

INMOBILIARIA NAVARRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y 2011

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

(Expresado en dólares estadounidenses \$)

Notas
2012
...Diciembre 31...
2011
Enero 1, 2011

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

2.3 - 5	69,401	398,474	165,091
Activo financiero mantenidos			
hasta en vencimiento			
6	-	404,267	-
Documentos y cuentas por cobrar	7	223,392	251,739
Inventarios materiales de construcción	2.4 - 8	28,522	-
Activo por impuestos corrientes	2.8 - 9	3,793	87
Total activos corrientes		325,109	1,054,568

ACTIVOS NO CORRIENTES:

2.5 - 10	4,581,806	4,483,407	440,802
Costos proyecto Urbanización Navarra			
Total activos no corrientes		4,581,806	440,802

OTROS ACTIVOS

2.8 - 9	51,959	71,374	36,078
Activos por impuestos diferidos			
Intereses por devengar	15	626,753	-
Otras inversiones Fideicomiso			
11	442,749	-	-
Colector La Collina			

Total otros activos

	1,121,461	698,126	36,078
ACTIVOS TOTALES	6,028,376	6,236,101	855,855

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA 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....	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero 2011	Utilidad (pérdida) del año	Saldos al 31 de diciembre del 2011	Utilidad del año	Saldos al 31 de diciembre del 2012	Ver notas a los estados financieros		
800		800		800	(118,514)	(12,347)	(120,061)
						(119,264)	(119,264)
					(118,514)	(121,610)	(239,332)
						(253,501)	(253,501)
					(118,514)	(375,112)	(492,882)


Ing. Juan Carlos Cevallos
GERENTE GENERAL


Lic. Myriam Carrion Naranjo
CONTADORA GENERAL

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

...Diciembre 31, 2012
2011
Enero 1, 2011

Partes relacionadas

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

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

(3) Corresponde al anticipo al Ingeniero Roque Rodríguez de la empresa Constructora Guadiana Cia. Ltda. para que realice actividades correspondientes a trabajos de red eléctrica y telefónica en el proyecto Urbanización Navarra Etapa I y tiene una garantía sobre firmas.

(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 N° 8. INVENTARIOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Un resumen de inventario es como sigue:

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

NOTA N° 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:

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

Ver página siguiente.....

(3).- De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las 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 autorización 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 años 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:

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

(5)-

Se adquiere a la Compañía Rodont Holding and Trading Stabilizant, legalmente representada por su apoderado especial el Señor Oswaldo Alfonso Espinoza Falcon, el lote A y el lote B, ubicadas en la Avenida General Rumiñahui, Calle Marchachi, calle sin nombre, sector Poncho Verde, parroquia Sangayá, cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha, con superficies totales y aproximadas de 85,970.07 m² (ochenta y cinco mil seiscientos setenta y siete metros cuadrados) y 75,790.03 m² (setenta y cinco mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados), según escrituras de compra venta celebrada el 3 de enero del 2011, registradas en la Notaría Trigesima del Cantón Cuzco y registrada en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 15 de abril del 2011.

Las partes acordaron un precio de US\$4,508,240.37, que se divide para el lote A en un valor de US\$2,364,157.55 (Dos millones trescientos sesenta y cuatro mil ciento cincuenta y siete 55/100 dólares), y del lote B un valor de US\$2,144,082.81 (Dos millones ciento cuarenta y cuatro mil ochenta y dos 81/100 dólares).

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

Con fecha 14 de abril del 2010 el Ing. Javier García del Pozo, Perito No. 01-17-5945 presentó un estudio de tasación del Terreno en donde se 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 Inmobiliaria 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 determinará 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. Inmuequinoocio para que desempeñe las funciones de Gerencia del Proyecto. En el año 2012 la empresa facturó a Inmuequinoocio Navarra el valor de US\$52,640 por este concepto.

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, 28 de mayo 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.