

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	5	1,568	77,378
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	567,950	743,764
Activos por impuestos corrientes	11	52,008	14,243
Inventario	7	<u>2,497,337</u>	<u>4,067,935</u>
Total activos corrientes		<u>3,118,863</u>	<u>4,903,320</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	11	4,686	10,850
Otros activos	8	<u>2,944,790</u>	<u>2,944,790</u>
Total activos no corrientes		<u>2,949,476</u>	<u>2,955,640</u>
TOTAL ACTIVOS		6,068,339	7,858,960

Ver notas a los estados financieros

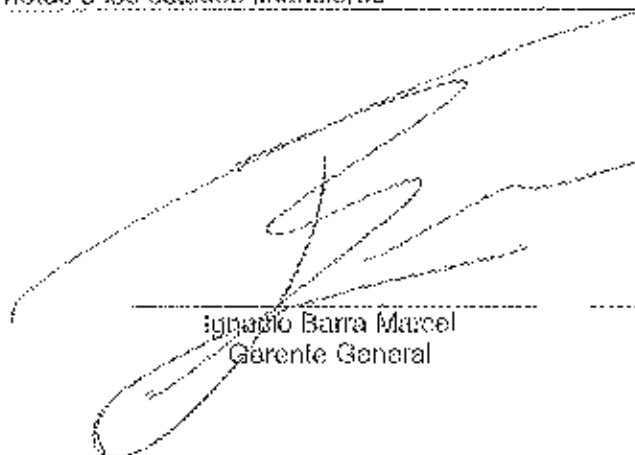
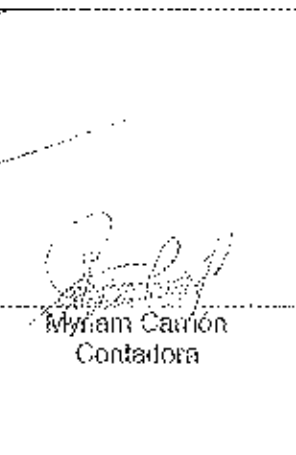
	
Ignacio Barra Marcel Gerente General	Myriam Canón Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2017</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	1,941,824	3,271,892
Préstamo	10	-	434,191
Obligaciones acumuladas		94	85
Pasivos por impuestos corrientes	11	<u>5,329</u>	<u>53,812</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,947,247</u>	<u>3,789,980</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	10	<u>2,871,743</u>	<u>2,835,154</u>
Total pasivos		<u>4,818,990</u>	<u>6,625,134</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	13	800	800
Utilidades retenidas		<u>1,248,549</u>	<u>1,233,035</u>
Total patrimonio		<u>1,249,349</u>	<u>1,233,835</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>6,068,339</u>	<u>7,858,969</u>

Ver notas a los estados financieros

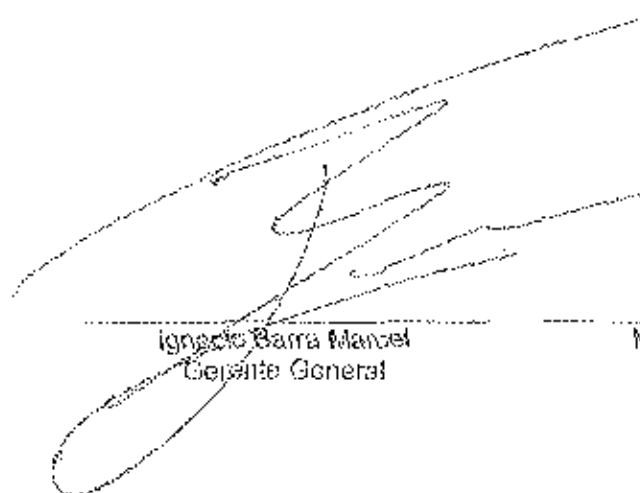
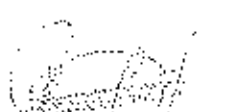
	
Ignacio Barra Marcel Gerente General	Myriam Cañón Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

		Año terminado	
	Notas	31/12/2018	31/12/2017
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	14	1,944,634	4,043,895
COSTO DE VENTAS		<u>(1,572,175)</u>	<u>(1,627,878)</u>
MARGEN BRUTO		372,459	2,416,017
Gastos de administración y venta	15	(225,712)	(1,099,495)
Gastos financieros		<u>(78,009)</u>	<u>(50,746)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>68,758</u>	<u>1,266,866</u>
Impuesto a la renta corriente	11	(47,061)	(157,378)
Impuesto a la renta diferido	11	<u>(6,173)</u>	<u>(62,459)</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>15,514</u>	<u>1,056,029</u>

Ver notas a los estados financieros

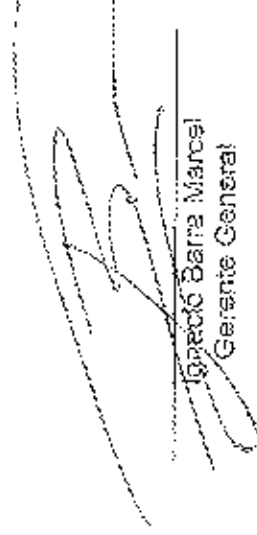
	
Ignacio Barra Mancel Gerente General	Myriam Camión Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Nota	Capital	Utilidades retenidas		Total patrimonio
			Distribuidas ... (en U.S. dólares) ...	Por adopción de NIIF	
Saldo al 31 de diciembre del 2016		800	295,520	(118,514)	177,806
Utilidad del año		-	1,056,029	-	1,056,029
Saldo al 31 de diciembre del 2017	13	800	1,351,549	(118,514)	1,233,835
Utilidad del año		-	15,534	-	15,534
Saldo al 31 de diciembre del 2018	13	800	1,367,083	(118,514)	1,248,569

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General

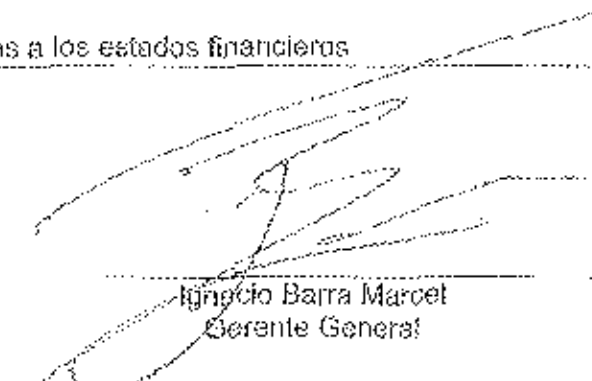

Myriam Cambón
Contadora

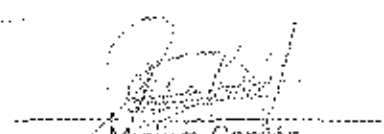
INMOBILIARIA NAVARRA INMUNAVARRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		2,120,428	1,157,334
Pagado a proveedores, empleados y compañías relacionadas		(1,641,999)	(16,157)
Intereses pagados		(78,009)	(50,746)
Otros Ingresos (gastos), neto		36,589	90,475
Impuestos pagados y retenidos, neto		<u>(47,061)</u>	<u>(193,422)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>388,958</u>	<u>987,484</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de propiedades de inversión y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(1,577)</u>	<u>(333,861)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Disminución en préstamos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(464,191)</u>	<u>(616,426)</u>
BANCOS:			
(Disminución) Incremento neto durante el año		(75,810)	37,197
Saldo al inicio del año		<u>77,378</u>	<u>40,181</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	5	1,568	77,378

Ver notas a los estados financieros


Ignacio Barra Marcel
Gerente General


Myriam Carrón
Contadora

INMOBILIARIA NAVARRA INMONAVARRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

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 Rumihahui, Provincia de Pichincha. El proyecto de la Urbanización Navarra consta de dos 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 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
Promotora Equinoccio S.A.	400	50
Total	<u>800</u>	<u>100</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).

ESPACIO EN BLANCO

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *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 nuevas NIIF o 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 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es de 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018. Los importes comparativos en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero 2018 han sido restablecidos en los casos que fue apropiado.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- la Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La administración de la Compañía ha comparado el riesgo de crédito de los respectivos instrumentos financieros en la fecha de su reconocimiento inicial con su riesgo de crédito al 1 de enero 2017, y ha determinado que los impactos en la posición financiera surgida de esta aplicación no son materiales, por lo cual ha optado por no restablecer estados financieros comparativos.

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

Ninguna de las clasificaciones de activos y pasivos financieros ha tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas.

La Compañía ha aplicado NIIF 15 de acuerdo con el enfoque de transición totalmente retrospectiva sin utilizar los expedientes prácticos para contratos terminados conforme establece NIIF 15: C5 (a) y (b), o en los contratos modificados en NIIF 15: C5 (c) pero utilizando el expediente en NIIF 15: C5 (d) que permite tanto la no revelación de la cantidad del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, y una explicación de cuando se espera reconocer esa cantidad como ingresos para todos los períodos de presentación de estados financieros presentados antes de la fecha de la aplicación inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la Nota 3.10.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, 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 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos:

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e Interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

La Administración de la Compañía no prevé que este cambio tenga impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

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

CINIF 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 no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2016 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 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).
- 3.2 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.
- 3.3 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 transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y 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.

- 3.4 Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

- 3.5 Inventarios** - Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados 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.

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

3.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo 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 periodo 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.

3.6.3 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.

3.7 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 periodo, 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.

3.8 Reconocimiento de Ingresos - La Compañía reconoce los ingresos de las siguiente fuente principal que constituye una obligación de desempeño:

3.8.1 Venta de bienes inmuebles - venta de lotes de terreno de un proyecto urbanístico denominado "Urbanización Navarra", el cual consta de dos etapas.

La Compañía registra anticipos recibidos de los clientes por la venta de los bienes inmuebles (lotes de terreno del proyecto Navarra). Una vez recibida la totalidad de los anticipos, la Compañía entrega el inmueble al comprador a través de un "Acta de Entrega Recepción", factura la venta, firma la escritura y reconoce el ingreso en ese momento único en el cual entrega la totalidad del control.

La comercialización del proyecto se encuentra a cargo de la compañía relacionada 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.

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

3.10 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.

3.11 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.12 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios, y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado. Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Compañía reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - Otros ingresos".

Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al final de cada ejercicio, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye dividendos o intereses generados por el activo financiero y es incluido en la línea de "otras ganancias y pérdidas".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original. Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIC 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, como la Compañía está obligado a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un periodo anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Compañía mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.13 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía -

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

Para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15, la Administración debe considerar si la Compañía había transferido el control de los bienes y servicios al cliente, la Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y cómo se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3. Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Compañía toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Pruebas de deterioro - La administración realiza presupuestos que comprenden proyecciones de ingresos, gastos de personal y gastos generales basados en las condiciones de mercado actuales y anticipadas. Si bien la Compañía es capaz de administrar la mayoría de los costos relacionados al reconocimiento de las principales fuentes de ingresos, las proyecciones de ingresos son intrínsecamente inciertas debido a la naturaleza a corto plazo del negocio y las condiciones inestables del mercado.

Provisiones de impuestos - La actual provisión de impuestos se relaciona con la evaluación de la administración del valor de impuestos a pagar sobre posiciones fiscales abiertas en las cuales los pasivos están pendientes de ser acordado con la Autoridad Tributaria.

Cálculo de la provisión para cuentas incobrables - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el deudor espera recibir, teniendo en cuenta los flujos de efectivo provenientes de garantías y mejoras integrales del crédito.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. BANCOS

Los bancos como se muestran en el estado de flujo de efectivo pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	703	103
Banco Pichincha C.A.	594	1,462
Banco General Rumíñahui S.A.	169	345
Banco General Rumíñahui S.A. (1)	<u>102</u>	<u>75,468</u>
Total	<u>1,568</u>	<u>77,378</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 Rumíñahui 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 Rumíñahui 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 Rumíñahui 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 Rumíñahui S.A.

Durante el año 2018, las obligaciones bancarias que se mantenían con el Banco Rumíñahui S.A. fueron liquidadas por la Compañía y, por lo tanto, la administración de la Compañía solicitó a la Administradora de Fondos Anefi S.A. liquidar el mencionado Fideicomiso de Administración de flujos y pagos Navarra II, el cual fue constituido como garantía y requisito del banco por el préstamo otorgado.

ESPACIO EN BLANCO

6. 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 17)	266,175	272,024
Anticipos resciliaciones clientes	123,596	119,428
Cuentas por cobrar accionistas (Nota 17)	119,803	77,805
Clientes	54,512	257,953
Anticipos otorgados	-	2,230
Subtotal	<u>564,086</u>	<u>729,440</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Fideicomiso Administración Flujos Navarra (1) y subtotal	<u>3,864</u>	<u>14,324</u>
Total	<u>567,950</u>	<u>743,764</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente y total	<u>567,950</u>	<u>743,764</u>

- (1) 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. Durante el 2018, el valor no ha sido liquidado por Anefi S.A. debido a que los fondos serán destinados para pagos de impuestos y auditoría pendiente del fideicomiso.

7. INVENTARIO

Un resumen de inventarlo es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Lotes de Terreno - Etapa I (1)	121,681	295,764
Lotes de Terreno - Etapa II (1)	<u>1,360,893</u>	<u>2,758,985</u>
Total	<u>1,482,574</u>	<u>3,054,749</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al costo de 2 lotes de terreno de la Etapa I y 22 lotes de la Etapa II, que todavía se encuentran disponibles para la venta en el Proyecto Urbanización Navarra.

Un resumen de la construcción en curso es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Costos Proyecto Urbanización Navarra (1)		
<u>Costos directos:</u>		
Trabajos preliminares:		
Trabajos de topografía	31,085	31,085
Guachí manía	7,536	7,536
Trabajos en las vías, parqueadero:		
Relleno compactado y movimiento de tierra	38,738	38,738
Limpieza capa vegetal	6,086	6,086
Conformación y compactación subrasante	3,274	3,274
Lastre conformación y compactación de vías	38,525	38,525
Ensayos de campo	7,496	7,496
Prueba de laboratorio para hormigón	816	816
Lastre compactado en aceras	217	217
Adoquinado rectangular 20*10*6 cm color 300kg/cm2	20,160	20,160
Adoquín tipo colonial natural 8cm 400kg/cm2	28,404	28,404
Áreas verdes - camineras:		
Conformación de plataforma	9,847	9,847
Adoquinado camineras	160	160
Otros:		
Mejoras y accesos urbanización	8,214	8,214
Limpieza y desalojo permanente de la obra	4,776	4,776
Instalaciones:		
Instalaciones de eléctricas	193,569	193,569
Instalaciones de alcantarillado	145,786	145,786
Instalaciones de agua potable	74,286	74,286
Instalaciones telefónicas	38,399	38,399
Tanques de retención y obras temporales	11,294	11,294
Áreas verdes:		
Mantenimiento áreas verdes	4,113	4,113
Colector la colina:		
Colector la colina	46,842	46,842
Trabajos varios:		
Trabajos en las vías	22,893	22,893
Subtotal costos directos	<u>742,516</u>	<u>742,516</u>

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Costos indirectos:</u>		
Impuestos, permisos y otros:		
Trámites legales	94,248	93,007
Costo Navarra III:		
Diseño hidrosanitario	1,344	1,344
Replanteo vial	336	-
Honorarios:		
Diseño arquitectónico urbano	11,453	11,453
Diseño hidrosanitario	3,136	3,136
Subtotal costos indirectos	<u>110,517</u>	<u>108,940</u>
Costo por préstamos (2)	161,730	161,730
Total	<u>1,014,763</u>	<u>1,013,186</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden costos de transformación directos e indirectos, relacionados con el Proyecto Urbanización Navarra.

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a la capitalización de intereses pagados al Banco Rumíñahui S.A. por los préstamos adquiridos para el financiamiento del Proyecto Urbanización Navarra.

El movimiento de la construcción en curso es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,013,186	1,723,251
Adiciones	1,577	333,861
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1)	-	(1,029,855)
Plusvalía lotes	-	(14,071)
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (2)	<u>1,014,763</u>	<u>1,013,186</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 Rumíñahui, el cual fue aportado al Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra. (Ver Nota 8)

(2) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a costos directos e indirectos incurridos en la obra en curso Urbanización Navarra, inversión que será facturada al Fideicomiso Cumbres de Navarra en el año 2019, una vez se constituya en Fideicomiso Mercantil.

8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Aporte Fideicomiso Tenencia Cumbres de Navarra (1)	2,944,790	2,943,790
Aporte Fideicomiso Administración de Flujos Navarra II	-	1,000
Total	<u>2,944,790</u>	<u>2,944,790</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, 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 Rumifahui. (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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Engally Trade (1)	2,871,743	2,820,412
<u>Anticipos recibidos:</u>		
Clientes - Etapa II (2)	953,332	1,934,596
Clientes - Etapa I (2)	83,782	81,967
Canje Mario Roldán (3)	79,546	75,484
Clientes - Cumbres (4)	41,744	-
Depósitos no identificados	3,135	4,735
Canje Federico Las Heras (5)	-	17,684
Otros anticipos	145,504	-
Subtotal	1,307,043	2,114,466
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 17)	432,686	1,019,851
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	83,979	-
Subtotal	516,665	1,019,851
Proveedores	42,338	47,937
Total	4,737,789	6,002,666
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Multas clientes por pagar (6)	52,488	58,016
Resciliación clientes (6)	17,994	43,291
Devolución clientes (6)	5,296	3,073
Total	75,778	104,380
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1,941,824	3,271,892
No corriente	2,871,743	2,835,154
Total	4,813,567	6,107,046

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, no se han definido un plan de pagos ni intereses. Durante el año 2018, la Compañía no efectuó ningún pago.

- (2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a anticipos entregados por clientes como parte de pago para la compra de los inmuebles (lotes de terreno) del Proyecto Urbanización Navarra de la primera y segunda etapa, se estima serán liquidados en el año 2019.
- (3) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018, corresponde a anticipos entregados por clientes como parte de pago para la compra de los inmuebles (casas) del proyecto "Cumbres de Navarra" (Etapa III del Proyecto Urbanización Navarra).
- (5) Al 31 de diciembre de 2017, 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.
- (6) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

ESPACIO EN BLANCO

10. PRÉSTAMO

Un resumen del préstamo es como sigue:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<i><u>Préstamo otorgado por:</u></i>		
Banco Rumiñahui S.A. (1) y total	<u>-</u>	<u>464,191</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	-	464,191
No corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>464,191</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, 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%. Dicho préstamo fue liquidado en 2018.

11.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>Enero 1ro, 2018</u>	<u>Flujos de efectivo</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
Préstamo bancario y total	<u>464,191</u>	<u>(464,191)</u>	<u>-</u>

ESPACIO EN BLANCO

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

12.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la utilidad de predios urbanos (1) y total	<u>52,008</u>	<u>14,243</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Otros pasivos corrientes	4,909	25,512
Retenciones en la fuente por pagar	320	13,212
Retenciones IVA por pagar	<u>100</u>	<u>15,088</u>
Total	<u>5,329</u>	<u>53,812</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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

12.2 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:

	Año terminado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	68,758	1,265,866
Ingresos no objeto de impuesto a la renta (3)	-	(313,379)
Amortización pérdidas tributarias	(30,617)	(238,452)
Gastos no deducibles	<u>53,711</u>	<u>1,320</u>
Utilidad gravable	<u>91,852</u>	<u>715,355</u>
Impuesto a la renta causado 25% / 22% (1)	<u>22,963</u>	<u>157,378</u>
Anticipo calculado (2)	<u>47,051</u>	<u>41,353</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>47,051</u>	<u>157,378</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 26% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa 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. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017, el ingreso no objeto corresponde al reconocimiento del interés implícito por la medición al costo amortizado de la cuenta por pagar a Engaliy Trade. (Ver Nota 10)

12.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al comienzo del año	-	36,044
Provisión del año	47,051	157,378
Pagos efectuados	(47,051)	(193,422)
Saldos al final del año	-	-

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

12.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Activos por impuestos diferidos en relación a:			
Pérdidas tributarias no utilizadas	10,859	(6,173)	4,686

12.5 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:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda, efectivamente, de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Reformas a varios cuerpos legales:

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Impuesto a la renta

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

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 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

13. 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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	1,367,083	1,351,549
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	(118,514)	(118,514)
Total	<u>1,248,569</u>	<u>1,233,035</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

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Venta de lotes:</u>		
Lotes Etapa II (2)	1,942,490	532,301
Venta de terreno (1)	-	2,943,790
Lotes Etapa I (2)	-	254,425
Otros (3)	<u>2,144</u>	<u>313,379</u>
Total	<u>1,944,634</u>	<u>4,043,895</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la venta de una propiedad de inversión, aportando el 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 2018 y 2017, corresponde a la venta de los lotes de terreno del Proyecto Urbanización Navarra, Etapa I y II.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al reconocimiento del interés implícito por la medición al costo amortizado de la cuenta por pagar a Engally Trade. (Ver Nota 9)

15. GASTOS OPERACIONALES

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

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Gastos administrativos	171,607	1,078,740
Gastos de ventas	<u>54,105</u>	<u>20,665</u>
Total	<u>225,712</u>	<u>1,099,405</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>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Mantenimiento	56,289	-
Costos publicidad y comisión en ventas	54,105	20,665
Comisión en ventas	35,104	156,194
Impuestos, contribuciones y otros	26,385	53,988
Honorarios	14,852	802,884
Seguridad	14,803	17,306
Gastos de oficina	7,191	4,783
Gastos de gerencia	6,906	5,671
Trámites legales	5,606	20,651
Otros gastos	4,471	17,263
Total	<u>225,712</u>	<u>1,099,405</u>

16. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas:</u>		
Proinmobiliaria S.A. (1)	195,724	180,672
Fideicomiso Arupos Uno	69,863	48,864
Navarra Tres Navatres Inmobiliaria S.A.	344	344
Promotora Industrial Comercial S.A.	244	244
Corporacion Equinoccio Inmoequinoccio S.A. (2)	-	41,900
Subtotal	<u>266,175</u>	<u>272,024</u>
<u>Cuentas por cobrar accionistas:</u>		
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. (3)	119,761	77,763
Grimoy S.A.	42	42
Subtotal	<u>119,803</u>	<u>77,805</u>
Total	<u>385,978</u>	<u>349,829</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 2018 y 2017, la Compañía entregó los valores de US\$52 mil y US\$35 mil, respectivamente, por concepto de anticipos para la comercialización de terrenos.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a anticipos entregados en el año 2014 a la compañía Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A., por concepto de la Gerencia del Proyecto. En el año 2018, el valor fue cedido a través de una subrogación de Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A. a Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.
- (3) Corresponde a anticipos entregados a la compañía Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A. para la supervisión técnica del proyecto. En el año 2018, un valor de US\$42 mil corresponde a la subrogación de un pasivo que cedió Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A. a Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A.

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas:</u>		
Promotora Industrial Comercial S.A. (1)	376,437	760,000
Viviensa S.A.	44,203	246,850
Fideicomiso La Colina	7,110	7,110
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	2,764	2,403
Ignacio Barra	2,172	3,488
Subtotal	<u>432,686</u>	<u>1,019,851</u>
<u>Cuentas por pagar accionistas:</u>		
Promotora Equinoccio, Proequinoccio S.A. y subtotal	<u>83,979</u>	<u>-</u>
Total	<u>516,665</u>	<u>1,019,851</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. Durante el año 2018, se efectuaron devoluciones del anticipo por un valor de US\$384 mil.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 6, de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 6, de 2019, y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
