui que son administrados por La Compañía Anelli S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, para cancelar las obligaciones que se mantienen con el Banco Rumiñahui.

NOTA N° 22.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, 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.