

NIRAVELSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
E INFORMES DE
AUDITORES EXTERNOS
INDEPENDIENTES**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
E INFORMACIÓN COMPARATIVA
DEL AÑO 2012**

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORMES DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 e Información comparativa del año 2012

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

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

SECCIÓN 3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas

USD	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIF	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 4600 y Pereira -
Edificio Vivanco Of. 502.5
Quito
Chimborazo 418 y Clemente
Ballén
Edificio Chimborazo Of. 202
Guayaquil
Ecuador

T: +593(2) 2266283 Quito
T: +593(4) 6005096 Guayaquil

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 2013 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 de 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.



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira -
Edificio Vivanco Of. 502 5
Quito
Chimborazo 418 y Ciemente
Bañen
Edificio Chimborazo Of. 202
Guayaquil
Ecuador

T: +593(2) 2266283 Quito
T: +593(4) 6005096 Guayaquil

info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Niravelsa S.A. al 31 de diciembre de 2013, 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 años, la Compañía ha generado pérdidas que al 31 de diciembre de 2013 llegan a USD 1.801.786. La Compañía no tiene otros planes o proyectos inmobiliarios diferentes a que la y finalización de la construcción de las Torres San Martín que se estima realizar en el año 2015.

LLamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros donde se informa sobre la vigencia del Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria emitido por la Superintendencia de compañías y el estado actual de obtención de permisos de habitabilidad.

Otro asunto

Los estados financieros del ejercicio 2012 fueron auditados por nosotros. Nuestro informe de fecha 22 de abril de 2013 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 y el Informe de Verificación y Grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos internos implementados en relación a las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos requerido por la Superintendencia de Compañías se emiten por separado.

Quito, 11 de abril de 2014

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

Baker Tilly Ecuador

RNAE 470

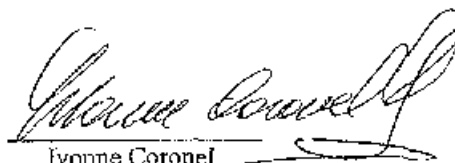
CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Nota	2013	2012
		USD	USD
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	359.295	525.764
Activos financieros	3.2	712	140.118
Inventarios	3.5	7.414.503	6.225.353
Anticipo a proveedores		314.147	48.111
Pagos anticipados, impuestos y otros	3.4	56.234	49.424
Total de Activos Corrientes		8.144.891	6.988.780
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Muebles y equipo	3.6	11.393	19.425
Propiedades de inversión	3.7	1.858.872	1.864.020
Otros Activos	3.8	37.393	43.655
Total de Activos No Corrientes		1.907.658	1.927.100
TOTAL DE ACTIVOS		10.052.549	8.915.880



José Miguel Coo
Gerente General

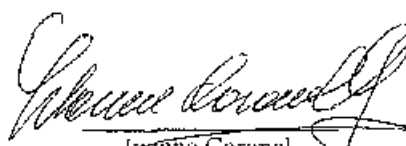


Ivonne Coronel
Contadora General

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	Nota	2013	2012
		USD	USD
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	3.9	5.176.135	5.005.055
Cuentas y documentos por pagar	3.10	115.366	292.070
Cuentas por pagar relacionadas	3.14	48.672	49.968
Impuestos por pagar		80.838	61.414
Anticipo de clientes	3.11	3.190.934	2.580.499
Provisión obras por realizar	3.12	1.081.454	499.827
Total de Pasivos corrientes		9.693.399	8.488.833
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.14	113.191	129.554
Total de Pasivos a Largo Plazo		113.191	129.554
TOTAL PASIVOS		9.806.590	8.618.387
PATRIMONIO		245.960	297.492
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		10.052.549	8.915.880

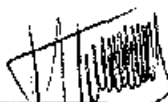

 José Miguel Coo
 Gerente General

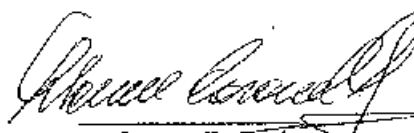

 Ivonne Coronel
 Contadora General

Los 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 2013 y 2012

	Nota	2013	2012
		USD	USD
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ventas netas de bienes		2,710,739	2,948,068
Venta de servicios		397,473	314,672
Otros ingresos de actividades ordinarias		3,326	1,447
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		3,111,539	3,264,186
Costo de Ventas		(2,506,675)	(2,731,775)
UTILIDAD BRUTA		604,864	532,412
Gastos de Venta	3.19	(141,657)	(403,330)
Gastos de Administración	3.19	(306,794)	(404,144)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	3.7	(5,148)	490,520
UTILIDAD OPERACIONAL		151,264	215,457
Gastos Financieros netos	3.20	(159,376)	(220,226)
Ingresos Financieros	3.20	21,898	2,640
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		3,786	(2,129)
Impuesto a la renta	3.13	(55,319)	(47,370)
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO		(51,533)	(49,499)
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES DEL AÑO NETOS DE IMPUESTO A LA RENTA		(51,533)	(49,499)


 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.

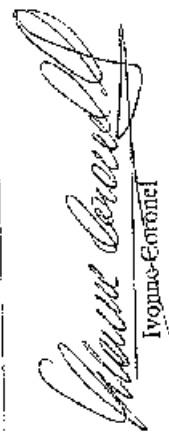
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

En dólares de los Estados Unidos de América

	Capital Social Nota 3.17	Reserva de capital	Reserva Legal	Aportes futuro capitalización Nota 3.18	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultado por aplicación NIIF 1era. vez	Total
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
Pérdida transferida a resultados acumulados								
Ajustes adopción NIIF por primera vez				(140,000)	(377,543)	377,543	110,970	110,970
Reclasificación a cuentas por pagar						(49,499)		(140,000)
Resultados del ejercicio								(19,499)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	10,000	443,175	4,244	1,000,000	(1,704,626)	(49,499)	594,198	297,492
Pérdida transferida a resultados acumulados								
Resultados del ejercicio					(19,499)	49,499		(51,533)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10,000	443,175	4,244	1,000,000	(1,754,125)	(51,533)	594,198	245,960


Jose Manuel Coo


Ivonne González

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 2013 y 2012

	2013	2012
	USD	USD
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.883.277	3.829.343
Otros cobros por actividades de operación		340.000
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(3.967.784)	(3.432.170)
Otros pagos por actividades de operación	(14.164)	(38.057)
Intereses pagados	(185.739)	(175.881)
Intereses recibidos		2.640
Impuestos a las ganancias pagados	(55.844)	389
Otras salidas de efectivo	5.148	6.262
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(335.106)	532.527
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes usado en la negociación de muebles y equipo	(1.147)	(16.679)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(1.147)	(16.679)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento recibido (pagado) de entidades financieras	171.079	(324.515)
Incremento préstamos relacionadas	(1.295)	49.968
Efectivo neto proveniente (usado) de las actividades de financiamiento	169.784	(274.548)
Aumento / (Reducción) del efectivo y sus equivalentes	(166.469)	241.300
Efectivo al inicio del año	525.764	284.463
Efectivo al final del año	359.295	525.764


 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

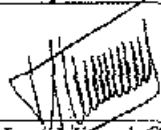
NIRAVELSA S.A.

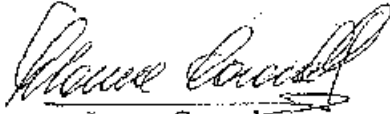
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

	2013	2012
	USD	USD
Pérdida neta del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	3.786	(2.129)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	15.441	24.078
Ajustes por gastos por valor neto de realización	(849)	194
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	(11.215)	(446.175)
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(55.319)	(47.370)
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
(Disminución) / Incremento en cuentas por cobrar clientes	139.406	125.731
Disminución en otras cuentas por cobrar		340.000
(Disminución) / Incremento en anticipos de proveedores	(266.037)	53.834
Disminución en inventarios	(1.188.291)	(154.640)
Disminución en otros activos	(8.303)	41.446
Incremento en cuentas por pagar	(176.705)	(121.648)
Disminución en otras cuentas por pagar	9.443	8.473
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	610.433	439.425
(Disminución) / Incremento en otros pasivos	593.102	271.309
Efectivo neto usado en actividades de operación	(335.106)	532.527


Jose Miguel Coa
Gerente General


Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

SECCIÓN I. 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 2013 se encuentran activadas las torres 1 a la 16, y se encuentra en construcción las torres No. 17 y 18.

Adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parqueos en base a su propiedad del parqueo del Centro Médico Meditrópoli. Actualmente, la administración de la compañía está analizando la posibilidad de vender el parqueadero como un negocio en marcha y se está evaluando las condiciones del mercado así como las ofertas que se presentarían. Se espera concretar la venta del inmueble en el primer semestre del año 2014, lo cual mejoraría notablemente la liquidez de la empresa y permitiría concluir la obra en el menor tiempo así como inicial con la cancelación de los créditos que han sido utilizados para el financiamiento del proyecto.

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

Mediante resolución No. SC.DSC.G.13.014 de fecha 02 de diciembre de 2013, se expidió el "Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria". Con resolución No. SC.DSC. G.14.002 de fecha 14 de febrero de 2014 expidió ciertas reformas al reglamento. Entre los requerimientos de este reglamento, se prevé que operar proyectos inmobiliarios se constituya un Fideicomiso para que administre los valores recibidos por los promitentes compradores. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la compañía no ha definido cual será su posición respecto del Reglamento modificado, para la construcción y comercialización de las restantes torres.

La compañía se encuentra en trámites para obtener los permisos de habitabilidad otorgados por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Metropolitano de Quito.

Entorno Económico

En el año 2013, Ecuador mantuvo la tendencia a la desaceleración obtenida en años anteriores, según datos de la CEPAL, quien estima un crecimiento 3,6%, en comparación con 5,1% en el año 2012 y 7,4% del año 2011; esto responde a un menor dinamismo en el consumo y la inversión tanto público como privado.

A nivel del sector externo, la política del Gobierno de frenar importaciones no ha evidenciado el resultado que hubiera esperado, ya que no hay un incremento en las exportaciones; de ahí que en el 2013 el Déficit Comercial real fue USD 1.084 millones, cuando en el 2012 el mismo rubro fue de USD440 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza. En el 2013 la tasa de crecimiento anual de la liquidez total fue de 17%, la de los depósitos de 17% y la de crédito de 11%, con una tasa de morosidad del conjunto del sistema financiero privado de apenas 3%.

La inversión en bienes raíces se ha concentrado mayormente en la adquisición de bienes inmuebles terminados, así como, en la inversión de terrenos, edificios y casas en construcción, debido a la participación de las instituciones financieras, principalmente el Banco de IESS (BIESS).

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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.

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 (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) 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 2013, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 11 de abril de 2014.

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 2013. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

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.

También requiere que la Administración ejerce 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.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 USD 1.801,786. 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 continúa 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.

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, cuando el cliente completa la totalidad de los pagos convenidos y se realiza la transferencia legal de la propiedad del bien; y en los servicios de parqueos al momento de la utilización del servicio por parte del cliente.

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

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos con instituciones financieras y préstamos con accionistas, 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 construídas 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 para los años 2012 y 2013.

Las obras comunales del Proyecto San Martín representan el porcentaje total de los desembolsos que corresponden a cada una de las torres aún no construídas 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.

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

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 avaluador 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 2013 y 2012.

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:

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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.

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 los accionistas. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

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

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Af 31 de diciembre de 2013

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.

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

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 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 2013 ascienden a USD 1.801.786, 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 registrarán en las pérdidas y ganancias.

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, **neto 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

NIRAVEI.SA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 CRÍTICAS 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.

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.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 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 2013, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aun 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.

Entidades de Inversión (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Emitida en octubre de 2012. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

Las modificaciones definen una entidad de inversión o introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

Enmiendas a la NIC 32

Emitida en diciembre de 2011. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

Las enmiendas aclaran (a) el significado de 'actualmente tiene el derecho legal de compensación', y (b) que algunos sistemas de liquidación bruta se consideran equivalentes a la liquidación neta si eliminan o dan lugar a crédito insignificante y el riesgo de liquidez y cuentas por cobrar y por pagar en proceso de un proceso de liquidación única o ciclo.

CINIIF 21 Gravámenes. Es una interpretación de la NIC 37 Provisiones.

Emitida en mayo 2013. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

CINIIF 21 Gravámenes fue emitido en mayo de 2013. CINIIF 21 es una interpretación de la NIC 37 Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes en la contabilidad de los gravámenes impuestos por los gobiernos. La NIC 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito para que la entidad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, (conocido como un 'hecho generador de obligaciones'). CINIIF 21 aclara que el hecho generador que da origen a una obligación de pagar un impuesto es la actividad descrita en la legislación pertinente que desencadena el pago de la tasa. CINIIF 21 incluye una guía que ilustra la forma en que se debe aplicar.

Revelaciones importe recuperable de los activos no financieros (Modificaciones a la NIC 36)

Emitido en mayo de 2013. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Las modificaciones requieren la divulgación de información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. También requieren la divulgación de información adicional acerca de que la medición del valor razonable. Además, si el importe recuperable de los activos deteriorados en base al valor razonable menos los costos de disposición se midió utilizando la técnica del valor presente, las enmiendas también requieren la divulgación de las tasas de descuento que se han utilizado en las mediciones actuales y anteriores.

Renovación de derivados y la continuación de la contabilidad de cobertura (Modificaciones a la NIC 39)
Se publicó en junio de 2013. Se aplicará de forma retroactiva para periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2014

Se introduce una excepción de alcance restringido a la exigencia de la interrupción de la contabilidad de coberturas de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. En concreto, las enmiendas proporcionar alivio de suspender la contabilidad de coberturas cuando novación de un derivado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios.

Modificaciones a la NIC 19 Beneficios de empleados

Modificación de 21 de noviembre de 2013, vigente para periodos posteriores a 1 de julio de 2014

Simplifica la contabilidad de contribuciones por beneficios definidos que son independientes del número de años de servicio del empleado.

Ciclo de mejoras anuales de 2010-2012 (Cambios menores a NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8, NIIF 13, NIC 16 y NIC 24)

Emitidas el 12 de diciembre de 2013 y están vigentes para ejercicios posteriores a 1 de julio de 2014

El proceso de mejoras incluye revisiones menores, clarificaciones o correcciones a los estándares, compilando una serie de modificaciones en un solo borrador de exposición, en vez de la emisión de un borrador de reforma a estándar con un solo borrador de exposición. La emisión de estándares nuevos no está incluida en el proceso de mejoras anuales.

En NIIF 2 en pagos por acciones se clarifican los términos de condiciones de maduración, se define "condición de desempeño" y "condición de servicio". En la NIIF 3 de combinaciones de negocios se clarifican la contabilidad de la consideración contingente en la combinación de negocios; en la NIIF 8 de segmentos de operación se añade requerimientos sobre la revelación de la agregación de segmentos operaciones y la clarificación de la reconciliación del total de los segmentos reportables; en NIIF 13 Valor Razonable se clarifica la guía de medición de cuentas por cobrar y pagar a corto plazo; en NIC 16 y NIC 38 se clarifican los requerimientos del modelo de revaluación en relación con el restablecimiento de la depreciación acumulada, y finalmente en NIC 24 de Revelaciones sobre partes relacionadas se clarifican los conceptos de identificación y revelación cuando el personal gerencial clave es provisto por una entidad administradora.

Ciclo de mejoras anuales de 2011-2013 (Cambios menores a NIIF 1, NIIF 3, NIIF 13, NIC 40)

Emitidas el 12 de diciembre de 2013 y están vigentes para ejercicios posteriores a 1 de julio de 2014

La reforma a la NIIF 1 - Aplicación de NIIF por vez primera, clarifica cuales versiones de NIIF pueden ser usadas e la adopción inicial; NIIF 3 Combinaciones de Negocios, clarifica como NIIF 3 excluye de su alcance la contabilidad de la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros, del acuerdo conjunto como tal; NIIF 13 - Valor razonable clarifica que la excepción del portafolio aplica a todos los contratos dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9 (Instrumentos Financieros), a menos que ellos cumplan con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros como se definen en NIC 32; NIC 40 - Propiedades de Inversión clarifica la interrelación de NIIF 3 y NIC 40 cuando se clasifican propiedades como propiedades de inversión o propiedades ocupadas por el dueño.

NIIF 9 (Fecha pendiente de establecer)

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. Los capítulos

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando. IFRS 9 esta disponible para su aplicación, sin embargo, la fecha efectiva obligatoria que fue establecida para enero 1 de 2015 ha sido removida por el IASB con el argumento de que las entidades no tendrán suficiente tiempo para aplicar el nuevo estándar porque la fase de deterioro no ha sido completada. La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, saldos en los bancos y depósitos a plazo de corto plazo:

	2013	2012
	USD	USD
Efectivos en caja bancos:		
Caja general y Fondos rotativos	1.372	1.207
Efectivo en Bancos locales	355.386	509.643
Efectivo en Bancos exterior	2.537	14.915
Total Efectivo y equivalentes	359.295	525.764

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	2013	2012
		USD	USD
Activos financieros			
Cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales	3.4	712	140.118
Otras cuentas por cobrar	3.5	-	-
Efectivo	3.1	359.295	525.764
Total activos financieros		360.007	665.882
Pasivos financieros			
Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.11	5.176.135	5.005.055
Acreedores comerciales	3.11	115.366	292.070
Total pasivos financieros		5.340.173	5.347.093

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 3.16

3.3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

	2013	2012
	USD	USD
Cuentas por Cobrar Comerciales		
Clientes	712	140.118
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales	-	-
Cuentas por cobrar comerciales, netas	712	140.118

3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

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

	2013	2012
	USD	USD
Seguros y otros pagos anticipados		1.493
Crédito tributario de IVA	384	555
Crédito tributario impuesto a la renta	55.849	47.375
Total pagos anticipados e impuestos	56.234	49.424

3.5 INVENTARIOS

	2013	2012
	USD	USD
Inmuebles destinados para la venta (1)	5.125.360	2.753.133
Provisión por desvalorización de inventarios (2)	(13.688)	(14.536)
Obras en proceso (3)	2.302.831	3.486.766
Total inventarios	7.414.503	6.225.363

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

	2013	2012
	USD	USD
Centro Médico (a)	4.218	4.218
San Martín Torre 1 y 2 (b)	6.620	6.620
San Martín Torre 3 (b)	6.486	6.486
San Martín Torre 4 (b)	2.364	2.364
San Martín Torre 5 (b)	9.697	9.697
San Martín Torre 6 (b)	3.982	3.982
San Martín Torre 7 (b)	3.368	3.368
San Martín Torre 9 (b)	17.896	17.896
San Martín Torre 11 (b)	4.376	4.376
San Martín Torre 12 (b)	2.642	2.642
San Martín Torre 8 (b)	158.359	330.325
San Martín Torre 13 (b)	327.426	511.006
San Martín Torre 14 (b)	471.246	1.850.153
San Martín Torre 15 (b)	1.833.151	
San Martín Torre 16 (b)	2.273.528	
Total inventarios	5.125.360	2.753.133

NIRAVEI SA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

(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 2013, un total de USD 2.506.673 millones (USD 2.731.775 en 2012) de inventario fue incluido en utilidades y pérdidas como costo de ventas.

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

	2013	2012
	USD	USD
Provisión por desvalorización de inventarios	(13.688)	(14.536)
Total	(13.688)	(14.536)

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

	2013	2012
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	14.536	14.343
Más provisiones	8.869	1.198
Menos reversos de provisiones de períodos anteriores	(9.717)	(1.005)
Saldo al 31 de diciembre	13.688	14.536

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

	2013	2012
	USD	USD
Torre 15		1.415.656
Torre 16		920.270
Torre 17	1.175.278	306.740
Torre 18	467.700	296.837
Parqueos futuras torres	659.853	547.263
Total Inventarios	2.302.831	3.486.766

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

	2013	2012
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	3.486.766	5.279.668
Más adiciones	3.673.375	2.872.183
Capitalización intereses	31.308	50.584
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta	(4.888.618)	(4.683.975)
Menos ajustes y reclasificaciones		(31.694)
Saldo al 31 de diciembre	2.302.831	3.486.766

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

3.6 MUEBLES Y EQUIPOS

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

	2013	2012
	USD	USD
Costo		
Muebles y Enseres	413	413
Equipos de Computación	39.134	38.883
Herramientas y Equipos	6.624	5.728
Equipo de oficina	339	339
Mejoras Equipo de Computación	164	164
Total Costo	46.675	45.527
Depreciación Acumulada		
Muebles y Enseres	(266)	(224)
Equipos de Computación	(30.691)	(22.896)
Herramientas y Equipos	(4.119)	(2.836)
Equipo de oficina	(40)	(6)
Mejoras Equipo de Computación	(166)	(141)
Total Depreciación Acumulada	(35.282)	(26.102)
Valor en libros	11.393	19.425

El movimiento en los años 2013 y 2012 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación	Costo	Depreciación
	2013	Acumulada	2012	Acumulada
	USD	USD	USD	USD
Saldo al 1 de enero	45.527	(26.103)	28.849	(14.549)
Más Adiciones	1.147	(9.179)	16.679	(11.554)
Saldo al 31 de Diciembre	46.675	(35.282)	45.527	(26.103)

3.7 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:

	2013	2012
	USD	USD
Saldo al 1 de enero	1.864.020	1.373.500
Ajuste al Valor razonable (1)	(3.148)	490.520
Saldo al 31 de diciembre	1.858.872	1.864.020

NIRAVEI.SA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

(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 por el ejercicio 2012.

Con fecha 11 de abril de 2014, la compañía cuenta con informe de perito sobre esta propiedad de inversión y en el mismo se determina que el valor del avalúo de los 190 estacionamientos llega a US\$ 1.858.872.

3.8 OTROS ACTIVOS

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

	2013	2012
	USD	USD
Costo		
Oficina Temporal	62.621	62.621
Total Costo	62.621	62.621
Amortización Acumulada		
Oficina Temporal	(25.229)	(18.966)
Total Depreciación Acumulada	(25.229)	(18.966)
Valor en libros	37.393	43.655

El movimiento en los años 2013 y 2012 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo 2013	Amortización Acumulada 2013	Costo 2012	Amortización Acumulada 2012
	USD	USD	USD	USD
Saldo al 1 de enero	62.621	(18.966)		
Más Adiciones		(6.262)	62.621	(18.966)
Saldo al 31 de Diciembre	62.621	(25.229)	62.621	(18.966)

3.9 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

31 de diciembre del 2013

Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencimto. Circulante	Vencimto. No Circulante	Vencimto.
		USD	USD	USD	
Credit Agricole Miami	3,32%	375.000	375.000		ene-14
Banco Santander	2,15%	4.565.000	4.565.000		oct-14
Credit Agricole Miami - intereses		12.314	12.314		
Banco Santander - intereses		223.821	223.821		
Total pasivos Bancarios		5.176.135	5.176.135	-	

31 de diciembre del 2012

Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencimto. Circulante	Vencimto. No Circulante	Vencimto.
		US\$	US\$	US\$	
Credit Agricole Miami	3,61%	375.000	375.000		ene-13
Banco Santander	4,52%	4.565.000	4.565.000		oct-13
Credit Agricole Miami - intereses		13.413	13.413		
Banco Santander - intereses		51.642	51.642		
Total pasivos Bancarios		5.005.055	5.005.055	-	

3.10 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	nota	2013	2012
		USD	USD
Proveedores nacionales		27.429	5.368
Cuentas por pagar relacionadas (1)		80.054	243.712
Acreedores varios		7.882	42.990
Total acreedores comerciales		115.366	292.070

(1) Al 31 de diciembre de 2013 a Acería del Ecuador por USD 989 (USD 243.712 en el 2012) y Sofia Eastman por USD 79.066.

3.11 ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Esta cuenta esta confirmada por la aportación de 113 clientes (96 clientes en el 2012).

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

El detalle se muestra a continuación:

	2013	2012
	USD	USD
Saldo Inicial	2.580.499	2.141.074
Anticipos Recibidos	3.350.042	3.308.619
Menos Anticipos liquidados con ventas de inmuebles	(2.700.340)	(2.795.987)
Menos Resciliaciones (1)	(39.267)	(73.207)
Saldo final	3.190.934	2.580.499

(1) Durante el año 2013 existieron 6 casos (11 casos en el 2012) 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.

3.12 PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR

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.

	2013	2012
	USD	USD
Saldo Construcción Torre 8	9.356	12.458
Gastos Comunales	158.919	199.127
Honorarios	156.712	77.731
Saldo Construcción Torre 13	15.531	23.270
Saldo Construcción Torre 14	120.889	187.242
Saldo Construcción Torre 15	316.019	
Saldo Construcción Torre 16	304.028	
Saldo final	1.081.454	499.827

3.13 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Situación Tributaria

En cada año la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2010 al 2013.

Cambios en el Régimen legal tributario

Reformas tributarias 2012

La Asamblea Nacional emitió la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) el 25 de septiembre del 2012, a través de la cual efectuó modificaciones a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en cuanto a los montos y forma de cálculo de las deducciones por discapacidad, aplicables para el ejercicio 2013.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, consta publicada la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, cuya finalidad es que mediante la aplicación de tributos se pueda lograr una financiación del Bono de Desarrollo Humano. Se introdujeron reformas a: la Ley de Régimen tributario interno, a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la Ley General de

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Instituciones del Sistema Financiero, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria del Sector Financiero, Popular y Solidario.

Entre las principales reformas tributarias tenemos: la reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto de utilidades reinvertidas deja de ser aplicable a las instituciones financieras privadas sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, excepto las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta queda fijado en el 3% de sus ingresos gravados, los servicios financieros pasan a estar gravados con tarifa 12% de IVA. Se mantiene la tarifa del 0% para los servicios bursátiles prestados por las entidades legalmente autorizadas para prestar los mismos, en el caso del Impuesto a la Salida de Divisas, se establece la posibilidad de que se solicite su devolución, siempre y cuando los valores sean tomados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. incremento de tarifa del Impuesto a los Activos en el Exterior, que pasa del 0,084% mensual sobre la base imponible, por el 0,25%, y pasando al 0,35% si los fondos se mantienen en empresas domiciliadas en paraísos fiscales, y las instituciones financieras quedan obligadas legalmente a proporcionar, al SRI, información personalizada de los depósitos y operaciones de sus clientes, respecto de lo cual no pueden tales instituciones alegar sigilo o reserva bancaria.

Reformas tributarias 2013

El 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

El 24 de enero de 2013 se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 878, una reforma a la Resolución que regula la presentación de información sobre precios de transferencia con partes relacionadas. El Servicio de Rentas Internas estableció los montos anuales para la presentación del Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones efectuadas con partes relacionadas del exterior y locales siendo: US\$ 3 millones para el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y US\$ 6 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

El día 16 de diciembre de 2013, se publicó el Segundo Suplemento del Registro Oficial 145, con el Decreto 171 emitido por la Presidencia de la República, a través del cual se expidió el Reglamento a la Ley de Discapacidades, en el que entre otras reformas, se dispone los porcentajes para aplicación de beneficios tributarios de exoneración del Impuesto Renta y devolución IVA de acuerdo al grado de discapacidad y más reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Una reforma importante corresponde a la relacionada con la norma de deducción para impuesto a la renta sobre los pagos a personal discapacitado, pues se ratifica lo previsto en la Ley, en el sentido que la rebaja por pago a personal con discapacidad solo procede en la parte que exceda a las contrataciones obligatorias por Ley.

Durante el año 2013 entraron en vigencia Convenios de Doble tributación del Ecuador con: Uruguay(febrero), Corea (septiembre), Singapur (septiembre) y China (diciembre).

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013 se presenta a continuación:

	2013 USD	2012 USD
Gasto impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año (Impuesto Mínimo)	55.319	47.370
Total gasto impuesto a la renta	55.319	47.370

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Durante el año 2013, un neto de USD 55.319 fundamentalmente proveniente de anticipo mínimo no compensado del año 2012, fue cargado al gasto de impuestos en el año 2013.

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

	Cuentas por Cobrar USD	Cuentas por pagar USD
Saldo al 31 de diciembre de 2011	86.623	-
Más		
Impuestos retenidos por terceros	6	
Anticipo de impuesto a la renta	47.370	
Impuesto a la renta causado del año		47.370
Menos		
Baja de impuestos no recuperados años anteriores	(47.765)	
Compensación del impuesto 2011	(38.858)	
Saldo al 31 de diciembre de 2012	47.375	47.370
Más		
Anticipo de impuesto a la renta	55.319	
Retenciones de terceros	530	
Impuesto a la renta causado del año		55.319
Menos		
Baja de impuestos no recuperados años anteriores	(6)	(47.370)
Compensación del impuesto 2012	(47.370)	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	55.850	55.319

3.14 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2013 USD	2012 USD
Cuentas y préstamos por cobrar relacionadas		
Anticipos entregados	279.440	31.046
Total cuentas por cobrar con relacionadas	279.440	31.046
Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas		
Cuentas por pagar	124.844	243.712
Total cuentas por pagar con relacionadas	124.844	243.712

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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

	2013 USD	2012 USD
Honorarios construcción (1)	828.669	1.011.619
Comercialización y ventas (1)	96.396	89.877
Administración Parqueo (1)	67.460	34.084
Administración (1)	35.000	4.000
Reembolso de gastos	36.238	
Total	1.063.763	1.139.581

(1) Incluye transacciones con Prinansa.

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

3.15 GARANTÍAS Y CONVENIOS

Garantías

Al 31 de diciembre de 2013 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 15, 16, 17, 18	133.693	2014
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Área Comunal	29.694	2014

Convenios

Al 31 de diciembre de 2013 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 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.

3.16 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.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Riesgo de Crédito

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

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la nota 3.2 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2013 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2013, 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 2013 y 2012 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los 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
31/12/2013				
Proveedores	115.366			
Préstamos bancarios	387.314	4.788.821		
Total	502.680	4.788.821	-	-
31/12/2012				
Proveedores	292.070			
Préstamos bancarios	388.413	4.616.642		
	680.483	4.616.642	-	-

La compañía tiene convenios de recepción de anticipos de clientes por la venta de inmuebles en las torres 8, 13, 14, 15, 16 y 17; 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 USD 6.791.042 en 2013 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.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

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 2013	26.323	81.984	26.323	81.984
Sensibilidad a la tasa de interés 2012	(17.563)	53.538	(17.563)	53.538

3.17 CAPITAL SOCIAL Y UTILIDADES RETENIDAS

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2013 y 2012 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 USD 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 USD 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.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Resultados Acumulados

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

		US\$
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 y Reserva de Capital	447.419	
Menos: Pérdidas del año 2012		(49.499)
Menos: Ajuste Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez (1)		110.970
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2012		(712.508)
Pérdidas acumuladas	(1.754.125)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	594.198	
Reserva Legal y Reserva de Capital	447.419	
Menos: Pérdidas del año 2013		(49.499)
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2013		(760.169)
Pérdidas acumuladas	(1.801.786)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	594.198	
Reserva Legal y Reserva de Capital	447.419	

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

(1) Corresponde al reconocimiento de costo amortizado de cuentas por pagar accionistas (USD54.791) y reconocimiento de oficina temporal (USD56.179).

Durante el año 2013 y 2012 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral".

3.18 APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2013 la compañía reconoció el efecto de costo amortizado de los aportes recibidos para futuras capitalizaciones de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera. El efecto para los años 2012 y 2013 se detalla a continuación:

	2013	2012
Valor Nominal (1)	1.140.000	140.000
Tasa de descuento	3%	4%
Valor Actual Neto	1.113.191	129.551
Costo Amortizado registrado	26.809	10.446

(1) Con fecha 27 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas tomó la decisión de capitalizar la cantidad de USD 1.000.000 y reclasificar a cuentas por pagar a los Accionistas la cantidad de USD140.000. Al 31 de diciembre de 2013, la compañía no efectuó la capitalización por lo que reconoció el interés implícito de dichos aportes.

Al 31 de diciembre de 2013 el costo financiero reconocido en el estado de resultados fue de USD 21.898 con cargo a los ingresos y USD 5.534 a los gastos.

3.19 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

	2013	2012
	USD	USD
Gastos de Venta		
Promoción y Publicidad	76.234	117.631
Seguros	194	0
Otros	65.230	285.699
Total Gastos de Venta	141.657	403.330
	2013	2012
	USD	USD
Gastos de Administración		
Seguros	0	439
Depreciación	15.441	17.816
Impuestos	25.809	31.052
Otros	265.543	354.837
Total Gastos de Administración	306.794	404.144

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

3.20 GASTOS, INGRESOS FINANCIEROS

	2013	2012
	USD	USD
Intereses préstamos bancarios	(169.376)	(220.226)
Intereses ganados		2.640
Intereses por aplicación Costo Amortizado	21.898	
Total Gastos financieros netos	(147.478)	(217.586)

3.21 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros, 11 de abril de 2014, 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

NIRAVELSA S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE
CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,
PROCEDIMIENTOS INTERNOS
IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A
NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DEL
LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO
DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NIRAVELSA S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS
IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

Al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

2



**BAKER TILLY
ECUADOR**

Av. Amazonas 4600 y Pereira -
Edificio Vivanco Of. 502 6
Quito
Chimborazo 418 y Clemente
Ballén
Edificio Chimborazo Of. 202
Guayaquil
Ecuador

T: +593(2) 2266283 Quito
T: +593(4) 6005096 Guayaquil

info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

A la Junta de Accionistas de NIRAVELSA S.A.

Hemos auditado los estados financieros de la compañía NIRAVELSA S.A., al 31 de diciembre del 2013 sobre los que con fecha 11 de abril de 2014, hemos emitido nuestra opinión de auditoría.

Nuestra auditoría se realizó con el propósito de expresar una opinión sobre si los referidos estados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía Niravelsa S.A., a la fecha mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Este informe de verificación se emite en relación a la Resolución No. SC.SQ.DRS.G.13.001 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero de 2013, donde se expide el Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia y no se requiere como parte de los estados financieros.

Mediante resolución No. UAF-DG-2012-0035 de 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No. 710 de 24 de mayo de 2012, se dispuso notificar a todas las personas jurídicas, cuya actividad u objeto principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y en el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Con Resolución No. UAF-DG-2012-0106 de fecha 19 de diciembre de 2012, se concedió un nuevo plazo para que todos los sujetos obligados del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y de la construcción a nivel nacional puedan tener acceso a la acreditación de su oficial de cumplimiento y a la obtención del código de registro, debiendo iniciar la entrega de reportes hasta el 15 de julio de 2013 y entregar la información para la acreditación hasta el 19 de abril de 2013.

Los reportes enviados a la Unidad de Análisis Financiero sobre el total de transacciones realizadas por los clientes de la compañía y los reportes de transacciones inusuales e injustificadas se detallan a continuación:

Mes	Fecha de Presentación	Medio
Junio	08/07/2013	Físico
Julio	14/08/2013	Físico
Agosto	16/09/2013	Físico
Septiembre	10/10/2013	Físico
Octubre	11/11/2013	Físico
Noviembre	10/12/2013	Físico
Diciembre	10/01/2014	Físico



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira -
Edificio Vivanco Of. 502 5
Quito
Chimborazo 418 y Clemente
Bailén
Edificio Chimborazo Of. 202
Guayaquil
Ecuador

T: +593(2) 2266283 Quito
T: +593(4) 6005096 Guayaquil

info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Mediante Resolución No. SC.DSC.G.13.010 de fecha 03 de octubre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 110 de 30 de octubre de 2013 se expidieron las "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS" en la que la Disposición Transitoria Primera establece el cronograma de implementación de las normas contenidas en dicha resolución, según se muestra en el siguiente cuadro:

Procesos de Implementación	Fecha	Estado	Observación
Designación de oficial de cumplimiento	30/11/2013	Cumplido	Designado al Sr. Jose Miguel Coa, Representante Legal de la Compañía.
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	30/12/2013	En proceso	La designación fue rechazada con oficio de la Superintendencia de Compañías No. SC.DSC.DNPLA.G.13.4155 del 24 de diciembre de 2013.
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	29/01/2014	En proceso	Debido a que no se ha concluido con los trámites de designación del oficial de cumplimiento no se ha formalizado esta implementación.
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).	28/02/2014	En proceso	Debido a que no se ha concluido con los trámites de designación del oficial de cumplimiento no se ha formalizado esta implementación.
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.	30/03/2014	En proceso	Debido a que no se ha concluido con los trámites de designación
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	29/04/2014	En proceso	

A la fecha del presente informe, observamos que la compañía se encuentra en proceso de definición e implementación de las políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. En base a las entrevistas y revisiones por muestreo aplicadas, destacamos los siguientes temas:

- Niravolsa S.A. no ha concluido con los trámites de designación del Oficial de Cumplimiento y calificación por parte de la Superintendencia de Compañías, por lo que no se ha definido la matriz de riesgos, plan operativo del área y plan de capacitación y demás procedimientos atribuibles al oficial.
- La compañía cuenta con el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Código de Ética aprobados por Gerencia General. La compañía ha decidido iniciar su aplicación desde el mes de octubre de 2013.



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira -
Edificio Vivanco Of. 502 5
Quito
Chimborazo 418 y Clemente
Ballén
Edificio Chimborazo Of. 202
Guayaquil
Ecuador

T: +593(2) 2266283 Quito
T: +593(4) 6005096 Guayaquil

Info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

- Los formularios de inicio de relación comercial utilizados por la compañía no cuentan con las firmas de los clientes y por las personas responsables de la obtención de los datos.
- Las base de datos de clientes no se encuentra actualizada y completa con toda la información requerida en la normativa. Existen casos en los que no cuenta con la dirección domiciliaria.
- A la fecha de nuestra revisión no se han definido los siguientes procedimientos: Determinación de clientes o potenciales clientes como políticamente expuestos; elaboración de perfiles financieros de los clientes; procedimientos de debida diligencia reforzada; políticas; "Conozca a su mercado", "Conozca a su Empleado/Cotaborador" y "Conozca a su Proveedor"; y, procedimientos para archivar la información y datos relacionados con prevención y lavado de activos

Quito, 11 de abril de 2014

BAKER TILLY ECUADOR CIA LTDA
An independent member of Baker Tilly International

Baker Tilly Ecuador
Registro Nacional de Auditores Externos SCRNAE-470

CPA J. J. Sánchez
Socio
Matrícula 22459