



NIRAVELSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
CON INFORME DE LOS
AUDITORES EXTERNOS
INDEPENDIENTES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE
2011 E INFORMACION
COMPARATIVA DEL AÑO
2010**

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS E INFORMES DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2011 e Información comparativa del año 2010

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7
SECCION 1. INFORMACIÓN GENERAL	7
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	8
SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	18

Abreviaturas

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)



**BAKER TILLY
ECUADOR**

Av. Amazonas N39-82 y Pereira
Edificio Casa Vivanco - Oficina 502
Tel: 5932-2-2266283 / 5932-2-2266284
Email: info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
Niravelsa S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de Niravelsa S.A., al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estado de resultados integrales, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

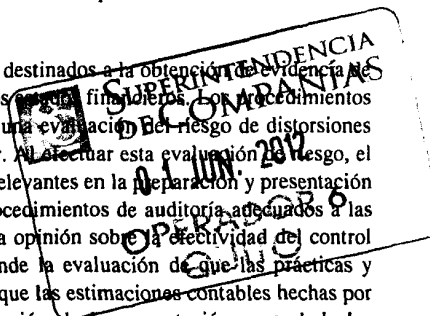
La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y políticas significativas descritas en las notas a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las prácticas y principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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





BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas N39-82 y Pereira
Edificio Casa Vivanco - Oficina 502
Tel: 5932-2-2266283 / 5932-2-2266284
Email: info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Bases de Opinión Calificada

Las siguientes son limitaciones al alcance de nuestro trabajo

a) Como se indica en la Nota 3.7, al 31 de diciembre de 2011, un total de US\$ 5.279.668 constituyen inventarios de inmuebles en proceso de construcción. La compañía no ha reconocido ni documentado el análisis de la valoración de dichos inventarios al valor neto de realización con corte al 31 de diciembre de 2011. No hemos podido llevar a cabo procedimientos alternos que nos permitan evaluar dicho efecto.

b) Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registra aportes para futura capitalización por US\$ 1.140.000 en el patrimonio. No existe una decisión de los accionistas acerca de capitalizar el valor o devolverlo a sus socios, en tal sentido no es posible evaluar si estos aportes deben reconocerse como un instrumento financiero de deuda y medirse al costo amortizado con el método de la tasa de interés efectiva, o como una partida patrimonial con una eventual decisión de capitalización o uso para compensar pérdidas.

La Compañía no ha reconocido pasivos por impuestos diferidos por US\$ 131.276, originados principalmente por el incremento de la propiedad de inversión al valor razonable, con lo que los resultados acumulados por aplicación de NIIF por vez primera se encuentran sobreestimados y los pasivos subestimados por el citado valor.

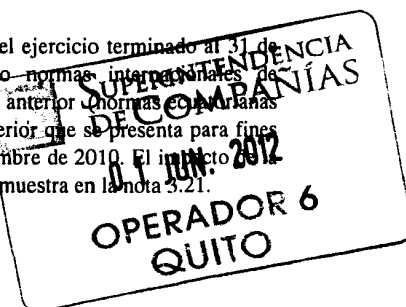
Opinión

En nuestra opinión, excepto por el efecto del pasivo por impuesto diferido no reconocido, y por los posibles efectos adicionales derivados de los asuntos mencionados en las Bases de Opinión Calificada, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Niravela S.A. al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

Durante los últimos cinco años, la Compañía ha generado pérdidas que al 31 de diciembre de 2011 llegan a USD \$ 1.704.626. La Compañía continúa en proceso de implementar estrategias de negocio, las cuales le permitirán en el futuro generar ingresos, reducir sus costos, y generar utilidades para superar la situación antes descrita.

Como se menciona en la nota 2, los estados financieros adjuntos del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados preparados bajo normas internacionales de información financiera. El período de transición del marco contable anterior (normas ecuatorianas de contabilidad) al actual marco contable, es el ejercicio anual anterior que se presenta para fines de comparación y que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010. El impacto de la transición a las normas internacionales de información financiera se muestra en la nota 3.21.





**BAKER TILLY
ECUADOR**

Av. Amazonas N39-82 y Pereira
Edificio Casa Vivanco - Oficina 502
Tel: 5932-2-2266283 / 5932-2-2266284
Email: info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Otro asunto

Los estados financieros del ejercicio 2010, preparados bajo normas ecuatorianas de contabilidad fueron auditados por nosotros. Nuestro informe de fecha 13 de abril de 2011 no contiene salvedades.

Informes requeridos por otras regulaciones

El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 22 de mayo de 2012

Baker Tilly Ecuador Cía. Ltda.
An independent member of Baker Tilly International

Baker Tilly Ecuador

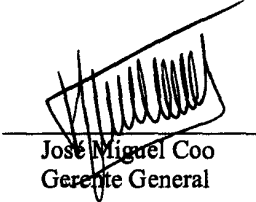
RNAE 470

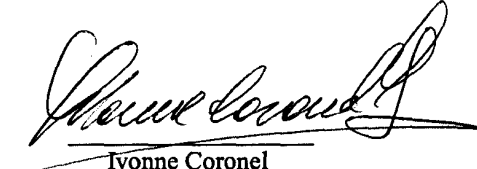
CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459



NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010	2009
		US\$	US\$	US\$
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	284.463	68.761	964.487
Activos financieros	3.2	605.850	409.817	400.646
Inventarios	3,7	6.070.916	4.871.573	4.281.869
Anticipo a proveedores		101.944	84.070	128.063
Pagos anticipados, impuestos y otros	3,6	90.831	96.064	96.073
Total de Activos Corrientes		7.154.004	5.530.285	5.871.138
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Muebles y equipo	3,8	14.300	13.728	681
Propiedades de inversión	3,9	1.373.500	1.392.200	1.392.200
Total de Activos No Corrientes		1.387.800	1.405.928	1.392.881
TOTAL DE ACTIVOS		8.541.804	6.936.213	7.264.020


 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010	2009
		US\$	US\$	US\$
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones financieras	3,10	764.571	919.185	1.181.123
Cuentas y documentos por pagar	3,11	413.718	266.564	207.033
Impuestos por pagar		62.104	67.623	34.196
Anticipo de clientes	3,12	2.141.074	1.394.305	1.200.276
Provisión obras por realizar	3,13	219.316	258.839	283.597
Total de Pasivos corrientes		3.600.783	2.906.517	2.906.225
Obligaciones con instituciones financieras	3,10	4.565.000	4.313.000	4.313.000
Total de Pasivos a Largo Plazo		4.565.000	4.313.000	4.313.000
TOTAL PASIVOS		8.165.783	7.219.517	7.219.225
PATRIMONIO		376.021	(283.303)	44.794
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		8.541.804	6.936.213	7.264.020

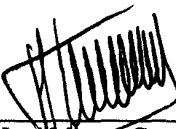

 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES
Por los ejercicios anuales terminados el
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ventas netas de bienes		1.778.414	1.858.398
Venta de servicios		299.641	307.490
Otros ingresos de actividades ordinarias		1.489	5.917
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		2.079.543	2.171.805
Costo de Ventas		(1.658.738)	(1.771.771)
UTILIDAD BRUTA		420.805	400.034
Gastos de Venta	3,19	(373.749)	(303.869)
Gastos de Administración	3,19	(276.569)	(292.286)
PÉRDIDA OPERACIONAL		(229.512)	(196.121)
Gastos Financieros netos	3,20	(122.963)	(106.850)
Ingresos Financieros	3,20	13.790	10.571
PÉRDIDA ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		(338.686)	(292.400)
Impuesto a la renta	3,14	(38.858)	(46.833)
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		(377.543)	(339.234)
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES DEL AÑO NETOS DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION A TRABAJADORES		(377.543)	(339.234)


 José Miguel Coa
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010
En dólares de los Estados Unidos de América

	Capital Social Nota 3.18	Reserva de capital	Reserva Legal	Aportes futura capitalización	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultado por aplicación NIIF 1era. vez	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009 bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	10.000	443.175	4.244	140.000	(426.418)	(598.645)		(427.644)
Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera							472.438	472.438
Saldo al 31 de diciembre de 2009 (fecha de transición) bajo Normas Internacionales de Información Financiera	10.000	443.175	4.244	140.000	(426.418)	(598.645)	472.438	44.794
Pérdida transferida a resultados acumulados					(598.645)	598.645		
Ajustes años anteriores					11.136			11.136
Pérdida del ejercicio antes de aplicación de NIIF						(350.023)		(350.023)
Ajustes a resultados del ejercicio 2010 por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera							10.790	10.790
Saldo al 31 de diciembre de 2010	10.000	443.175	4.244	140.000	(1.013.927)	(350.023)	483.228	(283.303)
Pérdida transferida a resultados acumulados					(350.023)	350.023		
Incremento de aportes futura capitalización				1.000.000				1.000.000
Ajustes años anteriores					36.868			36.868
Resultados del ejercicio						(377.543)		(377.543)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10.000	443.175	4.244	1.140.000	(1.327.083)	(377.543)	483.228	376.021


 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

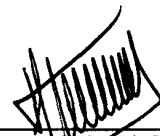
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

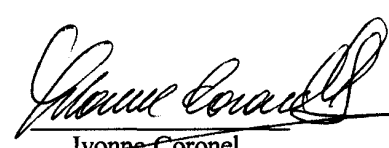
NIRAVELSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.630.279	2.350.746
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de		5.917
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.387.360)	(2.835.636)
Otros pagos por actividades de operación	(14.780)	10.894
Intereses pagados	(122.963)	(106.850)
Intereses recibidos	13.790	10.571
Impuestos a las ganancias pagados	(31.074)	(50.996)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(912.108)	(615.355)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes usado en la negociación de muebles y equipo	(6.443)	(18.434)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(6.443)	(18.434)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento recibido (pagado) de entidades financieras	134.253	(261.937)
Aportes futura capitalización	1.000.000	
Efectivo neto proveniente (usado) de las actividades de financiamiento	1.134.253	(261.937)
Aumento / (Reducción) del efectivo y sus equivalentes	215.702	(895.726)
Efectivo al inicio del año	68.761	964.487
Efectivo al final del año	284.463	68.761


José Miguel Coa
Gerente General


Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Conciliación del resultado del neto con el efectivo usado en las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
	US\$	US\$
Pérdida neta del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	(338.686)	(292.400)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	5.871	5.389
Ajustes por gastos por valor neto de realización	18.700	40.424
Ajustes por gastos en provisiones	(31.382)	(94.155)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	38.858	46.833
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		11.136
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
(Disminución) / Incremento en cuentas por cobrar clientes	(196.033)	3.917
Disminución en otras cuentas por cobrar		(13.088)
(Disminución) / Incremento en anticipos de proveedores	(17.874)	43.993
Disminución en inventarios	(1.167.961)	(535.973)
Disminución en otros activos	(33.003)	(47.742)
Incremento en cuentas por pagar	147.154	59.531
Disminución en otras cuentas por pagar	(39.479)	(45.916)
(Disminución) / Incremento en otros pasivos	(45.042)	8.669
Efectivo neto usado en actividades de operación	(912.108)	(615.355)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

En la ciudad de Quito, el 2 de febrero de 1999, se constituye la Compañía NIRAVELSA S.A. cuyo objeto es la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Además de brindar asesoramiento empresarial, económico y técnico a instituciones y sociedades públicas y privadas; la prestación de servicios de administración gerencial; la participación en la implementación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general.

Niravelsa S.A. desarrolla actualmente el Proyecto San Martín, que consta de dieciocho torres de departamentos que se van construyendo y comercializando desde hace varios años. Al 31 de diciembre de 2011 se encuentran activadas las torres 1 a la 12, y se encuentra en construcción la torre No. 13. Adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parqueos en base a su propiedad del parqueo del Centro Médico Meditrópoli.

La Compañía NIRAVELSA S.A., no tiene empleados contratados en relación de dependencia. Existe un contrato firmado con la Compañía Prinansa con fecha septiembre de 2008, por el cual se le proveen de los servicios de construcción y administración.

Entorno Económico

Con un índice de más del 6,5%, el crecimiento económico superó las expectativas. De esta manera pese a que se espera una desaceleración respecto al crecimiento observado en el 2011, la economía ecuatoriana continuará creciendo durante el 2012.

El sector inmobiliario del Ecuador se constituye como uno de los principales polos de desarrollo para el actual Gobierno. El Gobierno reconoce que en el país existe una demanda no cubierta de vivienda dirigida al sector medio y medio bajo. Estudios especializados indican que el sector inmobiliario se constituye como una de las actividades de mayor generación de trabajo en el país, pues genera un empleo formal de 53.000 personas y promueve el desarrollo de actividades relacionadas como la arquitectura, la ingeniería, fabricaciones de cerámica y productos de hormigón. El sector inmobiliario para el 2011 continuó siendo beneficiado por la liquidez y estímulos dados por el actual Gobierno, a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y los bancos de propiedad estatal.

Para el año 2012 el Banco del IESS tiene planificado inyectar a la economía dos mil millones de dólares en créditos hipotecarios y quirografarios que dinamizarán aún más al sector. Los riesgos que afronta la economía están planteados en el sector externo y en la salida eventual de capitales. Las actividades que se basan en mayor o menor medida en remesas de los migrantes tendrán que enfrentar los mayores riesgos, por las perspectivas económicas de Europa y Estados Unidos, además de un potencial deterioro del entorno operativo interno en torno a factores como el ambiente regulatorio en general, no amigable a las actividades empresariales, el crecimiento de los costos internos, pues se prevee que la inflación en 2012 se sitúe en porcentajes mayores a los del año 2011, debido a la tendencia al fortalecimiento del dólar y al incremento del gasto público.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Av. Hernández de Girón OE5-106 Y Pedregal.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la Compañía NIRAVELSA S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2011, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Conforme las disposiciones del mismo Organismo, en su Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, modificada parcialmente por la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011, dado que la Compañía no cumple con los condicionantes para ser calificada como una PYME, es empresa considerada en el segundo grupo de adopción, y por lo tanto adopta las Normas Internacionales de Información Financiera desde el 1 de enero de 2011, por lo que debe presentar los estados financieros comparativos con los del año 2010. En consecuencia, estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (Ver nota 2.14 relativa a políticas contables y nota 3.21 para explicaciones de la transición a las NIIF).

Las políticas contables presentadas en las siguientes notas, han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, la información comparativa del año 2010 y el estado de posición financiera a la fecha de transición, 31 de diciembre de 2009.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 24 de abril de 2012.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y EN LA PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2011. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera de apertura, excepto cuando la Compañía ha aplicado ciertas políticas contables y excepciones durante la transición a las NIIF (nota 3.21).

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor del costo o valor de realización (inventario), al valor razonable en las propiedades de inversión y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.15.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los estados financieros de la Empresa muestran pérdidas recurrentes por un acumulado de US\$ 1.704.626, y flujo operacional negativo de US\$ 912.107.38 (US\$ 615.355 en el 2010) . Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. Adicionalmente la Administración ha tomado algunas acciones complementarias:

- a) El control de costos y gastos
- b) El aprovechamiento de las facilidades de crédito a los clientes a través de las estrategias de venta.
- c) La obtención de fondos de los accionistas para mejorar el capital de trabajo

La Compañía por lo tanto continua adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

De acuerdo con NIIF 1, la Compañía presenta tres estados de posición financiera. En períodos futuros, NIC 1 requiere que se presenten dos períodos comparativos para el estado de posición financiera solo en ciertas circunstancias.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 INGRESOS

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía, como en el caso de las ventas de bienes inmuebles, al transferir legalmente la propiedad del bien y entregarlo; y en los servicios de parqueos al momento de la utilización del servicio por parte del cliente.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden las ganancias en instrumentos financieros de activo. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, el gasto interés se registra usando el método del interés efectivo. Una porción de los mismos se capitalizan en los inventarios que le son relativos.

2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7 INVENTARIOS

Los inventarios de inmuebles terminados disponibles para la venta se presentan al valor más bajo entre el costo y el valor neto de realización.

Los terrenos y obras construidas se valoran al costo e incluyen los costos de financiamiento capitalizables que se incluyen dentro de los terrenos. La Compañía no ha estimado valor neto de realización para obras en proceso.

Las obras comunales del Proyecto San Martín representan el porcentaje total de los desembolsos que corresponden a cada una de las torres aún no construidas o en proceso de construcción. Los costos se asignan en cada una de los departamentos al momento de su terminación, en función de la proporción de todo el presupuesto actual ajustado entre lo gastado y por gastar de las obras comunales hasta su finalización con una provisión de costos por obras comunales por ejecutar, que a su vez se acredita con los montos activados por valores ya gastados y con los posteriores pagos que corresponden a la provisión efectuada.

2.8 MUEBLES Y EQUIPO

Los Muebles y equipos se valorizan al costo de adquisición o producción, el costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo.

Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Herramienta y Equipo	10 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son evaluados conforme sea requerido, pero al menos se revisan anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de muebles y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

No se identificaron indicadores de deterioro, la fecha del estado financiero.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

Ninguna clase de Muebles y Equipos, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

2.9 PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital. Son contabilizadas usando el modelo del valor razonable.

Las propiedades de inversión son valuadas anualmente y son incluidas en el estado de posición financiera a su precios de mercado abierto, determinado por un evaluador profesional externo, con suficiente experiencia respecto a la localización y la naturaleza de la propiedad de inversión, cuyo estudio se soporta en evidencia del mercado.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

La Compañía efectuó el avalúo de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2009 y 2011. Se considera que el efecto del año 2010 no es significativo.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.10 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Activos financieros al valor razonable contra los resultados

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Préstamos y cuentas por cobrar y pagar

Activos financieros disponibles para la venta

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez. La Compañía mantiene inversiones en certificados en el sistema financiero ecuatoriano.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados. Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son préstamos por pagar con intereses, cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar con las relacionadas. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.11 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota relativa al impuesto a la renta, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reduce al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

La Compañía mantiene incertidumbre sobre la existencia de utilidades gravables en el futuro, debido al historial de pérdidas acumuladas, que al 31 de diciembre de 2011 ascienden a US\$ 1.704.626, por lo que la Compañía no ha estimado activos por impuestos diferidos y adicionalmente pasivos diferidos, considerando que los pasivos por impuestos diferidos serán absorbidos por pérdidas futuras.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas e impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.12 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Aportes futura capitalización

Incluye valores por Aporte Futuras Capitalizaciones correspondiente a aportes efectuados por accionistas.

2.13 ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Capitalización de costos de interés

Los inventarios en proceso incluyen la proporción de costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición del terreno sobre el que se desarrolla el Proyecto San Martín. La asignación de interés al terreno se basa en el juicio gerencial pues los créditos con interés en la actualidad fueron otorgados y renegociados para el financiamiento de los terrenos.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de los activos depreciables se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como la necesidad de mejoras en infraestructura de la Compañía, factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Inventarios

Los inventarios disponibles para la venta son medidos al menor valor del costo y el valor neto de realización. En la estimación de los valores de realización, la administración toma en cuenta la evidencia más confiable disponible al momento de la estimación. El negocio está sujeto a cambios en el mercado inmobiliario, y en la estrategia comercial de la compañía, que ocasionen que los precios de venta puedan cambiar. Adicionalmente las estimaciones de los gastos de venta variables se efectúan considerando estimados basados en información histórica de la relación de los gastos variables de venta en relación a las ventas.

Capitalización de costos de interés

Los inventarios en proceso incluyen la proporción de costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición del terreno sobre el que se desarrolla el Proyecto San Martín. La determinación del monto capitalizable se basa en la estimación de las áreas del terreno aún no construidas.

Valuación de la propiedad de inversión

La Compañía registra sus propiedades de inversión a valor razonable con cambios en el valor razonable que se reconocen en los resultados. Por la propiedad de inversión, el tasador utiliza una valoración técnica basada en un modelo de flujo de efectivo descontado ya que hay una falta de datos comparables de mercado debido a la naturaleza de la propiedad. El valor razonable de los inmuebles de inversión es más sensible a la producción estimada, así como la tasa de vacancia a largo plazo.

2.14 PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La fecha de transición a las NIIF es el 31 de diciembre de 2009. Como se menciona más adelante la aplicación de las NIIF sobre saldos previos expresados a la fecha de transición y durante el período comparativo 2010, al 1 de enero de 2011, se genera un incremento neto patrimonial, expresado en la partida de resultados acumulados por la aplicación de NIIF.

Información detallada sobre el cambio neto en el patrimonio, en los estados de ingresos integrales y en la presentación del estado de flujos de efectivo, se puede observar en la nota 3.21.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.15 ESTÁNDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AÚN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2011, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

**Modificaciones a la NIC 12 -Impuestos Diferidos: Recuperación de Activos Subyacentes -
(Vigente para ejercicios que comienzan el 1 de enero de 2012)**

Emitida en diciembre de 2010 y traducida al español, la modificación a la NIC 12 analiza la forma en que se recuperará un activo como una propiedad de inversión, sea por la venta o por el valor de uso, y analiza los efectos de tal hecho en la determinación de los impuestos diferidos.

Normas de consolidación (Vigentes para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2013)

El paquete de normas es efectivo para el comienzo de los períodos anuales a partir del 1 enero de 2013. La información sobre estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la interpretación SIC 12 Consolidación - Entidades con Propósito Especial. Se revisó la definición de control, junto con la Guía para identificar a una participación en una filial. Sin embargo, los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización de los intereses minoritarios y los cambios en el control siguen siendo los mismos.

NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31). Se alinea más de cerca la contabilidad de los inversores con sus derechos y obligaciones relativos al acuerdo conjunto. Además, la opción en NIC 31 de usar la consolidación proporcional ha sido eliminado, pues NIIF 11 requiere el uso del método de puesta en equivalencia, que se utiliza actualmente para las inversiones en asociadas.

NIIF 12 Divulgación de los intereses de otras entidades, integra y es coherente con los requisitos de divulgación para los distintos tipos de inversiones no consolidadas, incluyendo las entidades estructuradas. Introduce nuevos requisitos de divulgación sobre los riesgos a que está expuesta una entidad de su participación con las entidades estructuradas.

Enmiendas consiguientes a la NIC 27 y NIC 28 Inversiones en Empresas Asociadas y negocios conjuntos (NIC 28) NIC 27, ahora sólo se ocupa de los estados financieros individuales. NIC 28 aporta las inversiones en empresas conjuntas en el ámbito de aplicación. Sin embargo, la NIC 28 de la equidad metodología de la contabilidad se mantiene sin cambios.

Modificaciones NIC 1 Presentación de estados financieros (Ejercicios que comiencen luego de 1 de julio de 2012)

Las enmiendas requieren a una entidad agrupar los elementos que se presentan en otro resultado integral, en los casos que de acuerdo con otras NIIF:

- (a) no serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida y
 - (b) serán reclasificados posteriormente a la cuenta de resultados cuando se cumplan determinadas condiciones.
- La norma no afecta a la medición o el reconocimiento de tales elementos.

Enmiendas a la NIC 19 (efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 enero de 2013)

Las reformas incluyen una serie de mejoras específicas y los cambios principales se refieren a planes de beneficios definidos:

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a) Eliminar el "método del corredor" y por tanto exigir a las entidades a reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales que surjan en el período que se examina
- b) Racionalizar la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan
- c) Mejorar los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable (Vigente desde enero de 2015)

NIIF 13 no afecta a los elementos que se requieren para ser justos con valores, pero aclara la definición de valor razonable y se ofrece orientación relacionada y revelaciones mejoradas sobre las mediciones hechas a valor razonable. Es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

NIIF 9 (Vigente desde enero de 2015)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIF 9 se publica en fases. Hasta la fecha, los capítulos que tratan con el reconocimiento, clasificación, medición y cancelación de los activos y pasivos financieros han sido emitidos. Estos capítulos son efectivos para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015. Los capítulos siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando.

La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, ha decidido esperar para aplicar la NIIF 9 hasta que todos sus capítulos hayan sido publicados.

Adicionalmente el IASB en diciembre de 2010 ha emitido un Documento de Práctica no vinculante denominado Comentarios de la Gerencia, que proporciona un marco amplio, para la presentación de los comentarios de la gerencia relacionados con estados financieros que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El Documento puede ser usado para Comentarios de la Gerencia posteriores al 8 de diciembre de 2010.

El Documento de Práctica no es una NIIF. Por consiguiente, las entidades que apliquen las NIIF no están obligadas a cumplir con el Documento de Práctica, a menos que les sea requerido específicamente por sus jurisdicciones. Además, la falta de cumplimiento del Documento de Práctica no impedirá que los estados financieros de una entidad cumplan con las NIIF, si lo hacen en todo lo demás.

Al no ser obligatorio por las NIIF, la Compañía no ha usado el Documento de Práctica.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 a 2009 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, saldos en los bancos y depósitos a plazo de corto plazo:

	nota	2011	2010	2009
		US\$	US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:				
Caja general y Fondos rotativos		1.013	737	1.196
Efectivo en Bancos locales		281.593	65.913	959.743
Efectivo en Bancos exterior		1.857	2.111	3.548
Total Efectivo y equivalentes		284.463	68.761	964.487

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.2 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros:

	nota	2011 US\$	2010 US\$	2009 US\$
Activos financieros				
Inversiones mantenidas al vencimiento	3,3	340.000	340.000	340.000
Cuentas por cobrar				
Cuentas por cobrar comerciales	3,4	-	4.000	7.917
Otras cuentas por cobrar	3,5	265.850	65.817	52.730
Efectivo	3.1	284.463	68.761	964.487
Total activos financieros		890.313	478.578	1.365.134
Pasivos financieros				
Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.10	5.329.571	5.232.185	5.494.123
Acreedores comerciales	3.11	413.718	266.564	207.033
Total pasivos financieros		5.743.289	5.498.749	5.701.156

Refiérase a la nota 2.10 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros, así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.17

3.3 ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO - CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2011, Inversiones mantenidas al Vencimiento, corresponden a certificados de depósitos a plazo de acuerdo al siguiente detalle:

	nota	2011 US\$	2010 US\$	2009 US\$
Banco Pichincha Panamá				
2 Certificados de depósito a 365 días plazo (1)				
(137 días en 2011 y 228 días en el 2010) e interés anual				
del 4.25% (4% en 2010)		340.000	340.000	340.000
		340.000	340.000	340.000

(1) Garantizan créditos del Banco de Pichincha Panamá. Nota 3.10

3.4 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar Comerciales			
Cientes		4.056	7.973
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales		(56)	(56)
Cuentas por cobrar comerciales, netas	-	4.000	7.917

3.5 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

El detalle de las otras cuentas por cobrar y su clasificación como instrumentos financieros y otros activos no financieros se muestra a continuación:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Otras cuentas por cobrar			
Varios Deudores		5.163	14.539
Otras por cobrar (1)	265.850	60.654	38.190
Total otras cuentas por cobrar, corrientes	265.850	65.817	52.730

(1) Los saldos registrados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 corresponde a la cuenta por cobrar al Fideicomiso Tumbaco.

3.6 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Seguros y otros pagos anticipados	1.454	833	1.750
Crédito tributario de IVA	2.754	825	4.078
Crédito tributario impuesto a la renta	86.623	94.407	90.244
Total pagos anticipados e impuestos	90.831	96.064	96.073

(1) Incluye valores por anticipos entregados a cargo del Fideicomiso Tumbaco por US\$ 265.850 (US\$ 60,654 en el 2010 y US\$ 38.190 en el 2009).

3.7 INVENTARIOS

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Inmuebles destinados para la venta (1)	805.591	2.495.711	2.250.688
Obras en proceso (2)	5.279.668	2.421.587	2.130.638
Provisión por desvalorización de inventarios (3)	(14.343)	(45.725)	(99.456)
Total inventarios	6.070.916	4.871.573	4.281.869

(1) El detalle de los inmuebles disponibles para la venta, se detallan a continuación:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Centro Médico (a)	4.218	4.218	4.218
San Martín Torre 1 y 2 (b)	6.620	6.620	6.620
San Martín Torre 3 (b)	6.486	6.486	6.486
San Martín Torre 4 (b)	6.017	6.017	6.017
San Martín Torre 5 (b)	9.697	9.697	9.697
San Martín Torre 6 (b)	3.982	3.982	7.756
San Martín Torre 7 (b)	3.368	3.368	111.131
San Martín Torre 9 (b)	17.896	17.896	17.896
San Martín Torre 10 (b)			128.877
San Martín Torre 11 (b)	4.376	91.564	271.767
San Martín Torre 12 (b)	2.642	231.139	1.680.222
San Martín Torre 8 (b)	740.289	2.114.724	
Total inventarios	805.591	2.495.711	2.250.688

(a) Se encuentra conformado por estacionamientos ubicados en el Centro Médico 2, del complejo Meditrópoli ubicado en la Av. Mariana de Jesús.

(b) Los Inmuebles del conjunto San Martín se encuentran constituidos por suites, departamentos, parqueaderos, área comunal, bodegas y jardines. Este conjunto se encuentra ubicado en las calles Hernández de Girón y Pedregal.

En 2011, un total de US\$ 1.658.738 millones (US\$ 1.771.771 en 2010) de inventario fue incluido en utilidades y pérdidas como costo de ventas.

(2) La provisión por desvalorización de inventarios, se resume a continuación:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Provisión por desvalorización de inventarios	(14.343)	(45.725)	(99.456)
Total	(14.343)	(45.725)	(99.456)

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El movimiento de la cuenta Provisión por Desvalorización de inventarios ha sido el siguiente:

	2011	2010
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	45.725	99.456
Más provisiones	-	40.424
Menos reversos de provisiones de períodos anteriores	(31.382)	(94.155)
Saldo al 31 de diciembre	14.343	45.725

La provisión de VNR reconocida en el 2011 no incluye registro de gasto (US\$ 40.424 fueron reconocidos como gasto en el 2010) en concepto de bajas de inventarios al valor neto realizable, y se ha reducido en US\$ 31.382 (US\$ 94.155 en el 2010) con respecto a la reversión de tales rebajas, originadas por la venta de inventarios que habían sido ajustados previamente.

(2) El detalle de las Obras en construcción, es como sigue:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Torre 8			550.877
Torre 13	1.803.803	788.210	263.294
Torre 14	1.082.588	266.192	263.294
Torre 15	369.069	266.192	263.294
Torre 16	282.430	266.192	263.294
Torre 17	281.781	266.192	263.294
Torre 18	281.781	266.192	263.294
Parqueos futuras torres	1.090.890	302.419	
Otras	87.325		
Total Inventarios	5.279.668	2.421.587	2.130.638

El movimiento de las obras en construcción se muestra a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	2.421.587	2.130.638
Más adiciones	2.826.510	2.137.873
Capitalización intereses	39.559	37.935
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta		(1.855.885)
Menos ajustes y reclasificaciones	(7.988)	(28.974)
Saldo al 31 de diciembre	5.279.668	2.421.587

3.8 MUEBLES Y EQUIPOS

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El detalle de muebles y equipos y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Costo			
Muebles y Enseres	413	413	413
Equipos de Computación	22.543	17.498	3.098
Herramientas y Equipos	5.728	4.330	459
Mejoras Equipo de Computación	164	164	
Total Costo	28.849	22.406	3.971
Depreciación Acumulada			
Muebles y Enseres	(183)	(141)	(100)
Equipos de Computación	(12.589)	(7.792)	(3.086)
Herramientas y Equipos	(1.690)	(711)	(103)
Mejoras Equipo de Computación	(87)	(33)	
Total Depreciación Acumulada	(14.549)	(8.678)	(3.289)
Valor en libros	14.300	13.728	681

El movimiento en los años 2011 y 2010 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2011	Depreciación Acumulada 2011	Costo 2010	Depreciación Acumulada 2010
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	22.406	(8.678)	3.971	(3.289)
Más Adiciones	6.443	(5.871)	18.435	(5.389)
Saldo al 31 de Diciembre	28.849	(14.549)	22.406	(8.678)

3.9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión, corresponde a los estacionamientos que se encuentran en el Edificio Meditropoli, y que están destinados para el alquiler de parqueaderos. El movimiento se muestra a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	1.392.200	1.392.200
Ajuste al Valor razonable (1)	(18.700)	
Saldo al 31 de diciembre	1.373.500	1.392.200

(1) El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido calculado a través de un avalúo practicado por un tasador quien ha considerado las referencias del mercado en la zona.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.10 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

31 de diciembre del 2011

Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$	US\$	
Credit Agricole Miami	3,26%	375.000	375.000		ene-12
Banco Pichincha Panamá (1)	5,00%	319.879	319.879		ago-12
Banco Santander Suiza	4,52%	4.565.000		4.565.000	oct-13
Credit Agricole Miami - intereses		12.082	12.082		
Banco Pichincha Panamá - intereses		5.967	5.967		
Banco Santander Suiza - intereses		51.643	51.643		
Total pasivos Bancarios		5.329.571	764.571	4.565.000	

31 de diciembre del 2010

Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$	US\$	
Credit Agricole Miami	3,42%	375.000	375.000		ene-11
Banco Santander Suiza	2,52%	4.313.000		4.313.000	oct-11
Banco Pichincha Panamá (1)	5,00%	320.000	320.000		ago-11
Credit Agricole Miami - intereses		15.829	15.829		
Banco Santander Suiza - intereses		202.083	202.083		
Banco Pichincha Panamá - intereses		6.273	6.273		
Total pasivos Bancarios		5.232.185	919.185	4.313.000	

31 de diciembre del 2009

Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$	US\$	
Credit Agricole Miami	8,50%	500.000	500.000		ene-10
Credit Agricole Miami	2,77%	200.000	200.000		feb-10
Banco Santander Suiza	2,52%	4.313.000		4.313.000	oct-11
Banco Pichincha Panamá (1)	5,25%	320.000	320.000		ago-10
Credit Agricole Miami - intereses		46.902	46.902		
Banco Santander Suiza - intereses		103.322	103.322		
Banco Pichincha Panamá - intereses		10.898	10.898		
Total pasivos Bancarios		5.494.123	1.181.123	4.313.000	

Garantías

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1) Las obligaciones con el Banco Pichincha de Panamá se garantizan con las inversiones mantenidas. El resto de obligaciones son garantizadas por los accionistas.

3.11 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	nota	2011 US\$	2010 US\$	2009 US\$
Proveedores nacionales (1)		320.176	100.873	17.742
Cuentas por pagar relacionadas	3.15		99.464	181.515
Acreedores varios (2)		93.542	65.864	7.776
Varios			364	
Total acreedores comerciales		413.718	266.564	207.033

(1) Al 31 de diciembre de 2011 incluye saldos adeudados a Acería del Ecuador por US\$ 312.347 (US\$ 63.301 en el 2009), Panamericana del Ecuador US\$ 4.814 (US\$ 2.193 en el 2010)

(2) Para el año 2011 incluye valores adeudados a Fideicomiso Tumbaco US\$ 58.255; Eindose Cía. Ltda. US\$ 17.547 (US\$ 2.885 en el 2010) y Ingeviro Cía. Ltda. US\$ 3.455 (US\$ 11.723 en el 2010)

3.12 ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Esta cuenta esta conformada por la aportación de 96 clientes (68 clientes en el 2010).

El detalle se muestra a continuación:

	2011 US\$	2010 US\$	2009 US\$
Saldo Inicial	1.394.305	1.200.276	1.836.264
Anticipos Recibidos	2.601.283	2.201.397	2.493.043
Menos Anticipos liquidados con ventas de inmuebles	(1.769.822)	(1.833.112)	(2.803.937)
Menos Resciliaciones (1)	(84.693)	(159.089)	(317.723)
Menos Otros	-	(15.167)	(7.371)
Saldo final	2.141.074	1.394.305	1.200.276

(1) Durante el año 2011 existieron 8 casos (21 casos en el 2010) en los se tuvo que devolver el anticipo recibido al cliente. Para el efecto se firmaron resciliaciones para documentar el acuerdo al que se llegó con cada cliente.

3.13 PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Corresponde al saldo del presupuesto con el cual se activaron las obras y que durante el ejercicio se ha debitado de acuerdo a los pagos realizados a los contratistas.

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Saldo Construcción Torre 9			9.752
Saldo Construcción Torre 11			36.727
Saldo Construcción Torre 12			145.482
Saldo Construcción Torre 8	16.185	132.197	
Gastos Comunales	203.131	111.173	28.404
Honorarios		15.469	63.232
Saldo final	219.316	258.839	283.597

3.14 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Situación Tributaria

En el año 2011, la compañía aplica la tarifa del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2009 al 2011.

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 se presenta a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Gasto impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año (Impuesto Mínimo)	38.858	46.833
Total gasto impuesto a la renta	38.858	46.833

Durante el año 2011, un neto de US\$ 38.858, fundamentalmente proveniente de anticipo mínimo no compensado del año 2010, fue cargado al gasto de impuestos en el año 2011.

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2009	90.244	-
Más		
Anticipo de impuesto a la renta	46.738	
Menos		
Baja de impuestos no recuperados años anteriores	(42.575)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	94.406	-
Más		
Anticipo de impuesto a la renta	38.858	
Ajustes	96	
Impuesto a la renta causado del año		-
Menos		
Compensación del impuesto 2010	(46.738)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	86.623	-

3.15 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas, son los siguientes:

	2011	2010	2009
	US\$	US\$	US\$
Cuentas y préstamos por cobrar relacionadas			
Anticipos entregados	87.179	80.682	
Total cuentas por cobrar con relacionadas	87.179	80.682	-
Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas			
Cuentas por pagar		99.464	181.515
Total cuentas por pagar con relacionadas	-	99.464	181.515

El resumen de las transacciones con relacionadas, es el siguiente:

	2011	2010
	US\$	US\$
Honorarios construcción (1)	842.595	678.922
Comercialización y ventas (1)	92.873	76.619
Administración Parqueo (1)	32.506	31.172
Administración (1)	22.000	24.000
Total	989.974	810.713

(1) Incluye transacciones con Prinansa y Bemol.

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

3.16 GARANTÍAS Y CONVENIOS

Garantías

Al 31 de diciembre de 2011 se mantienen pólizas de confianza emitidas a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la construcción de torres y área comunal, el detalle se muestra a continuación:

Beneficiario	Proyecto	Monto	Vencimiento
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Torre 8, 11, 12, 13, 14	147.745	2012
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Área Comunal	25.395	2012

Convenios

Al 31 de diciembre de 2011 se tiene celebrado el siguiente contrato de Servicios Profesionales de Construcción con Prinansa, desde el 01 de septiembre de 2008, cuyo objeto es la construcción, dirección y coordinación de las distintas tareas técnicas que requiera el proyecto que consta de 18 torres.

Los honorarios profesionales por los trabajos encomendados, serán del 8,5% del costo directo de la obra más IVA.

El contratista se hará cargo bajo su rol patronal, a los trabajadores que utilice en la obra a partir de la fecha del

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

contrato, por lo que los trabajadores no tendrán ninguna relación de dependencia con el contratante.

El contratista empezará a facturar sus honorarios a partir de enero de 2009.

El plazo de ejecución del proyecto, se determinará por intercambio de cartas entre las partes, de acuerdo a las etapas que se establezcan de común acuerdo entre las partes y comenzará a regir desde la fecha de Permiso de Construcción.

3.17 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo, y de inversiones corto plazo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

Los créditos a clientes registrados al 31 de diciembre de 2009 y 2010 son inmateriales, por lo que su riesgo se considera insignificante. En los años 2011 y 2010 se generan cuentas por cobrar al Fideicomiso Tumbaco, sin embargo el riesgo es menor, pues la Compañía mantienen cuentas por pagar al Fideicomiso, como se detalla a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Cuentas por cobrar fideicomiso	93.542	65.864
Cuentas por pagar fideicomiso	(58.255)	
Valor neto	35.287	65.864

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 3 Años	Más de 3 años
31/12/2011				
Proveedores	225.709	188.009		
Préstamos bancarios	387.082	325.846	4.616.643	
Total	612.791	513.855	4.616.643	-
31/12/2010				
Proveedores	266.564			
Préstamos bancarios	390.829	4.841.356		
	657.393	4.841.356	-	-

La compañía tiene convenios de recepción de anticipos de clientes por la venta de inmuebles en las torres 8, 13, 15 y 16; en plazos de 5 a 25 meses o de sus pagos por concepto de la recepción de sus créditos hipotecarios por el mismo concepto. Los montos del efectivo a recibir por estos conceptos en las torres construidas o materialmente construidas es de US\$ 1.855.841 en 2012 con lo cual se cubriría en parte los requerimientos de liquidez.

Para lograr cubrir su flujo de caja, la compañía debe seguir completando su ciclo operativo de venta para recuperar recursos que aunados a los activos financieros disponibles a la fecha, cubran sus vencimientos de instrumentos financieros de pasivo a corto plazo.

Durante el periodo 2011 se obtuvo una mayor participación de los accionistas a través de aportes futura capitalización por 1.000.000.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda extranjera y a la variación en otros precios de instrumentos financieros.

El riesgo específico tiene que ver con la tasa de interés en sus pasivos bancarios, y en los activos, en los certificados de inversión con tasa variable, suponiendo que la tasa de interés del resto de instrumentos financieros, se mantuvieron constantes. Si las tasas suben las utilidades bajarán en forma proporcional por los pasivos, y viceversa si las tasas bajan. La siguiente es la simulación de la utilidad antes de impuestos, ante potenciales incrementos y bajas de la tasa de interés en un punto porcentual.

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
Sensibilidad a la tasa de interés 2011	(38.732)	42.435	(38.732)	42.435
Sensibilidad a la tasa de interés 2010	(40.062)	36.529	(40.062)	36.529

3.18 CAPITAL SOCIAL Y UTILIDADES RETENIDAS

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2010 y 2011 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El Capital Social está formado por 10.000 mil acciones totalmente pagadas por US\$ 1 de valor par con derecho total a voto y a recibir dividendos.

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, Niravelsa S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los inventarios vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una regla o procedimiento que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

Resultados Acumulados

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El detalle de la composición del saldo se muestra a continuación:

		US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2009		(105.206)
Pérdidas acumuladas	(1.025.063)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	472.438	
Reserva Legal y Reserva de Capital	447.419	
Menos: Pérdida del ejercicio 2010		(350.023)
Más Ajuste a la pérdida 2010 por aplicación de las NIIF por vez primera		10.790
Más: Ajustes años anteriores		11.136
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2010		(433.303)
Pérdidas acumuladas	(1.363.950)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	483.228	
Reserva Legal y Reserva de Capital	447.419	
Menos: Pérdidas del año 2011		(377.543)
Más ajustes años anteriores (1)		36.868
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2011		(773.979)
Pérdidas acumuladas	(1.704.626)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	483.228	
Reserva Legal	447.419	

(1) El ajuste por US\$ 36.868 corresponde a la disminución de intereses por pagar registrados en años anteriores.

Durante el año 2011 y 2010 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

3.19 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

	2011	2010
	US\$	US\$
Gastos de Venta		
Promoción y Publicidad	105.763	116.239
Otros	267.411	187.630
Total Gastos de Venta	373.749	303.869

	2011	2010
--	------	------

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	US\$	US\$
Gastos de Administración		
Seguros	7.397	0
Depreciación	5.871	5.389
Impuestos	7.332	25.787
Otros	255.969	261.111
Total Gastos de Administración	276.569	292.286

3.20 GASTOS, INGRESOS FINANCIEROS

	2011 US\$	2010 US\$
Intereses préstamos bancarios	(122.963)	(106.850)
Intereses ganados	13.790	10.571
Total Gastos financieros netos	(109.173)	(96.279)

3.21 ADOPCIÓN DE LAS NIIF POR VEZ PRIMERA

La Compañía ha aplicado la NIIF 1 Adopción de NIIF por vez primera (revisada en 2008) en la preparación de los primeros estados financieros. La fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2010, el período de transición es el año terminado al 31 de diciembre de 2010 y la fecha de adopción completa es el 1 de enero de 2011.

Exenciones aplicadas en la adopción por primera vez

Hasta la transición, la NIIF 1 obliga a ciertas exenciones de la aplicación retrospectiva completa o permite otras. La Compañía no aplicó ninguna exención prevista en esta norma.

Conciliación del Balance General y el Patrimonio NEC vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo normas ecuatorianas de contabilidad a normas internacionales de información financiera a la fecha de transición 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

La variación de los saldos del balance general a ambas fechas se muestra en los siguientes resúmenes:

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de transición: 1 de enero de 2010

	Transición a		
	NEC	NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo	964.487	-	964.487
Cuentas por cobrar	400.726	(80)	400.646
Inventarios	4.281.869	-	4.281.869
Propiedad Planta y Equipo e Intangibles	901.309	(900.628)	681
Propiedad de inversión		1.392.200	1.392.200
Otros activos	247.127	(22.991)	224.136
Total Activos	6.795.519	468.501	7.264.020
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes	2.910.162	(3.937)	2.906.225
Pasivos bancarios de largo plazo	4.313.000	-	4.313.000
Capital Social	14.244	-	14.244
Aportes futura capitalización	140.000		140.000
Resultados Acumulados y Reservas	(581.888)	-	(581.888)
Resultados por aplicación de las NIIF por vez primera	-	472.438	472.438
Total Pasivos y Patrimonio	6.795.519	468.501	7.264.020

Al 31 de diciembre de 2010, final del período de transición

	Transición a		
	NEC	NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo	68.761	-	68.761
Cuentas por cobrar	412.415	(2.597)	409.817
Inventarios	4.871.573	-	4.871.573
Propiedad Planta y Equipo e Intangibles	901.533	(887.805)	13.728
Propiedad de inversión	-	1.392.200	1.392.200
Otros activos	203.762	(23.628)	180.134
Total Activos	6.458.043	478.170	6.936.213
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes	2.911.574	(5.058)	2.906.517
Pasivos bancarios de largo plazo	4.313.000	-	4.313.000
Capital Social	14.244	-	14.244
Aportes futura capitalización	140.000		140.000
Resultados Acumulados y Reservas	(920.775)	-	(920.775)
Resultados por aplicación de las NIIF por vez primera	-	483.228	483.228
Total Pasivos y Patrimonio	6.458.043	478.170	6.936.213

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Reconciliación del estado de ingresos integrales

El ingreso integral total por el período de transición terminado el 31 de diciembre de 2010, puede ser reconciliado con los montos reportados en el estado de resultados bajo Normas Ecuatorianas de contabilidad como sigue:

	NEC	Ajustes Transición a NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Ventas	2.165.888		2.165.888
Costo de Ventas	(1.771.771)		(1.771.771)
Gastos de Administración y Venta	(605.824)	9.669	(596.155)
Gastos financieros	(106.850)		(106.850)
Otros ingresos y egresos netos	15.367	1.121	16.488
Gasto impuesto a la renta	(46.833)		(46.833)
Resultado después de impuestos y 15%	(350.023)	10.790	(339.234)

Los efectos totales en utilidades retenidas a la fecha de transición a las NIIF y en el resultado del período de transición se muestran a continuación:

Efecto	Notas a los ajustes transición	2010	
		1 de enero US\$	31 de diciembre US\$
Desreconocimiento de activos amortizables	(a)	(55.409)	(13.358)
Propiedad de inversión	(b)	546.981	26.181
Comisiones prepagadas	(c)	(21.657)	
Baja cuentas por cobrar y pagar neto	(d)	2.523	(2.033)
Total efecto		472.438	10.790

Notas a las conciliaciones

a. Desreconocimiento activos amortizables

Los gastos diferidos correspondientes a: adecuaciones, remodelaciones, mobiliarios y software para ventas, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera deben reflejar una corrección de valor considerando los indicios de deterioro aplicables a cada categoría del activo intangible.

b. Valor razonable de propiedad de inversión

A la fecha de transición a las NIIF la Compañía reconoce la propiedad de inversión, registrada en base al avalúo practicado por un tasador independiente. El valor razonable determinado por el perito es de US\$ 1.392.200 y el costo a la fecha de transición es US\$ 845.219. En el año de transición 2010 se reversa la depreciación anual.

c. Publicidad prepagada

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las comisiones pagadas por anticipado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera no cumplen criterios de reconocimiento bajo NIIF y constituyen un gasto de ventas.

d. Baja de cuentas por cobrar y pagar

Corresponden a valores de años anteriores, por lo que conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera se debe reflejar una corrección de valor considerando los indicios de deterioro aplicables a la categoría de cuenta por cobrar y el no reconocimiento de cuentas por pagar.

Diferencias de presentación

No se presentan reclasificaciones que no tengan impacto en el patrimonio o ingreso integral reportado por la Compañía

Algunas líneas se nombran de modo diferente bajo NIIF comparadas con el previo marco contable, aunque generalmente sus montos se mantengan sin afectaciones adicionales a las que se han revelado, como el caso de la propiedad de inversión, que bajo NEC es un elemento de propiedad, planta y equipo.

Diferencias de presentación entre Estados de Flujo de Efectivo según NEC y según NIIF

En los estados de flujos de efectivo NEC y NIIF preparados durante el período de transición a las NIIF (ejercicio 2010), las siguientes diferencias han sido determinadas:

	NEC	NIIF	Diferencia
	US\$	US\$	US\$
Efectivo proveniente de actividades de operación (1 y 2)	(474.116)	(615.355)	141.238
Efectivo neto usado en actividades de inversión (1)	(44.205)	(18.434)	(25.771)
Efectivo usado en actividades de financiamiento (2)	(377.406)	(261.937)	(115.469)
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(895.727)	(895.726)	0,00

(1) Las cuenta por pagar a empresas relacionadas fueron clasificados como flujo de financiamiento en el marco contable anterior. En el marco contable actual su variación determina el pago de obligaciones dentro del flujo de operación, pues corresponde a transacciones relacionadas directamente con actividades comerciales.

(2) Corresponde principalmente compras de activos diferidos (amortizables) cuyo valor pagado fue clasificado como parte del flujo de inversión, en cambio que, bajo normas internacionales de información financiera estos conceptos fueron reconocidos como gastos y registrados dentro del flujo de operación.

Pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de transición

La Compañía aplicó la NIC 36 para determinar si algún deterioro surgió a la fecha de transición a las NIIF. No existieron pérdidas por deterioro adicionales a la fecha de transición.

3.22 EVENTOS SUBSECUENTES

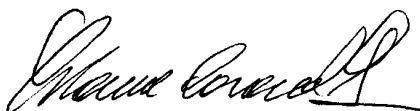
NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

En marzo 2012, la Superintendencia de Compañías emitió una notificación a la Compañía por encontrarse en causal de disolución. Niravelsa S.A. respondió a dicha notificación indicando acerca de la recepción de nuevos aportes de Socios en el periodo 2011. Hasta la presente fecha no se ha recibido respuesta por parte de este Organismo.

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros, 22 de mayo de 2012, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



José Miguel Coo
Gerente General



Ivonne Coronel
Contadora General