

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>Contenido:</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes:	2 - 5
Estado de situación financiera:	6 - 7
Estado de resultado integral:	8
Estado de cambios en el patrimonio:	9
Estado de flujos de efectivo:	10
Notas a los estados financieros:	11 - 39

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado
S.A.	Sociedad Anónima

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.** al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

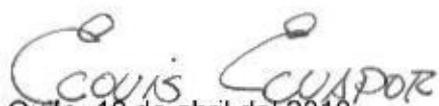
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede

implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Otro asunto

Los estados financieros de INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otra firma auditora, la cual emitió una opinión con salvedades el 24 de abril del 2017.



Quito, 10 de abril del 2018
RNAE No. 1023



Leonardo Aguirre
Representante legal

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	77,378	40,181
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	743,764	1,679,441
Activos por impuestos corrientes	11	14,243	144,537
Inventario	6	3,054,749	3,652,772
Total activos corrientes		<u>3,890,134</u>	<u>5,516,931</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	1,013,186	1,723,251
Activos por impuestos diferidos	11	10,859	63,318
Otros activos	8	2,944,790	1,000
Total activos no corrientes		<u>3,968,835</u>	<u>1,787,569</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>7,858,969</u>	<u>7,304,500</u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrión
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	3,271,892	2,874,134
Préstamos	10	464,191	1,080,617
Obligaciones acumuladas		85	83
Pasivos por impuestos corrientes	11	53,812	38,069
Total pasivos corrientes		3,789,980	3,992,903
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	9	2,835,154	3,133,791
Total pasivos		6,625,134	7,126,694
PATRIMONIO:			
Capital social	14	800	800
Utilidades retenidas		1,233,035	177,006
Total patrimonio		1,233,835	177,806
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		7,858,969	7,304,500

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrión
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
INGRESOS	15	4,043,895	2,608,665
COSTO DE VENTAS		<u>(1,627,878)</u>	<u>(2,185,275)</u>
MARGEN BRUTO		2,416,017	423,390
Gastos de administración y venta	16	(1,099,405)	(190,003)
Gastos financieros		<u>(50,746)</u>	<u>(15,422)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,265,866	217,965
Impuesto a la renta corriente	11	(157,378)	(36,044)
Impuesto a la renta diferido	11	<u>(52,459)</u>	<u>(13,412)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,056,029</u>	<u>168,509</u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrión
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

		Utilidades retenidas			
	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Distribuibles</u> ... (en U.S. dólares) ...	Por adopción de NIIF	<u>Total</u> <u>patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		800	127,011	(118,514)	9,297
Utilidad del año		-	168,509	-	168,509
Saldos al 31 de diciembre del 2016	14	800	295,520	(118,514)	177,806
Utilidad del año		-	1,056,029	-	1,056,029
Saldos al 31 de diciembre del 2017	14	800	1,351,549	(118,514)	1,233,835

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrion
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Notas	2017	2016
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		1,157,334	2,451,405
Pagado a proveedores, empleados y, neto de recibido de compañías relacionadas		(16,157)	(1,893,684)
Otros ingresos (gastos), netos		39,729	124,078
Impuestos pagados y retenidos, neto		(193,422)	-
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>987,484</u>	<u>681,799</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de propiedades de inversión		(333,861)	-
Adquisición de terreno		-	(1,041,145)
Pagado en la compra de participaciones		-	(1,000)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(333,861)</u>	<u>(1,042,145)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Recibido (pago) de préstamos y flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>(616,426)</u>	<u>363,671</u>
BANCOS			
Aumento neto de bancos		37,197	3,325
Saldos al comienzo del año		<u>40,181</u>	<u>36,856</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	4	<u>77,378</u>	<u>40,181</u>

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrión
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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.

Su objeto social es el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios su estudio, diseño, planificación de toda clase de obras civiles y construcciones relacionadas con telecomunicaciones.

Actualmente su principal objetivo es 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 500m² cada uno, de los cuales el 97% se encuentra vendido, sólo quedan dos lotes por vender. La etapa II consta de 81 (ochenta y un lotes de terreno), de los cuales quedan 49 lotes por vender. La etapa III se encuentra en proceso de ejecución.

La Compañía mantiene un capital de US\$800, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Grimoy Corporation S.A.	400	50,00
Promotora Equinoccio S.A.	400	50,00
Total	<u>800</u>	<u>100,00</u>

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, (oficina Proinmobiliaria).

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 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 Compañía 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 tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

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

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

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

- 2.4 Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

- 2.5 Inventarios** - Los inventarios de la Compañía se componen de lotes de terreno, y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

- 2.6 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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

- 2.7 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

2.8.1 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.

2.8.2 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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.

2.8.3 Impuestos corrientes 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.

2.9 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 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. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

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

El ingreso por la venta de bienes inmuebles es reconocido cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes; b) la Compañía 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.

La Compañía registra anticipos recibidos de los clientes por la venta de los inmuebles del proyecto Navarra hasta que se cumplan las condiciones señaladas anteriormente. Una vez recibida la totalidad de los anticipos, la Compañía entrega el inmueble al comprador a través de un "Acta de Entrega Recepción", de esta manera el comprador asume los riesgos y beneficios de la propiedad, la Compañía factura la venta y reconoce el ingreso, independientemente de la firma de la escritura que ocurre posteriormente.

La comercialización del proyecto se encuentra a cargo de la Compañía 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.

2.11 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.

2.12 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, contempla 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.

2.13 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado 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 cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y 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.

2.13.2 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 valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.13.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y 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.

2.14 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

2.14.1 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.

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

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía, ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2017. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2017 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas 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.

ESPACIO EN BLANCO

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, 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 en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), 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.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración de la Compañía no ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros:</u>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Bancos (1) (Nota 4)	77,378	40,181
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (2) (Nota 5)	743,764	1,679,441
Total	<u>821,142</u>	<u>1,719,622</u>
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
<i>Costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (2) (Nota 9)	6,107,046	6,007,925
Préstamos (Nota 10)	464,191	1,080,617
Total	<u>6,571,237</u>	<u>7,088,542</u>

- (1)** Los bancos son mantenidos al costo, y de acuerdo a los cambios establecidos en la NIIF 9, no existen cambios con la medición actualmente adoptada con NIC 39.

- (2) Las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar relacionadas se encuentran reconocidas inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción y posteriormente se encuentran medidos al costo amortizado. Dichos instrumentos financieros son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, éstos activos y pasivos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9.

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.

La Administración prevé que el cambio de NIIF 9, no tendrá un impacto material en los estados financieros en su aplicación obligatoria que entrará en vigencia a partir del año 2018.

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

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.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Compañía reconoce ingresos principalmente de las siguientes fuentes:

- Venta de lotes: lotes de terreno de un proyecto urbanístico denominado "Urbanización Navarra", el cual consta de tres etapas.
- Otros ingresos: constituyen transacciones fuera del giro del negocio o considerados no operacionales.

Además de proporcionar más extensas revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la Compañía, la Administración anticipa que la aplicación de la NIIF 15 no tendrá un impacto significativo en la situación financiera y o resultados de la Compañía.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF, requieren 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.

4. BANCOS

Un resumen de bancos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Banco General Rumiñahui S.A. (1)	75,468	38,114
Banco Pichincha C.A.	1,462	1,964
Banco General Rumiñahui S.A.	345	-
Banco del Pacífico S.A.	103	103
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>77,378</u>	<u>40,181</u>

- (1) La Compañía 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 S.A., y constituyendo el Fideicomiso de Administración de flujos y pagos Navarra II, en los flujos provenientes de la línea de crédito concedida por el Banco Rumiñahui S.A., 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 mantienen restricción para el uso de fondos propios a partir del 12 de febrero del 2016, debido a que se mantienen en el Banco Rumiñahui S.A. y son administrados por la Compañía Anefi S.A., Administradora de Fondos y Fideicomiso, para cancelar las obligaciones que se mantienen con el Banco Rumiñahui S.A.

ESPACIO EN BLANCO

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Cientes (1)	259,488	398,883
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	270,489	576,801
Anticipos resciliaciones clientes	119,428	61,141
Cuentas por cobrar accionistas (Nota 17)	77,805	424,321
Anticipos otorgados	2,230	2,455
 <i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Gad Municipio Rumiñahui	-	162,604
Fideicomiso Administración de Flujos Navarra (2)	14,324	53,236
 Total	 <u>743,764</u>	 <u>1,679,441</u>

- (1) Corresponde al saldo pendiente de pago por concepto de la venta de los lotes entregados a los clientes de la Etapa I y la Etapa II del Proyecto Navarra, basados en las "Actas de Entrega Recepción", y posteriormente, las escrituras firmadas por cada cliente.
- (2) Corresponde a valores entregados al Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos, administrados por la compañía Anefi S.A., Administradora de Fondos y Fideicomiso, por pagos de efectivo en caja y bancos que la empresa mantiene restricción para el uso de fondos propios.

6. INVENTARIO

Un resumen de inventario es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Lotes de Terreno - Etapa I (1)	121,681	307,073
Lotes de Terreno - Etapa II (1)	2,933,068	3,345,699
 Total	 <u>3,054,749</u>	 <u>3,652,772</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al costo de 2 lotes de terreno de la Etapa I y 49 lotes de la Etapa II, que todavía se encuentran disponibles para la venta en el Proyecto Urbanización Navarra. Los inventarios se encuentran hipotecados con el Banco General Rumiñahui S.A, en un valor de US\$1 millón de dólares para garantizar el préstamo que mantiene la Compañía. (Ver Nota 10).

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costos Proyecto Urbanización Navarra (1)		
Terreno Navarra	-	1,029,901
<u>Costos directos:</u>		
Trabajos preliminares:		
Trabajos de topografía	31,085	22,103
Guachi manía	7,536	5,624
Trabajos en las vías, parqueadero:		
Limpieza capa vegetal	6,086	6,086
Relleno compactado y movimiento de tierra	38,738	38,738
Conformación y compactación subrasante	3,274	3,274
Lastre conformación y compactación de vías	38,525	38,525
Ensayos de campo	7,496	4,136
Prueba de laboratorio para hormigón	816	679
Lastre compactado en aceras	217	-
Adoquinado rectangular 20*10*6 cm color 300kg/cm2	20,160	-
Adoquín tipo colonial natural 8cm 400kg/cm2	28,404	-
Áreas verdes – camineras:		
Adoquinado camineras	160	160
Conformación de plataforma	9,847	9,847
Otros:		
Limpieza y desalojo permanente de la obra	4,776	3,188
Mejoras y accesos urbanización	8,214	8,214
Instalaciones:		
Instalaciones de alcantarillado	145,786	105,422
Instalaciones de agua potable	74,286	74,286
Instalaciones de eléctricas	193,569	82,619
Instalaciones telefónicas	38,399	38,399
Tanques de retención y obras temporales	11,294	11,294
Áreas verdes:		
Mantenimiento áreas verdes	4,113	-
Colector la colina:		
Colector la colina	46,842	46,842
Trabajos varios:		
Trabajos en las vías	22,893	20,360
Subtotal costos directos	<u>742,516</u>	<u>519,796</u>

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Costos indirectos:</i>		
Impuestos, permisos y otros:		
Trámites legales	93,007	19,940
Costo Navarra III:		
Diseño hidrosanitario	4,480	4,480
Honorarios de planificación	-	5,600
Honorarios:		
Diseño arquitectónico urbano	11,453	7,340
	<hr/>	<hr/>
Subtotal costos indirectos	108,940	37,360
Costo por préstamos (2)	161.730	136.194
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,013,186</u>	<u>1,723,251</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponden costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el Proyecto Urbanización Navarra para la Tercera Etapa.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la capitalización de intereses pagados al Banco Rumiñahui S.A. por los préstamos adquiridos para el financiamiento del Proyecto Urbanización Navarra.

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,723,251	4,046,218
Adiciones	333,861	2,753,207
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1)	(1,029,855)	-
Inventario (Navarra Etapa II) (2)	-	(5,076,174)
Plusvalía lotes	(14,071)	-
	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>1,013,186</u>	<u>1,723,251</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la venta del terreno numerado seis ubicado en La Hacienda El Rancho, del sector Poncho Verde, cantón Rumiñahui, el cual fue aportado al Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra. (Ver Nota 8)
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a la capitalización de los costos por la construcción de la Etapa II del Proyecto Urbanización Navarra, los cuales fueron transferidos a la cuenta de inventarios.

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1)	2,943,790	-
Aporte Fideicomiso Administración de Flujos Navarra II	1,000	1,000
Total	<u>2,944,790</u>	<u>1,000</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, según escritura Nro. 2017-17-01-032-P02689, la Compañía, en calidad de Constituyente y Beneficiaria, constituye el Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso Cumbres de Navarra", el cual será administrado por la Fiduciaria Heimdaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., con el objeto de administrar sus bienes bajo la figura de un fideicomiso mercantil de tenencia de bienes, para lo cual, la Compañía efectuó un aporte de US\$1 mil y el terreno numerado seis, ubicado en La Hacienda El Rancho, del sector Poncho Verde, cantón Rumiñahui. (Ver Nota 7)

ESPACIO EN BLANCO

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Engally Trade (1)	2,820,412	3,133,791
<i>Anticipos recibidos:</i>		
Cientes - Etapa II (2)	1,934,596	1,514,868
Cientes - Etapa I (2)	81,967	282,668
Depósitos no identificados	4,735	5,382
Canje Mario Roldán (3)	75,484	63,699
Canje Federico Las Heras (4)	17,684	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	1,019,851	807,878
Proveedores	47,937	64,227
<i>Otras cuentas por pagar: (5)</i>		
Devolución clientes	3,073	12,226
Resciliación clientes	43,291	44,347
Multas clientes por pagar	58,016	64,733
Otras	-	14,106
Total	<u>6,107,046</u>	<u>6,007,925</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,271,892	2,874,134
No corriente	<u>2,835,154</u>	<u>3,133,791</u>
Total	<u>6,107,046</u>	<u>6,007,925</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a una cuenta por pagar a Engally Trade, que se constituyó mediante un acuerdo en 2015, donde la compañía Rodoni Holding and Trading Establishment cedió a Engally Trade los derechos que tenía sobre los terrenos vendidos en años anteriores a la Compañía. El valor total del terreno asciende a US\$4.5 millones, el mismo que consta en las escrituras de compraventa de la Compañía, dicho valor comprende dos lotes: lote A de 85.970.07 metros cuadrados y el lote B con 75.790,03 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han definido un plan de pagos ni intereses. Durante el año 2017, la Compañía no efectuó ningún pago.

- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a anticipos entregados por clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Navarra de la primera y segunda etapa, se estima serán liquidados en el año 2018.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un acuerdo por el canje de un terreno entre la Compañía y el Señor Mario Roldán, quien mantiene un contrato para realizar el movimiento de tierras en el Proyecto Urbanización Navarra. En el acuerdo, los pagos por los servicios de Roldán, corresponden a abonos para la adquisición del lote.
- (4) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un acuerdo por el canje de un terreno entre la Compañía y el Señor Federico Las Heras, quien es el asesor legal. En el acuerdo, el abogado emite facturas de honorarios profesionales por sus servicios, y los pagos corresponden a abonos para la adquisición del lote.
- (5) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a valores que fueron entregados por clientes para la adquisición de lotes; sin embargo, dichos clientes decidieron realizar resciliaciones, y se encuentran en procesos judiciales, en algunos casos; por lo que se registran pendientes de devolución.

10. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un préstamo otorgado por el Banco Rumiñahui S.A., renovado por un valor de US\$554 mil durante el año 2017, con plazo de vencimiento de 7 meses, a una tasa de interés anual del 9,76%.

10.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1ro, 2017	Flujos de efectivo	Diciembre 31, 2017
Préstamos bancarios y total	1.080.617	(616.426)	464.191

ESPACIO EN BLANCO

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

11.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la utilidad de predios urbanos (1)	14,243	118,355
Anticipo impuesto a la renta	-	25,838
Retenciones en la fuente años anteriores	-	344
	<hr/>	<hr/>
Total activos por impuestos corrientes	<u>14,243</u>	<u>144,537</u>
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Otros pasivos corrientes	25,512	-
Impuesto a la renta por pagar	-	36,044
Retenciones IVA por pagar	15,088	969
Retenciones en la fuente por pagar	13,212	1,056
	<hr/>	<hr/>
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>53,812</u>	<u>38,069</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde al impuesto pagado al municipio por mantener la propiedad de predios (lotes de terreno), ubicados en zonas urbanas o rurales, dentro de una misma jurisdicción.

ESPACIO EN BLANCO

11.2 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:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,265,866	217,965
Gastos no deducibles	1,320	481
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(313,379)	-
Amortización pérdidas tributarias	(238,452)	(54,612)
Utilidad gravable	715,355	163,834
Anticipo calculado (1)	41,353	26,182
Impuesto a la renta causado (2)	157,378	36,044
Impuesto a la renta reconocido en resultados	157,378	36,044

- (1) A partir del 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. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria 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 paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. A partir del 2018 el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementará al 28% 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 paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	36,044	47,766
Provisión del año	157,378	36,044
Pagos efectuados	<u>(193,422)</u>	<u>(47,766)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>36,044</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

11.4 Saldos del impuesto diferido

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
<i>Activos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Pérdidas tributarias no utilizadas	<u>63,318</u>	<u>(52,459)</u>	<u>10,859</u>

11.5 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Los representantes legales, desde el 01 de septiembre de 2017, serán afiliados en el código 109 del sistema del IESS. Los ingresos percibidos por el representante legal es la materia gravada y generará una aportación del 17,6%. Se considerarán deducibles de acuerdo a la circular NAC-DGECCGC14-00002 del 12 de febrero del 2014 los sueldos, salarios u honorarios pagados a los representantes legales si estos fueron aportados al IESS por la sociedad o empresa.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 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 sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración 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 cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por dos clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

13.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

13.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de clientes y si es necesario de sus accionistas.

13.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	77,378	40,181
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	743,764	1,679,441
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>821,142</u>	<u>1,719,622</u>
<i>Pasivos financieros al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	6,107,046	6,007,925
Préstamos (Nota 10)	464,191	1,080,617
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>6,571,237</u>	<u>7,088,542</u>

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

ESPACIO EN BLANCO

14. PATRIMONIO

14.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el país.

Un resumen del capital es como sigue:

	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Grimoy Corporation S.A.	400	50
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.	400	50
Total	<u>800</u>	<u>100</u>

14.2 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	1,351,549	295,520
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	(118,514)	(118,514)
Total	<u>1,233,035</u>	<u>177,006</u>

- (1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

ESPACIO EN BLANCO

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Venta de lotes:</i>		
Venta de terreno (1)	2,943,790	-
Lotes Etapa I (2)	254,425	458,909
Lotes Etapa II (2)	532,301	1,981,572
Otros (3)	313,379	168,184
Total	<u>4,043,895</u>	<u>2,608,665</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la venta de propiedad de inversión, por el aporte del terreno numerado seis, ubicado en La Hacienda El Rancho del sector Poncho Verde, cantón Rumiñahui, al Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra. (Ver Nota 7 y 8)
- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a la venta de los lotes de terreno del Proyecto Urbanización Navarra, Etapa I y II, en función de las "Actas de Entrega Recepción", y posteriormente, las escrituras firmadas por los clientes.
- (3) Corresponde al reconocimiento del interés implícito por la medición al costo amortizado de la cuenta por pagar a Engally Trade. (Ver Nota 9)

16. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los gastos operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Gastos operacionales:</i>		
Gastos administrativos	1,095,966	164,939
Gastos de ventas	3,439	25,064
Total	<u>1,099,405</u>	<u>190,003</u>

Un detalle de los gastos de administración y venta por naturaleza, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Honorarios	802,884	18,091
Comisión en ventas	156,194	-
Impuestos, contribuciones y otros	53,988	42,616
Trámites legales	20,651	90,808
Seguridad	17,306	-
Gastos de gerencia	5,671	5,539
Costos publicidad y comisión en ventas	3,439	25,064
Otros gastos	39,272	7,885
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,099,405</u>	<u>190,003</u>

17. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos por cobrar con compañías relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u></i>		
Proinmobiliaria S.A. (1)	180,672	296,936
Fideicomiso Arupos Uno	48,863	
Corporacion Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (2)	40,366	81,900
Viviensa S.A.	-	180,813
Navarra Tres Navartres Inmobiliaria S.A.	344	16,936
Promotora Industrial Comercial S.A.	244	216
Subtotal	<hr/> 270,489	<hr/> 576,801
<i><u>Cuentas por cobrar accionistas:</u></i>		
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. (3)	77,763	424,278
Grimoy S.A.	42	43
Subtotal	<hr/> 77,805	<hr/> 424,321
Total	<hr/> <u>348,294</u>	<hr/> <u>1,001,122</u>

- (1) Corresponde a anticipos por comisión en ventas de acuerdo con el Contrato con la empresa Proinmobiliaria S.A. para la comercialización de los lotes del Proyecto Urbanización Navarra. En el año 2017, la Compañía entregó un valor de US\$35 mil por concepto de anticipos para la comercialización de terrenos.
- (2) Corresponde a anticipos entregados en el año 2014 a la compañía Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A., por concepto de la Gerencia del Proyecto.
- (3) Corresponde a anticipos entregados a la compañía Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. para la supervisión técnica del proyecto. En los años 2017 y 2016, la Compañía entregó un valor de US\$ 13 mil y US\$ 7 mil respectivamente por anticipos de supervisión técnica.

Un resumen de los saldos por pagar con compañías relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar relacionadas:</i>		
Promotora Industrial Comercial S.A. (1)	760,000	800,000
Viviensa S.A.	246,850	-
Fideicomiso La Colina	7,110	7,110
Corporacion Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	2,403	-
Ignacio Barra	3,488	768
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>1,019,851</u>	<u>807,878</u>

- (1) Corresponde a un anticipo recibido de la compañía Promotora Industrial Comercial S.A. Procomfi, a través de un acuerdo de promesa de adquisición de inmuebles, donde la Compañía promete vender a PROCOMFI los lotes resultantes de la división del suelo del proyecto de la Urbanización Navarra Tercera Etapa. La Administración estima que las partes van a revisar el acuerdo para decidir sobre los inmuebles que serán finalmente vendidos una vez culminado el proyecto.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 10, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 10, de 2018 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
