Edif. Royal Business
Piso 6 Oficina 602
Calle la Niña E8 - 52 y Diego de Almagro
Sector Mariscal Sucre
Telefax: 2229017 / 2543159
Cel: 09 6027 208
www.audicomex.com
Quito - Ecuador

AUDICOMEX Cia.Ltda.

Quito, 31 de julio del 2013

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
02 AGO 2013
CAU

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

De nuestra consideración:

Adjunto nos permitimos remitir el Informe de Auditoría por el año 2012 de la empresa INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. con RUC 1792250536001 cuyo expediente es el No.39928 . Cabe indicar que anteriormente con fecha 3 de julio del presente año se envió un informe de auditoría de esta empresa con errores, por lo que solicitamos muy comedidamente devolver dicho informe que no tiene validez.

Por su gentil atención expresamos nuestro agradecimiento.

Atentamente,

Evelying Guerra

C.P.A. Ing. Evelying Marisol Guerra Q.
GERENTE GENERAL
AUDICOMEX CIA. LTDA.
Matricula # SC-RNAE No. 215

Yo Martha Quintana retiro el informe de Auditoria anterior cédula Identidad # 1703637528
Martha Quintana

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y 2011

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE LOS CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABREVIATURAS USADAS:

$	Dólar estadounidense
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

. Royal Business
6 Oficina 602
e la Niña E8 - 52 y Diego de Almagro
tor Mariscal Sucre
efax: 2229017 / 2543159
: 09 6027 208
w.audicomex.com
ito - Ecuador

AUDICOMEX Cia.Ltda.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Marzo, 23 del 2013

A los accionistas de:

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto, de INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor externo

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

. Royal Business
6 Oficina 602
e la Niña E8 - 52 y Diego de Almagro
tor Mariscal Sucre
efax: 2229017 / 2543159
: 09 6027 208
w.audicomex.com
ito - Ecuador

AUDICOMEX Cia.Ltda.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros.

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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A., al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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.

Asunto de énfasis

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

   Situación que se considera como acontecimiento grave que proviene de un caso de fuerza mayor o caso fortuito. Debido a este acontecimiento se produjeron inundaciones y daños en los sectores y áreas circundantes en varios sectores del Cantón Rumiñahui, entre ellos, el sector denominado "Poncho Verde", en donde se ubica el Proyecto Navarra. El Señor Ing. Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Cantón Rumiñahui, mediante Resolución Administrativa No. 590-2010 del 30 de noviembre del 2010, declara el Municipio de Rumiñahui, el estado de emergencia a los sectores y áreas circundantes de

. Royal Business
6 Oficina 602
e la Niña E8 - 52 y Diego de Almagro
tor Mariscal Sucre
efax: 2229017 / 2543159
: 09 6027 208
w.audicomex.com
ito - Ecuador

AUDICOMEX Cia.Ltda.

ciertas urbanizaciones y sitios de la ciudad entre ellos el sector "Poncho Verde", en donde se encuentra ubicado en el proyecto "Navarra", gravemente afectados por las precipitaciones fluviales del día lunes 29 de noviembre del 2010. Resolución sustentada en el artículo 60, literal p), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Disposición que fue ratificada el primero de diciembre del año 2010 mediante resolución No. 2010-11-284.

Condiciones que han ocasionado la paralización del proyecto Navarra por más de dos año, sin embargo la administración de la compañía se encuentra en conversaciones con las autoridades del Municipio de Rumiñahui, para poder reiniciar todo el proceso de aprobación y construcción del proyecto Navarra. Por lo cual mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del dos mil doce ante la Notaria Trigésima Primera se constituyo el Encargo Fiduciario Colector La Colina con la finalidad de que la Fiduciaria por cuenta de los constituyentes y constituyentes adherentes a prorrata de su participación suscriba el convenio de congestión participativa con el Municipio de Rumiñahui y el contrato de construcción de la primera etapa del proyecto del Colector de paralelo al que está en funcionamiento desde la Calle Azogues hasta la Avenida General Rumiñahui, y coordine la ejecución de todos y los actos y contratos necesarios para la construcción de la primera etapa del Proyecto del Colector de acuerdo al presupuesto y cronograma aprobado por el Municipio de Rumiñahui. El mencionado convenio fue celebrado 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 afectados, 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.

Debemos indicar además según se explica en la Nota 16, al 31 de diciembre del 2012 Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. tiene pérdidas acumuladas por US$493.625, el monto de estas pérdidas acumuladas exceden el máximo permitido por las leyes generales vigentes por lo que la Compañía estaría inmersa legalmente en una de las causas para su posible disolución, a menos que los accionistas restituyan dichas pérdidas con un aumento de capital y aprueben compensar contablemente pérdidas con reservas.

Por lo tanto los Estados Financieros adjuntos se han presentado considerando que la Compañía continuará con un negocio en marcha y no incluyen los efectos de los ajustes si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que la aprobación de los permisos por parte del Municipio de Rumiñahui no fuese rehabilitada y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y

. Royal Business
6 Oficina 602
e la Niña E8 - 52 y Diego de Almagro
tor Mariscal Sucre
efax: 2229017 / 2543159
: 09 6027 208
ww.audicomex.com
ito - Ecuador

AUDICOMEX Cia.Ltda.

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.

6. Tal como se explica con más detalle en la Nota No. 3, los estados financieros correspondientes al año terminado 31 de diciembre del 2012 son los primeros Estados Financieros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados bajo Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras presentadas con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los Estados Financieros correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2011, preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestra opinión sin salvedades el 29 de marzo del 2011 y 15 de marzo del 2012 respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera se describen en la Nota No. 3.

7. 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 2012 y 2011, se emite por separado.

AUDICOMEX CIA. LTDA.

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

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

	Notas	...Diciembre 31,... 2012	2011	Enero 1, 2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	2.3 - 5	69,401	398,474	165,091
Activos financieros mantenidos hasta en vencimiento	6	-	404,267	-
Documentos y cuentas por cobrar	7	223,392	251,739	213,884
Inventarios materiales de contrucción	2.4 - 8	28,522	-	-
Activo por impuestos corrientes	2.8 - 9	3,793	87	-
Total activos corrientes		325,109	1,054,568	378,975
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Costos proyecto Urbanización Navarra	2.5 - 10	4,581,806	4,483,407	440,802
Costos por préstamos	15	319,084	114,635	-
Total activos no corrientes		4,900,890	4,598,042	-
OTROS ACTIVOS				
Activos por impuestos diferidos	2.8 - 9	51,959	71,374	36,078
Intereses por devengar	15	307,668	512,117	-
Otras inversiones Fideicomiso Colector La Colina	11	442,749	-	-
Total otros activos		802,377.1	583,491	36,078
ACTIVOS TOTALES		6,028,376	6,236,101	36,078

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

	Notas	...Diciembre 31,... 2012	2011	Enero 1, 2011
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Documentos y cuentas por pagar	12	4,421	12,604	6,323
Obligaciones acumuladas	13	658	4,496	1,575
Pasivos por impuestos corrientes	2.8 - 9	19	53	8,856
Anticipo clientes	14	1,989,303	1,947,941	958,484
Total pasivos corrientes		1,994,401	1,965,093	975,237
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Documentos y cuentas por pagar	15	4,526,800	4,508,240	-
Total pasivos no corrientes		4,526,800	4,508,240	-
OTROS PASIVOS				
Pasivos por impuestos diferidos	2.8 - 9	-	2,092	679
Total otros pasivos		-	2,092	679
PASIVOS TOTALES		6,521,201	6,475,425	975,915
PATRIMONIO				
Capital suscrito	16.1	800	800	800
Resultados acumulados	16.3.1	(121,610)	(2,347)	-
Resultados acumulados por adopción de NIIF	16.3.2	(118,514)	(118,514)	(118,514)
Resultado del ejercicio		(253,501)	(119,264)	(2,347)
PATRIMONIO TOTAL		(492,825)	(239,324)	(120,060)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6,028,376	6,236,101	855,855

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL

Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

	Notas	...Diciembre 31,... 2012	2011
Gastos Operacionales			
Administrativos		(69,812)	(36,947)
Ventas		(187,006)	(122,347)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIONES		(256,817)	(159,293)
Otros Ingresos y/o Egresos, (neto)		20,638	6,148
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos		(236,179)	(153,146)
15% Participación Trabajadores en las utilidades	2.9	-	-
Menos gasto por impuesto a la renta:	2.8 - 9		
Impuesto a la Renta corriente		-	-
Impuesto a la Renta diferido		(17,322)	33,882
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(253,501)	(119,264)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL

Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

	Notas	...Diciembre 31,... 2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		62,000	991,250
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(348,852)	(332,336)
Impuestos corrientes		(3,740)	-
Efectivo generado por otras operaciones		-	(26,418)
Efectivo neto (en) actividades de operación		(290,591)	632,496
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades		404,267	(399,913)
Incremento (decremento) Otras inversiones Fideicomiso Colector La Colina		(442,749)	
Efectivo neto de (en) actividades de inversión		(38,482)	(399,913)
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES FINANCIACIÓN:			
Recibido (pagos) de préstamos recibidos de accionistas		-	800
Efectivo neto de (en) actividades de financiación		-	800
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(329,073)	233,383
Saldo al comienzo del año		398,474	165,091
SALDOS AL FIN DEL AÑO	2.3 - 5	69,401	398,474

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

CUENTAS	Notas	Capital Social	....Utilidades retenidas.... Efecto de Aplicación por primera vez NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero 2011		800	(118,514)	(2,347)	(120,060)
Utilidad (pérdida) del año				(119,264)	(119,264)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		800	(118,514)	(121,610)	(239,324)
Utilidad del año				(253,501)	(253,501)
Saldos al 31 de diciembre del 2012		**800**	**(118,514)**	**(375,112)**	**(492,825)**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL

Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses $)

	...Diciembre 31,...	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE	2012	2011
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(236,179)	(153,146)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	-	-
Cambios en el capital de trabajo:	**(236,179)**	**(153,146)**
(Incremento) disminución		
(Incremento) disminución en documentos y cuentas por cobrar	28,347	13,740
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	(49,982)
(Incremento) disminución activo por impuestos corrientes	(3,706)	-
(Incremento) disminución inventarios y costos de transformación	(126,921)	(167,264)
(Incremento) disminución documentos y cuentas por pagar	(8,183)	7,397
(Incremento) disminución obligaciones acumuladas	(3,837)	-
(Incremento) disminución Pasivos por impuestos corrientes	(34)	
(Incremento) disminución anticipo clientes	41,362	990,550
(Incremento) disminución Documentos y cuentas por pagar	18,560	(8,798)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación	**(290,591)**	**632,496**

Ver notas a los estados financieros

Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL

Lic. Myriam Carrión Naranjo
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

NOTA 1.- OPERACIONES

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador que se regirá 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 m ^{2} cada uno, de los cuales el 75% se encuentra vendido. La etapa II consta de 84 (ochenta y cuatro lotes de terreno), de los cuales el 54% se encuentra vendido. La etapa comercial el cual consta de áreas para locales comerciales.

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

- Anteproyecto de la urbanización Navarra, lotes 1, 2, 3 (Oficio 2009-1959-DP-IMCR con fecha 24 de diciembre del 2009)

- Aprobación del rediseño sanitario y construcción ya que cumple con las condiciones técnicas para evacuar aguas lluvias y servidas de tres tramos de alcantarillado combinado en las calles Zaruma, Mercado, Bilián y Azogues (Oficio No. 001-DAPAC-R con fecha 4 de enero del 2010)

- Movimiento de tierras y amojonamiento de lotes únicamente a nivel de replanteo. (Oficio No. 2010-301-DP-IMCR con fecha 16 de marzo del 2010)

- Cerramiento de bloque junto a la Av. General Rumiñahui (Oficio No. 2010-904-DP-IMCR con fecha 18 de junio del 2010) Aprobación del diseño sanitario para la construcción del alcantarillado cambiando en la prolongación de la calle Antonio Tandazo. (Oficio No. 848-DAPAC-R con fecha 23 de junio del 2010)

- Autorización de la instalación de una sala de ventas con características temporales, la que deberá ser desmontada (Oficio No. 2010-1309 DP-IMCR con fecha 26 de agosto del 2010)

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

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

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

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

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

Condiciones que han ocasionado la paralización del proyecto Navarra por más de dos año, sin embargo la administración de la compañía se encuentra en conversaciones con las autoridades del Municipio de Rumiñahui, para poder reiniciar todo el proceso de aprobación y construcción del proyecto Navarra. Por lo cual mediante escritura pública celebrada el 24 de septiembre del dos mil doce ante la Notaria Trigésima Primera se constituyo el Encargo Fiduciario Colector La Colina con la finalidad de que la Fiduciaria por cuenta de los constituyentes y constituyentes adherentes a prorrata de su participación suscriba el convenio de congestión participativa con el Municipio de Rumiñahui y el contrato de construcción de la primera etapa del proyecto del Colector de paralelo al que está en funcionamiento desde la Calle Azogues hasta la Avenida General Rumiñahui, y coordine la ejecución de todos y los actos y contratos necesarios para la construcción de la primera etapa del Proyecto del Colector de acuerdo al presupuesto y cronograma aprobado por el Municipio de Rumiñahui. El mencionado convenio fue celebrado a los veinte y seis días del mes de septiembre del año dos mil doce. El Municipio de Rumiñahui realizó un estudio hidráulico de la zona, para determinar las mejores alternativas que permitan solucionar el problema del drenaje sanitario y pluvial de los sectores del Rancho, conjuntamente con los propietarios de los terrenos aledaños, beneficiarios directos del proyecto, para lograr la coparticipación de la comunidad a fin de posibilitar el financiamiento del proyecto con los aportes de los beneficiarios

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

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Preparación de los estados financieros

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

2.2 **Bases de preparación.-** Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en al valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

2.3 **Efectivo y bancos.-** Efectivo y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, efectivo depositado en bancos. Los sobregiros bancarios son

presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

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

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

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

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

y mantenida en los registros hasta que los ingresos relacionados sean reconocidos.

2.6. 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.

2.6.1 Venta de bienes.- 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.

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

2.8 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 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 periodo.

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 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 sí 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 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.

2.9 Participación trabajadores.- La participación laboral en las utilidades de la empresa, de conformidad con lo previsto en el Código del Trabajo es del 15%. Inmobiliaria Navarra no ha producido utilidades en el año 2012 y 2011 y no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

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 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.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento 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.

2.11.1 **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.

2.11.2 **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro

2.11.3 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada periodo.

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, excepto para las cuentas comerciales por cobrar 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.

2.11.4 **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.

2.12 **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.

2.12.1 **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**- Las cuentas por pagar son pasivos 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.

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.

NOTA Nº 3 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

El 3 de julio del 2008, mediante Registro Oficinal No. 378 de 10 de julio del 2008, ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, determinando tres grupos.

Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. elaboro e implemento su cronograma de implementación de Normas Internacionales de Información Financiera el cual fue aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía con fecha 17 de octubre del 2011.

Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. ha preparado estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el 31 de diciembre del 2011. Los presentes Estados Financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, presentando el año 2011 para efectos comparativos en la misma normativa.

La implementación de las NIIF´s en Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A. se basó en la aplicación NIIF Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre el patrimonio al 31 de diciembre.

3.2. **Conciliación del Patrimonio año 2010.-** Los ajustes realizados para la reconciliación del Patrimonio bajo normativa anterior y bajo Normas Internacional de Información Financiera al 31 de diciembre del 2010 es como sigue:

CONCILIACION DEL PATRIMONIO AÑO 2010 BAJO NIIFs	
PATRIMONIO NEC AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	1,547
Casa modelo excluido del costo de los inventarios	7,784
Activos por impuestos diferidos casa modelo excluido del costo de los inventarios	(1,790)
Servicio de seguridad excluido del costo de los inventarios	510
Activos por impuestos diferidos Servicio de seguridad excluido del costo de los inventarios	(117)
Gastos bancarios excluido del costo de los inventarios	174
Activos por impuestos diferidos Gastos bancarios excluido del costo de los inventarios	(40)
Suministros, materiales y otros excluido del costo de los inventarios	802
Activos por impuestos diferidos Suministros, materiales y otros excluido del costo de los inventarios	(184)
Prensa excluido del costo de los inventarios	8,090.92
Activos por impuestos diferidos Prensa excluido del costo de los inventarios	(1,861)
Vallas excluido del costo de los inventarios	13,288
Activos por impuestos diferidos vallas excluido del costo de los inventarios	(3,056)
Fe de agencia excluido del costo de los inventarios	5,488
Activos por impuestos diferidos fe de agencia excluido del costo de los inventarios	(1,262)
Apoyo publicitario excluido del costo de los inventarios	10,057
Activos por impuestos diferidos apoyo publicitario excluido del costo de los inventarios	(2,313)
Renta Espacio Publicitario excluido del costo de los inventarios	12,320

Activos por impuestos diferidos Renta Espacio Publicitario excluido del costo de los inventarios	(2,834)
Triangulo, gigantografía, lonas excluido del costo de los inventarios	5,250
Activos por impuestos diferidos Triangulo, gigantografía, lonas	(1,207)
Volanteo excluido del costo de los inventarios	689
Activos por impuestos diferidos Volanteo excluido del costo de los inventarios	(158)
Participación en ferias excluido del costo de los inventarios	16,957
Activos por impuestos diferidos Participación en ferias	(3,900)
Retenciones asumidas	3
Gastos de constitución	247
Activos por impuestos diferido gastos de constitución	(57)
Gastos de constitución	1,792
Activos por impuestos diferido gastos de constitución	(412)
Gastos legales excluido del costo de los inventarios	627
Activos por impuestos diferido gastos de constitución	(144)
Gastos legales excluido del costo de los inventarios	10,127
Activos por impuestos diferido gastos de constitución	(2,329)
Gastos legales excluido del costo de los inventarios	62,659
Activos por impuestos diferido gastos de constitución	(14,412)
Multa clientes	(2,950)
Pasivo por impuestos diferidos multa clientes	679
PATRIMONIO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 - 1 ENERO DE 2011	**120,060**

3.3. **Conciliación del Resultado.**- *Una conciliación del resultado, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, para el último periodo incluido en los estados financieros anuales más recientes de la entidad, con su resultado determinado de acuerdo con esta NIIF para ese mismo periodo es como sigue:*

RESULTADO NEC AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	**5,832**
Gastos casa modelo y oficina ventas excluido del costo de los inventarios	2,311
Activo por impuesto diferido gastos casa modelo y oficina ventas	(532)

Gastos servicios de seguridad excluido del costo de los inventarios	60
Activo por impuesto diferido gastos servicios de seguridad	(14)
Gastos bancarios excluido del costo de los inventarios	196
Activo por impuesto diferido gastos bancarios excluido del costo de los inventarios	(45)
Gasto suministros, materiales y otros excluido del costo de los inventarios	126
Activo por impuesto diferido suministros, materiales y otros	(29)
Gasto prensa excluido del costo de los inventarios	5,265
Activo por impuesto diferido prensa	(1,211)
Gasto fe de agencia excluido del costo de los inventarios	672
Activo por impuesto diferido fe de agencia	(155)
Gasto apoyo publicitario excluido del costo de los inventarios	5,886
Activo por impuesto diferido apoyo publicitario	(1,354)
Gasto espacio publicitario excluido del costo de los inventarios	2,401
Activo por impuesto diferido espacio publicitario	(552)
Gasto lonas, triángulos, gigantografias excluido del costo de los inventarios	75
Activo por impuesto diferido Lonas, triángulos, gigantografias	(17)
Gasto estudio de mercado excluido del costo de los inventarios	9,520
Activo por impuesto diferido estudio de mercado	(2,190)
Gasto participación en ferias excluido del costo de los inventarios	8,848
Activo por impuesto diferido participación en ferias	(2,035)
Gasto trámites legales excluido del costo de los inventarios	20,491
Activo por impuesto diferido trámites legales	(4,713)
Gasto mantenimiento sistema contable excluido del costo de los inventarios	504
Activo por impuesto diferido mantenimiento sistema contable	(116)
Gastos legales varios excluido del costo de los inventarios	2,016
Activo por impuesto diferido Gastos legales varios excluido del costo de los inventarios	(464)
Gasto mantenimiento sala ventas excluido del costo de los inventarios	34
Activo por impuesto diferido mantenimiento sala ventas	(8)
Gasto honorarios legales excluido del costo de los inventarios	5,376
Activo por impuesto diferido honorarios legales	(1,236)
Gasto comisión en ventas excluido del costo de los inventarios	89,680

Activo por impuesto diferido comisión en ventas	(20,626)
Ingresos por interés ganados e inversiones	(4,355)
Pasivo por impuesto diferido interés ganados e inversiones	1,002
Ingresos por multas clientes	(1,793)
Pasivo por impuesto diferido multas clientes	412
RESULTADO NIIF 31 DICIEMBRE 2011	**119,264**

3.3 Explicación de las principales diferencias.-

Activos y pasivos financieros

La entidad reconoció un activo financiero o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.
Se expresaron los activos y pasivos financieros de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva, corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre los puntos pagados y recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero. Todos los pasivos financieros y obligaciones de largo plazo, se encuentran registradas bajo éste método. Es el caso de la deuda contraída con la empresa Roldoni Holding and Trading Stablishment.

Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta, utilizando el método promedio, para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El costo de los inventarios comprende todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. Se excluyo los costos que no son inventarios y se reconoció como inventarios.

Impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

NOTA Nº 4 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 del Grupo ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.2 **Impuestos 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.

ESPACIO EN BLANCO

NOTA Nº 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen del efectivo y bancos es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Caja Chica	25	-	88,302
Banco Pacifico	59,577	173,418	
Banco Pichincha	9,799	225,057	76,789
Efectivo y equivalentes de efectivo	**69,401**	**398,474**	**165,091**

NOTA Nº 6.- ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Un resumen de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es como sigue:

		...Diciembre 31,...		Enero 1,
		2012	2011	2011
Inversiones financieras corto plazo				
Diners Club	(1)	-	404,267	-
Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento		**-**	**404,267**	**-**

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

NOTA Nº 7.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

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

		...Diciembre 31,...		Enero 1,
		2012	2011	2011
Partes relacionadas				
Dennis Fletcher		90	90	4,178
Proinmobiliaria S.A.	(2)	-	68,047	155,227
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.		-	-	400
Engally Trade S.A.		-	-	400
Anticipo terceros				
Constructora Guadiana Cia. Ltda.	(3)	50,000	50,000	-
Holcim Ecuador S.A.		2,775	2,775	-
Señor Dr. Pool Martínez		-	8,833	6,333
Señor Eduardo Campuzano	(4)	167,103	120,000	40,187
Señor Luis Quispe		-	-	742
Señor Mario Roldán		-	-	6,000
Planillas Espinosa & Pachano		2,426	1,996	416
Otras cuentas por cobrar		1,000	-	-
		223,392	251,739	213,884

(2).- Este valor corresponde a anticipos entregados de los clientes depositados en Proinmobiliaria S.A. el mismo que es liquidado con comisiones en ventas en el año 2012.

(3).- Corresponde al anticipo al Ingeniero Roque Rodriguez 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.

(4).- Corresponde al anticipo entregado al Señor Eduardo Campuzano para que realice los trabajos de alcantarillado y agua potable en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.

NOTA Nº 8.- INVENTARIOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Un resumen de inventario es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	
Materiales de Construcción			
Tubería de alcantarillado	28,522	-	-
Inventarios materiales de construcción	28,522	-	-

NOTA Nº 9.- IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

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

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	
Activo por impuestos corrientes:			
Crédito tributario IVA	3,423	-	-
Crédito tributario de impuesto a la renta	370	87	-
Total	3,793	87	-

Ver página siguiente.....

Vienen página anterior.....

	...Diciembre 31,... 2012	2011	Enero 1, 2011
Pasivos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente por	19	53	4,109
Retenciones en la fuente IVA por	-	-	4,747
Total	19	53	8,856

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

		...Diciembre 31,... 2012	2011	Enero 1, 2011
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuestos a la renta		(236,007)	(5,832)	(2,347)
Gastos no deducibles locales		172	-	451
Utilidad (pérdida) gravable		(235,836)	(5,832)	(1,895)
Impuesto a la renta causado	(3)	-	-	-
Anticipo calculado	(4)	-	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados		-	-	-
Impuesto a la renta diferido		51,959	71,374	(36,078)
Total		51,959	71,374	(36,078)

Ver página siguiente.....

Vienen página anterior.....

(3).- utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011)

(4).- 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 autoriación del Director General del Servicio de Rentas Internas. Por lo tanto Inmobiliaria Navarra Inmonavarra fue legalmente constituida el 13 de mayo de 2010 por lo tanto en los año 2012 y 2011 no procedió con el cálculo de este anticipo.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2009 al 2012.

9.3.- Movimiento de la provisión para impuesto a la renta.- La empresa no ha realizado ninguna provisión de impuesto a la renta al considerarse empresa nueva:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Saldos al comienzo del año	-	-	-
Provisión del año	-	-	-
Pagos efectuados	-	-	-
Saldos al fin del año	-	-	-

Ver página siguiente.....

Vienen página anterior.....

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

Año 2012	*Saldos al comienzo del año*	*Reconocidos en los resultados*	*Saldos al fin del año*
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Gastos no reconocidos	71,374	(71,374)	-
Subtotal	71,374	(71,374)	-
Pérdidas tributarias no utilizadas:			
Pérdidas tributarias y subtotal		(51,959)	(51,959)
Total	71,374	(123,333)	(51,959)
Pasivos por impuestos diferidos			
Multas clientes	2,092	(2,092)	(0)
Subtotal	2,092	(2,092)	(0)

NOTA Nº 10.- COSTOS PROYECTO URBANIZACIÓN NAVARRA

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

		...Diciembre 31,...		Enero 1,
		2012	2011	2011
Costos de transformación				
Terreno Navarra	(5)	3,881,488	3,881,488	-
Costos directos				
Trabajos preliminares				
Bodegas de obra guachimania		3,397	3,397	1,373
Oficinas de obra		1,615	1,615	-
Instalaciones provisionales alcantarillado		64	64	34
Cerramientos provisionales		304	304	-
Obras de protección		6,531	3,593	200
Letreros, seguridad, maquetas		9,123	5,333	4,241
Otros gastos de urbanización		225	225	10
Trabajos en las vías, parqueadero				
Limpieza capa vegetal		37,072	37,072	24,082
Corte - relleno hasta rasante de vias		3,980	3,980	-
Prueba de cilindros		151	151	-
Cerramientos				
Cerramiento mamposteria bloque		65,698	65,698	34,262
Cerramiento sin enlucir		15,016	15,016	-
Instalaciones				
Instalaciones de alcantarillado		180,917	180,917	180,917
Costos indirectos				
Impuestos, permisos y otros				
Permisos cuerpo de bomberos		5,687	5,687	5,687
Impuestos, contribuciones	(6)	96,631	62,102	46,813
Copias de plano y varios		60	49	49
Trámites legales		126	-	-
Estudios, diseño y aprobaciones				
Estudio de suelos		3,473	1,680	1,680
Levantamiento topográfico		7,595	7,595	6,475
Diseño de alcantarillado		69,440	69,440	35,840
Estudio ambiental		27,402	26,506	26,506
Ensayos		483	483	332
Honorarios				
Diseño arquitectónico urbano	(7)	48,222	48,222	44,302
Fiscalización		5,844	5,844	-
Gerencia de Proyecto	(8)	69,440	16,800	16,800
Construcción		29,341	28,946	-
Estudio de agua		12,480	11,200	11,200
Costos proyecto Urbanización Navarra		4,581,806	4,483,407	440,802

Ver página siguiente.....

Vienen página anterior.....

(5).- Se adquiere a la Compañía Rodoni Holding and Trading Stablishment, legalmente representada por su apoderado especial el Señor Oswaldo Alfonso Espinosa Falconí, el lote A y el lote B, ubicados en la Avenida General Rumiñahui, Calle Machachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangolquí; cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha; con superficies totales y aproximadas de 85.970,07 m² (ochenta y cinco mil novecientos setenta punto cero siete metros cuadrados) y 75.790,03 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 Notaria Trigésima del Cantón Quito y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 15 de abril del 2011.

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

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

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

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

(7).- El 22 de abril del 2010, se suscribió un contrato con el Señor Arquitecto Javier Alarcón Mancero, con el fin de que se lleve a cabo la planificación, diseño y dirección arquitectónica del proyecto Navarra, el plazo del contrato terminará una vez concluido el desarrollo y ejecución del proyecto, y se establece un valor a pagar de US$140.000 (Ciento cuarenta dólares), el cual se determina cancelar el 40% en la ejecución de la Etapa I, 50% en la Etapa II, y el 10% en la etapa comercial. El porcentaje que ha sido facturado hasta el año 2011 es del 34% en función del valor total del contrato.

(8).- La empresa mantiene un contrato con la empresa Inmobiliaria Equinoccio S.A. Inmoequinoccio para que desempeñe las funciones de Gerencia del Proyecto. En el año 2012 la empresa facturó a Inmobiliaria Navarra el valor de US$52.640 por este concepto.

NOTA Nº 11.- OTRAS INVERSIONES COLECTOR LA COLINA

		...Diciembre 31,...		Enero 1,
		2012	2011	2011
Otras inversiones Colector La Colina	(10)	442,749	-	-
Otras inversiones Colector La Colina		442,749	-	-

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

NOTA Nº 12.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Bolivar Serrano	-	-	6,323
Asesoria diseño estudio y Consultoria Cia. Ltda.	-	5,740	-
Inmobiliaria Fortrock S.A.	-	2,500	-
Fletcher Lazo S.A.	44	-	-
Poliflex S.C.	12	-	-
Canjes			
Señor Mario Roldán	4,364	4,364	-
Documentos y cuentas por pagar	4,421	12,604	6,323

NOTA Nº 13.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Sueldos por pagar	594	4,439	1,523
Aporte personal IESS	28	25	22
Aporte patronal IESS	36	32	29
Obligaciones acumuladas	658	4,496	1,575

NOTA Nº 14.- ANTICIPO CLIENTES

		...Diciembre 31,...		Enero 1,
		2012	2011	2011
Anticipos recibidos clientes	(11)			
Etapa I		1,103,695	1,288,219	822,346
Etapa II		610,631	402,798	-
Intereses por devengar		274,527	253,791	133,205
Depósitos no identificados		450	3,133	2,433
Multas clientes		-	-	500
Anticipo clientes		1,989,303	1,947,941	958,484

(11).- Corresponden a anticipos entregados por los clientes como parte de pago por la compra de los inmuebles del proyecto Navarra.

NOTA Nº 15.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Otras cuentas y documentos por pagar	18,560	-	-
Roldoni Holding and Trading Stablishment	3,881,488	3,881,488	-
Intereses por pagar Roldoni Holding and Trading Stablishment	626,753	626,753	-
Cuentas y documentos por pagar largo plazo	**4,526,800**	**4,508,240**	-

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

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

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Roldoni Holding and Trading Stablishment	3,881,488	3,881,488	-
Intereses por pagar	626,753	626,753	-
Cuentas por pagar Roldoni Holding and Trading Stablishment	4,508,240	4,508,240	-

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

Año	Cuentas por pagar valor razonable	Costo periodo	Costo por interes acumulado
2011	3,996,123	114,635	114,635
2012	4,200,572	204,449	319,084
2013	4,415,481	214,909	533,994
2014	4,508,240	92,759	626,753

NOTA Nº 16.- PATRIMONIO

16.1 Capital.- El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 era de US $800.00 (Ochocientos dólares) comprendía acciones ordinarias de un valor nominal de US $ 1,00 cada una. El cual se encuentra integrado por:

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

16.2 Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizado para absorber pérdidas. En el año 2012 y 2011 la empresa no reportó utilidad por lo que no se ha registrado ningún valor por concepto de reserva legal.

16.3. Resultados acumulados

16.3.1. Resultados acumulados

Un resumen de las pérdidas acumuladas es como sigue:

	...Diciembre 31,...		Enero 1,
	2012	2011	2011
Pérdidas 2010	(2,347)	(2,347)	(2,347)
Pérdidas 2011	(119,264)	(119,264)	
Pérdidas 2012	(253,501)		
Resultados Acumulados Adopción 1era vez NIIF	(118,514)	(118,514)	(118,514)
Total	(493,625)	(240,124)	(120,860)

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

NOTA Nº 17.- EVENTOS SUBSECUENTES

De acuerdo a lo que se indico la Nota No. 1, sobre la paralización del proyecto, debemos indicar que entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, 23 de marzo del 2013, no se han reiniciado los trabajos, así como tampoco se ha proporcionado una fecha especificada para continuar con el Proyecto.

NOTA Nº 18.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 26 de marzo de 2013.