

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 de 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 2012 se encuentran activadas las torres 1 a la 14, y se encuentra en construcción las torres No. 15 y 16. Adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parques en base a su propiedad del parqueo del Centro Médico Meditropoli.

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

Entorno Económico

El crecimiento de la economía se desaceleró desde el tercer trimestre del año 2012, proyectándose hacia un desaceleración en el 2013 que lo ubicará en el 4% del PIB frente al 8% con que terminó el 2011. En el año 2012, el PIB se estima llegó a un incremento del 4.5%. La inflación anual del año 2012 fue del 4,16%

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 2012 el Déficit Comercial real fue US\$3,000 millones, cuando en el 2011 el mismo rubro fue de US\$2,500 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza. En el 2012 la tasa de crecimiento anual de la liquidez total fue de 16%, la de los depósitos de 15% y la de crédito de 12%, con una tasa de morosidad del conjunto del sistema financiero privado de apenas 3%.

A pesar del entorno difícil el sector inmobiliario ha presentado un crecimiento sostenido en los dos últimos años. 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).

1.2 INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Av. Hernández de Girón OES-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 (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 2012, 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 2012 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 22 de abril de 2013.

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 2012. 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 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\$ 1.754.125. 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:

NIRAVELSA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- 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 ciertos 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 parques 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 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 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 para los años 2011 y 2012.

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 con fiabilidad.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer el total de los resultados 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	
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Herramienta y Equipo	10 años
Vidas útiles estimadas	

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NIRAVEISA S.A.

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 2012 y 2011.

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.

NIRAVEISA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 categorías, 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 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 ingresos 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 periodo 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 periodo actual o a periodos 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 periodo 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 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 2012 ascienden a US\$ 1.754.125, 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.

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 habernos, 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 Pértos...." 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 renegotiados para el financiamiento de los terrenos.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultados 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.

2.15 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 2012, 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.

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

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

NIF 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.

NIF 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 NIF 11 requiere el uso del método de puesta en equivalencia, que se utiliza actualmente para las inversiones en asociadas.

NIF 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 consistentes 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 metodológica de la contabilidad se mantiene sin cambios.

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 de enero de 2013)

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

- 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.

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

NIF 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.

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIIIF 9 (Vigente desde enero de 2015)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIIF 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 efectivas para los periodos anuales que comienzan 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 NIIIF 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 (NIIIF). El Documento puede ser usado para Comentarios de la Gerencia posteriores al 8 de diciembre de 2010.

El Documento de Práctica no es una NIIIF. Por consiguiente, las entidades que apliquen las NIIIF 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 NIIIF, si lo hacen en todo lo demás.

Al no ser obligatorio por las NIIIF, la Compañía no ha usado el documento de Práctica.

Modificaciones a la NIIIF 1

Emitida en Marzo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Este documento establece modificaciones a la NIIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mejoras anuales 2009-2011 Emitido en mayo 2012

Emitida en Mayo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

NIIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Aplicación repetida de la NIIIF 1 y Costos por préstamos. Una entidad que ha aplicado las NIIIF en un periodo anterior sobre el que se informa, pero cuyos estados financieros anuales más recientes no contenían una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las NIIIF, debe o bien aplicar esta NIIIF, o si no, aplicar las NIIIF retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, como si la entidad nunca hubiera dejado de aplicar dichas normas. Una entidad que adopta por primera vez las NIIIF puede optar por aplicar los requerimientos de la NIC 23 desde la fecha de transición o desde una fecha anterior, tal como lo permite el párrafo 28 de la NIC 23.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros: Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa.

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo: Clasificación del equipo auxiliar. Elementos como piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIIF cuando cumplan la definición de propiedades, planta y equipo. En caso contrario estos elementos se clasificarán como inventario.

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación: Efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumentos de patrimonio. El impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio y a costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabilizará de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

NIC 34 Información Financiera Intermedia: Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales.

Modificaciones a las NIIF 10, 11, y 12: Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos e Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Guía de Transición

Emitida en junio 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Las modificaciones explican que la "fecha de la aplicación inicial" en la NIIF 10 significa "el comienzo del periodo de presentación anual en el que se aplica la NIIF 10 por primera vez". Por consiguiente, no se requiere que una entidad realice ajustes en la contabilidad anterior a su implementación en entidades si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial es la misma cuando se aplica la NIC 27 y la SIC 12, que cuando se aplica la NIIF 10. Las modificaciones también aclaran la forma en que un inversor ajustará los periodos comparativos de forma retroactiva si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial cuando se aplica la NIIF 10 que cuando se aplica la NIC 27/SIC-12. La exención de transición adicional se proporciona mediante la limitación del requerimiento de presentar información comparativa ajustada al periodo inmediato que precede a la fecha de la aplicación inicial ("periodo inmediato anterior"). La presentación de datos comparativos ajustados para periodos anteriores se permite pero no se requiere.

El Consejo también ha modificado la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades para proporcionar una exención de presentar o ajustar información comparativa para periodos anteriores al periodo inmediato anterior. La NIIF 12 se modifica adicionalmente, para proporcionar una exención de transición adicional mediante la eliminación del requerimiento de presentar datos comparativos sobre la información a revelar relativa a entidades estructuradas no consolidadas para los periodos anteriores al primer periodo anual en que se aplica la NIIF 12.

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 e 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.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos de caja general, saldos en los bancos y depósitos a plazo de corto plazo:

	2012	2011
	US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:		
Caja general y Fondos rotativos	1.207	1.013
Efectivo en Bancos locales	509.643	281.593
Efectivo en Bancos exterior	14.915	1.857
Total Efectivo y equivalentes	525.764	284.463

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
MIRAVEISA S.A.

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	2012	2011
US\$			
US\$			
Activos financieros			
Inversiones mantenidas al vencimiento	3.3	-	340.000
Cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales	3.4	140.118	-
Otras cuentas por cobrar	3.5	-	265.850
Efectivo	3.1	525.764	284.463
Total activos financieros		665.882	890.313
Pasivos financieros			
Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.11	5.005.055	5.329.571
Acreedores comerciales	3.11	292.070	413.718
Total pasivos financieros		5.347.093	5.743.289

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:

Banco Pichincha Panamá		US\$	
		2012	2011
2 Certificados de depósito a 365 días plazo (1)	-	-	340.000
			340.000

(1) Al 31 de diciembre de 2011 estas inversiones garantizaban créditos recibidos del Banco de Pichincha Panamá que fueron liquidados en el año 2012. Nota 3.10

3.4 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:

	2012	2011
US\$	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar Comerciales		
Clientes	140.118	-
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales	-	-
Cuentas por cobrar comerciales, netas	140.118	-

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:

	2012	2011
US\$	US\$	US\$
Otras cuentas por cobrar		
Otras por cobrar (1)	-	265.850
Total otras cuentas por cobrar, corrientes	-	265.850

(1) Al 31 de diciembre de 2011 incluye valores por anticipos entregados a cargo del Fideicomiso Tumbaco por US\$ 265.850 que en el 2012 fueron recuperados.

3.6 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS Y OTROS

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

	2012	2011
US\$	US\$	US\$
Seguros y otros pagos anticipados	1.493	1.454
Crédito tributario de IVA	555	2.754
Crédito tributario impuesto a la renta	47.375	86.623
Total pagos anticipados e impuestos	49.424	90.831

3.7 INVENTARIOS

	2012	2011
US\$	US\$	
Inmuebles destinados para la venta (1)	2.753.133	805.591
Provisión por desvalorización de inventarios (2)	(14.536)	(14.343)
Obras en proceso (3)	3.486.766	5.279.668
Total inventarios	6.225.363	6.070.916

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

	2012	2011
US\$	US\$	
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	6.017
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)	330.325	740.289
San Martín Torre 13 (b)	511.006	
San Martín Torre 14 (b)	1.850.153	
Total inventarios	2.753.133	805.591

(a) Se encuentra conformado por estacionamientos ubicados en el Centro Médico 2, del complejo Meditrópolis 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 2012, un total de US\$ 2.731.775 millones (US\$ 1.658.738 en 2011) de inventario fue incluido en utilidades y pérdidas como costo de ventas.

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

	2012	2011
Provisión por desvalorización de inventarios	(14.536)	(14.343)
Total	(14.536)	(14.343)

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

	2012	2011
Saldo al 1 de enero	14.343	45.725
Más provisiones	1.198	-
Menos reversos de provisiones de periodos anteriores	(1.005)	(31.382)
Saldo al 31 de diciembre	14.536	14.343

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

	2012	2011
Torre 13	1.803.803	1.082.588
Torre 14	1.415.656	369.069
Torre 15	920.270	282.430
Torre 16	306.740	281.781
Torre 17	296.837	281.781
Torre 18	547.263	1.090.890
Parques futuras torres	-	87.325
Otras	-	-
Total Inventarios	3.486.766	5.279.668

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

	2012	2011
Saldo al 1 de enero	5.279.668	2.421.587
Más adiciones	2.872.183	2.826.510
Capitalización intereses	50.584	39.559
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta	(4.683.975)	(7.988)
Menos ajustes y reclasificaciones	(31.694)	-
Saldo al 31 de diciembre	3.486.766	5.279.668

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:

Costo		2012		2011	
		US\$	US\$	US\$	US\$
Muebles y Enseres	413			413	
Equipos de Computación	38.883			22.543	
Herramientas y Equipos	5.728			5.728	
Equipo de oficina	339			164	
Mejoras Equipo de Computación	164				
Total Costo		45.527	28.849		
Depreciación Acumulada					
Muebles y Enseres	(224)			(183)	
Equipos de Computación	(22.896)			(12.589)	
Herramientas y Equipos	(2.836)			(1.690)	
Equipo de oficina	(6)				
Mejoras Equipo de Computación	(141)			(87)	
Total Depreciación Acumulada		(26.102)	(14.549)		
Valor en libros		19.425	14.300		

El movimiento en los años 2012 y 2011 se muestra en el siguiente cuadro:

Costo	2012	US\$	Depreciación Acumulada	2012	US\$	Costo	2011	US\$	Depreciación Acumulada	2011	US\$
Saldo al 1 de enero	28.849		(14.549)			22.406			(8.678)		
Mas Adiciones	16.679		(11.554)			6.443			(5.871)		
Saldo al 31 de Diciembre	45.527		(26.102)			28.849			(14.549)		

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:

Saldo al 1 de enero	2012	US\$	Saldo al 31 de diciembre	2011	US\$
Saldo al 1 de enero	1.373.500		1.373.500		
Ajuste al Valor razonable (1)	491.000		(18.700)		
Saldo al 31 de diciembre	1.864.500		1.373.500		

NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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.

3.10 OTROS ACTIVOS

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

Costo	2012	2011
Oficina Temporal	62.621	
Total Costo	62.621	
Amortización Acumulada		
Oficina Temporal	(18.966)	
Total Depreciación Acumulada	(18.966)	
Valor en libros	43.655	

El movimiento en los años 2012 y 2011 se muestra en el siguiente cuadro:

Amortización Costo 2012	Amortización Costo 2011	Amortización Acumulada 2011
62.621		
Total Costo	62.621	
Más Adiciones	(18.966)	
Saldo al 1 de enero	(18.966)	
Saldo al 31 de Diciembre	62.621	(18.966)

3.11 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

31 de diciembre del 2012

Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencimto. Circulante	Vencimto. No Circulante	Vencimto.
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		

NIRAVEISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2011

Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencimto. Circulante	Vencimto. No Circulante	Vencimto.
Credit Agricole Miami	3,26%	375.000	375.000		ene-12
Banco Santander	4,52%	4.565.000		4.565.000	oct-13
Banco Pichincha Panamá	5,00%	319.879	319.879		ago-12
Credit Agricole Miami - intereses		12.082		12.082	
Banco Santander - intereses		5.967		5.967	
Banco Pichincha Panamá - intereses		51.643		51.643	
Total pasivos Bancarios		5.329.571	764.571	4.565.000	

3.12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	nota	2012	2011
Proveedores nacionales		5.368	7.829
Cuentas por pagar relacionadas (1)	3.15	243.712	312.347
Acreedores varios (2)		42.990	93.542
Varios			
Total acreedores comerciales		292.070	413.718

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde saldos adeudados a Acería del Ecuador.

(2) Para el año 2012 incluye valores adeudados a Fideicomiso Tumbaco US\$ 16,347 (US\$ 58,255 en 2011); Bindose Cía. Ltda. US\$ 4,548 (US\$ 17,547 en el 2011) y Kíass Muebles S.A. US\$ 4,982 (US\$ 701 en el 2012).

3.13 ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Esta cuenta esta conformada por la aportación de clientes (96 clientes en el 2011).

NIRAVEISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El detalle se muestra a continuación:

	2012	2011
	US\$	US\$
Saldo Inicial	2.141.074	1.394.305
Anticipos Recibidos	3.308.619	2.601.283
Menos Anticipos liquidados con ventas de inmuebles	(2.795.987)	(1.769.822)
Menos Resciliaciones (1)	(73.207)	(84.693)
Saldo final	2.580.499	2.141.074

(1) Durante el año 2012 existieron 11 casos (8 casos en el 2011) 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.

3.14 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.

	2012	2011
	US\$	US\$
Saldo Construcción Torre 8	12.458	16.185
Gastos Comunales	199.127	203.131
Honorarios	77.731	
Saldo Construcción Torre 13	23.270	
Saldo Construcción Torre 14	187.242	
Saldo final	499.827	219.316

3.15 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Situación Tributaria

En cada año la compañía aplica la tarifa del 23% 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 2012.

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 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 Amazonia siempre y cuando exista un informe favorable de Organos Reguladores.

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

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 Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la Ley General de 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 SRL, información personalizada de los depósitos y operaciones de sus clientes, respecto de lo cual no pueden tales instituciones alegar sigilo o reserva bancaria.

NIRAVEISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con fecha 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.

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 2011 se presenta a continuación:

	2012	2011
	US\$	US\$
Gasto impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año (Impuesto Mínimo)	47.370	38.858
Total gasto impuesto a la renta	<u>47.370</u>	<u>38.858</u>

Durante el año 2012, un neto de US\$ 47.370 fundamentalmente proveniente de anticipo mínimo no compensado del año 2011, fue cargado al gasto de impuestos en el año 2012.

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 2010		
Más		
Anticipo de impuesto a la renta	38.858	
Ajustes	96	
Menos		
Baja de impuestos no recuperados años anteriores	(46.738)	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<u>94.406</u>	<u>-</u>
Más		
Anticipo de impuesto a la renta		47.370
Retenciones de terceros		6
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		<u>47.370</u>

3.16 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2012	2011
US\$	US\$	US\$
Cuentas y préstamos por cobrar relacionadas		
Anticipos entregados	31.046	87.179
Total cuentas por cobrar con relacionadas	31.046	87.179
Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas		
Cuentas por pagar	243.712	312.347
Total cuentas por pagar con relacionadas	243.712	312.347

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

	2012	2011
US\$	US\$	US\$
Honorarios construcción (1)	1.011.619	842.595
Comercialización y ventas (1)	89.877	92.873
Administración Parqueo (1)	34.084	32.506
Administración (1)	4.000	22.000
Total	1.139.581	989.974

(1) Incluye transacciones con Primansa.

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

3.17 GARANTÍAS Y CONVENIOS

Garantías

Al 31 de diciembre de 2012 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	2013
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Area Comunal	29.694	2013

Convenios

Al 31 de diciembre de 2012 se tiene celebrado el siguiente contrato de Servicios Profesionales de Construcción con Primansa, 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.

3.18 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 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 2012 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito esta principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

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 2012 y 2011 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

Corriente
Dentro de 6 meses
Entre 6 a 12 meses
Entre 1 a 3 Años
Más de 3 años
No Corriente

31/12/2012		31/12/2011	
Proveedores	292.070	225.709	188.009
Préstamos bancarios	388.413	387.082	325.846
Total	680.483	612.791	513.855
	4.616.642		4.616.643
	-		-

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 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.

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.

Sensibilidad a la tasa de interés 2012		Sensibilidad a la tasa de interés 2011	
1%	(17.563)	1%	(38.732)
-1%	53.538	-1%	42.435
Utilidad		Utilidad	
1%	(17.563)	1%	(38.732)
-1%	53.538	-1%	42.435
Patrimonio		Patrimonio	

3.19 CAPITAL SOCIAL Y UTILIDADES RETENIDAS

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2012 y 2011 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIRAVELSA S.A.

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 financieros, 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

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

US\$	
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2010	
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	36.868
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2011	
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	
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
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2012	(712.508)

3.21 APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

(1) Corresponde al reconocimiento de costo amortizado de cuentas por pagar accionistas (US\$54.791) y reconocimiento de oficina temporal (US\$56.179).

Al 31 de diciembre de 2012 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 2011 y 2012 se detalla a continuación:

2012	2011
Valor Nominal (1)	1.140.000
Tasa de descuento	4%
Valor Actual Neto	1.053.278
Costo Amortizado registrado	10.446
	86.722

(1) Con fecha 27 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas tomó la decisión de capitalizar la cantidad de US\$1.000.000 y reclasificar a cuentas por pagar a los Accionistas la cantidad de US\$140.000

Al 31 de diciembre de 2012 el costo financiero reconocido en el estado de resultados fue de US\$ 44.345 (US\$ 31.931 en 2011 registrado en la cuenta de Adopción de NIIF por 1era vez).

3.22 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Gastos de Venta		Total Gastos de Venta	
Promoción y Publicidad	117.631	285.699	249.286
Otros	105.763	403.330	355.049
	US\$	2012	2011
	US\$		
Gastos de Administración		Total Gastos de Administración	
Seguros	439	7.397	5.871
Depreciación	17.816	7.332	255.969
Impuestos	31.052	354.837	404.144
Otros	354.837	276.569	
	US\$	2012	2011
	US\$		

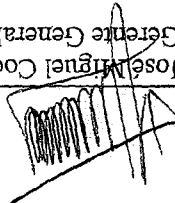
NIRAVELSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

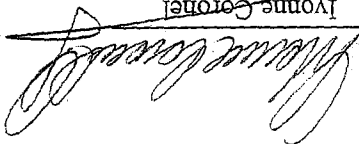
3.23 GASTOS, INGRESOS FINANCIEROS

	2012	2011
Intereses préstamos bancarios	(220.226)	(122.963)
Intereses ganados	2.640	13.790
Total Gastos financieros netos	(217.586)	(109.173)

3.24 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, 22 de abril de 2013, 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 Cornejo
Contradora General