

NIRAVELSA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****NOTA 01. INFORMACION 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. ha concluido con el desarrollo del Proyecto San Martín, que consta de dieciocho torres de departamentos que se van construyendo y comercializando desde hace varios años.

Adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parqueos en base a su propiedad del parqueo del Centro Médico Meditrópoli.

La Compañía **NIRAVELSA S.A.**, no tiene empleados contratados en relación de dependencia. Existe un contrato firmado con la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA FINANSA S.A.** 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 prevee que para 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 ha comercializado la totalidad de las torres.

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

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Av. 6 de diciembre N32-232 y Pedro Ponce Carrasco.

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.

NOTA 02. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento con NIIF

Los estados financieros de la Compañía **NIRAVELSA S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2016, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las notas que se detallan a continuación 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 2016. 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 costo o valor de realización (inventario) 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 Notas 2.18 y 2.19.

2.3 Empresa en Marcha

2.3.1 Análisis de la Hipótesis del Negocio en Marcha en las NIIF

Todos conocen que las Hipótesis Fundamentales para aplicar las NIIF son dos: Hipótesis del Negocio en Marcha y la Hipótesis de la Base del Devengado.

Por un lado la Base del Devengado nos dice que todas las transacciones se registran cuando ocurren, mientras que el Negocio en Marcha implica identificar la capacidad que tiene una empresa para seguir en funcionamiento a largo plazo; entonces, si no se cumple con la hipótesis del Negocio en Marcha no se deberían aplicar las NIIF.

Análisis de la Hipótesis: Negocio en Marcha

Para identificar rápidamente si una empresa es un negocio en Marcha se puede recurrir a la Escritura de Constitución de la Empresa. En la cual hemos de observar el periodo de funcionamiento estimado de la entidad. Esta debería ser superior a un año, al menos; así mismo, se puede recurrir al uso de Razones Financieras (liquidez, capital de trabajo, etc). En conclusión:

Análisis de la Hipótesis del Negocio en Marcha	=	Identificar los Riesgos que pueden afectar el funcionamiento de una empresa.
--	---	--

2.3.2 Análisis según la aplicación de los PCGA

Los PCGA (Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados) son un conjunto de reglas generales y normas que sirven de guía contable para formular criterios referidos a la medición del patrimonio y a la información de los elementos patrimoniales y económicos de un ente.

El PCGA reconoce que los principios que se exponen son los fundamentales y básicos para el adecuado cumplimiento de los fines de la contabilidad dentro de los cuales se incluye "empresa en marcha", también conocido como "Continuidad de la empresa" se basa en la presunción de que la empresa continuará sus operaciones por un tiempo indefinido y no será liquidado en un futuro previsible, salvo que existan situaciones como: significativas y continuas pérdidas, insolvencia, etc. En consecuencia, la valuación contable de los hechos serán los mismos u homogéneos, mientras no cambie su situación o cese en sus actividades, en cuyo caso se aplicará criterios de realización o de mercado.

2.5 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería

reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

2.7 Equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles, equipos de oficina y herramientas	10
Equipos de computación	3

2.7.4 Retiro o venta de equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 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 precio 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 2016 y 2015.

2.9 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.

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.

2.10 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11 Impuesto a la renta

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

2.11.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.11.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1 Inmuebles para la venta

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.14 Costos y Gastos

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

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable,

más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.16.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.16.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.5.

2.16.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios

en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.16.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.17.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.17.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.18 Principales cambios de las NIIF año 2016.

2.18.01 NIIF para PYMES.-

El IASB ha publicado las enmiendas realizadas a las NIIF para las Pymes, que incluyen cambios en 21 de sus 35 secciones, los cuales serán efectivos a partir del 1° de enero del 2017, con posibilidad de aplicación anticipada.

El proceso de revisión que desemboca en este documento de enmiendas, inició en el año 2012 con el objetivo de mejorar los estándares ya existentes según las experiencias de algunos usuarios de las mismas.

De acuerdo con el comunicado del IASB, los principales cambios contenidos en el documento son:

Permitir a las Pymes la opción de usar el modelo de revaluación para propiedad, planta y equipo en la sección 17.

Alinear con el IAS/NIC 12 sobre impuestos a los ingresos (impuesto a las ganancias) los principales requerimientos para los impuestos diferidos por ingresos.

Alinear con el IFRS/NIIF 6 sobre exploración y evaluación de recursos minerales, los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación.

La junta para emisión de la NIIF para las PYMES en su reunión de Octubre de 2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIIF para las PYMES se iniciará en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en las PYMES,

La Junta, con el aporte del Grupo de Implementación SME (SMEIG) decidirá si se debe considerar la incorporación de cambios en las NIIF completas, que todavía no se han incorporado o cualquier otro asunto de urgencia.

2.18.02 NIIF COMPLETAS

A continuación se presenta una guía breve sobre las mejoras anuales que se han realizado a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2015:

Mejoras anuales ciclo 2012-2014

NIIF	SUJETO DE MODIFICACION	FECHA DE VIGENCIA (*APLICACIÓN ANTICIPADA)
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero de 2016*
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados	1 de enero de 2016*
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: tasa del mercado regional	1 de enero de 2016*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero de 2016*

2.19 Reforma tributaria realizadas durante el año 2016.***2.19.01 Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:***

- ***Presunción de anticipo de dividendos:*** El inciso sexto del artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que, cuando una sociedad otorgue a sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.
- El número 20 del artículo 10 de la LRTI establece que las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles de acuerdo con los límites que para cada tipo o en su conjunto se establezca en el reglamento para la aplicación de dicha Ley.
- ***Reformas que aplican anticipo del impuesto a la Renta:*** Se incluye a las microempresas en la fórmula del 50% del Impuesto a la Renta Causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta que les hayan sido practicadas en dicho ejercicio para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- El Artículo 10 de la LRTI y el artículo 26 del R-LRTI, establecen que no serán deducibles los costos y gastos que se respalden en comprobantes de venta

emitidos por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.

- Descuento, devolución o Compensación de IVA por uso de medios electrónicos de pago.
- Exoneración de Impuesto a la Renta para personas mayores de 65 años y personas con discapacidad
- Exoneración del ISD por estudios en el exterior y enfermedades catastróficas.
- Montos máximos y requisitos para la aplicación automática de los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición.

2.19.02 Reformas por la Ley de Solidaridad sobre el Terremoto

El sábado 16 de abril de 2016, Ecuador sufrió un terremoto de 7.8 grados en la escala Richter, con epicentro en la costa norte. Se trata de la catástrofe que más a impactado al país en cerca de setenta años. Este evento de la naturaleza se volvió una oportunidad para mostrar la unidad de la sociedad ecuatoriana. De la acción de la sociedad civil (organizada o no), se ha pasado a la acción gubernamental.

En la primera semana de la tragedia, el Gobierno envió un proyecto de ley con el carácter de urgente en materia económica (había otro proyecto urgente en trámite, pero el estado de excepción decretado, permitía dos proyectos al tiempo). Tras un mes de deliberación, se ha publicado el 20 de mayo el texto oficial de la Ley Orgánica de Corresponsabilidad Ciudadana por las Afectaciones del Terremoto.

1. Tributos

IVA sube a 14%, pero gasolinas conservan su precio (El gobierno reducirá el costo de venta para compensar el incremento). Duración máxima de esta tarifa: 1 año (puede reducirse el tiempo por Decreto). Pagos con dinero electrónico merecen devolución de 4%.

2. Contribución solidaria sobre la Remuneración:

Quien gana más de \$1.000, paga un día de sueldo mensual. El empleador debe retener obligatoriamente. Donaciones a entidades públicas son deducibles de este tributo.

3. Contribución Solidaria sobre el Patrimonio:

Pago del 0,9% del patrimonio a las personas naturales que hubieren declarado \$1 millón o más en patrimonio. Este pago se divide en 3 cuotas mensuales: junio, julio y agosto.

4. **Contribución Solidaria sobre los Bienes Inmuebles y derechos representativos de capital:**
Pago del 0,9% del avalúo de todo inmueble (sube a 1,8% si el propietario es sociedad domiciliada en paraíso fiscal). Si el inmueble ya tributó en la contribución del patrimonio de personas naturales, no vuelve a tributar. Este pago también se divide en 3 cuotas mensuales.
5. **Contribución solidaria sobre las utilidades:**
Toda sociedad paga el 3% de las utilidades de 2015. Las sociedades de hasta \$1 millón de ingresos brutos anuales, pueden aplicar como crédito tributario el exceso del anticipo de impuesto a la renta. El pago se divide en 3 cuotas mensuales.

2.19.03 Destino De Los Recursos

- Mediante Decreto Ejecutivo N° 1004 se creó un Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva del Empleo en las Zonas Afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016 (y una Secretaría Técnica designada por el Vicepresidente), los ingresos producto de esta reforma, se destinarán a una cuenta específica del Presupuesto General del Estado, destinada a dicho Comité.
- Según el Decreto, el Comité está integrado por el Vicepresidente, SENPLADES, los Ministros Coordinadores de Desarrollo Social, Seguridad y Producción; el Prefecto y dos alcaldes designados por la Asociación de Municipalidades.
- El Ministerio de Finanzas deberá publicar en internet los saldos de la cuenta específica del Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva.

2.19.04 Incentivos

- Cero impuesto a la renta en Manabí y Esmeraldas sólo para nueva inversión. Esta exención tiene una duración de 5 años, pero puede ser ampliada a 10 años, con las características y limitaciones que fije el Comité de Política Tributaria. Para aplicar a este incentivo, la inversión nueva deberá contratar al menos el 75% de mano de obra local en las zonas afectadas.
- Cero ISD y aranceles aduaneros para perjudicados por el terremoto que importen bienes para reconstruir o producir en esas provincias (hasta junio 2017).
- Los trabajadores pueden volver hasta 30 días después de reiniciadas las labores en la empresa afectada, para conservar su antigüedad. Si pasa más tiempo, re-contratarlo es opcional.
- Incentivos para que la banca de más crédito o mejore sus condiciones en esas provincias.

- Se eliminan multas, recargos e intereses en SRI, IESS, BJEES y gobiernos locales en la zona afectada (aplica a damnificados por terremoto y a proveedores que sufren mora del Estado).
- El saldo del impuesto a la renta 2015 se exonera, si el contribuyente tiene domicilio en Manabí y Esmeraldas, o si, teniendo domicilio fuera, tiene actividad económica principal en esas provincias
- Bancos deben diferir las cuotas de abril, mayo y junio a sus deudores damnificados
- Para cheques protestados, se interrumpen los plazos entre 19 abril y 4 mayo 2016.

2.19.05 Reformas

- La información tributaria relacionada con paraísos fiscales o con asesores o consultores tributarios, no es reservada.
- Asesores o consultores tributarios deben informar periódicamente al SRI sobre el uso de sociedades en paraísos fiscales.
- Toda sociedad de paraíso fiscal con bienes inmuebles en Ecuador, deben sacar RUC.
- Banco Central puede subsidiar a cooperativas para que se integren en el sistema de dinero electrónico. Este subsidio no está sujeto a límites del Código Monetario.

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las

estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Caja general y Fondos Rotativos	300,00	25.377,83
Efectivo en Bancos Locales	159.569,02	410.839,47
Efectivo en Bancos Exterior (1)	4.102,10	318.426,42
Saldo al final del año	163.971,12	754.643,72

(1) Corresponde a saldo en la cuenta de Banco Santander - Suiza.

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar de compañías relacionadas son las siguientes:

POSICION ACTIVA:

NOMBRE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Anticipos Prinansa S.A (1)	112,40	32.123,03
Anticipo Gerencia Proyecto	0,00	5.000,00
Saldo al final del periodo	112,40	37.123,03

POSICION PASIVA:

NOMBRE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Cuentas por pagar Prinansa S.A. (1)	0,00	0,00
Saldo al final del periodo	0,00	0,00

POSICION ACTIVA NETA:

Saldo al final del periodo	112,40	37.123,03
-----------------------------------	---------------	------------------

(1) Valores pendientes por liquidar y pagar a la fecha del informe.

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

NOTA 06. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de Activos Financieros es como sigue:

EMPRESA:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Otras cuentas por cobrar	25.656,42	30.461,59
Servicios y otros pagos anticipados	3.302,06	0,00
Documentos y Cuentas x Cobrar Clientes	1.800,00	2.123,00
Seguros y otros pagos anticipados	1.479,48	1.920,04
Otras cuentas por cobrar Varias	0,00	920,52
Saldo neto al final del año	32.237,96	35.425,25

NOTA 07. INVENTARIOS

Corresponde a saldo de Inventarios, un resumen es como sigue:

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Inmuebles destinados para la venta. (1)	875.696,93	5.405.670,73
Provisión por desvalorización de inventarios. (2)	(0,00)	(481,96)
Saldo al final del año	875.696,93	5.405.188,77

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

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Centro Médico (a)	0,00	4.218,37
San Martín Torre 1 y 2 (b)	6.620,40	6.620,40
San Martín Torre 3 (b)	6.486,19	6.486,19
San Martín Torre 4 (b)	2.364,03	2.364,03
San Martín Torre 5 (b)	9.696,84	9.696,84
San Martín Torre 6 (b)	3.981,50	3.981,50
San Martín Torre 7 (b)	3.367,74	3.367,74
San Martín Torre 8 (b)	17.895,98	118.674,26
San Martín Torre 9 (b)	0,00	17.895,98
San Martín Torre 10 (b)	4.375,87	0,00
San Martín Torre 11 (b)	0,00	4.375,87
San Martín Torre 12 (b)	0,00	2.641,99
San Martín Torre 13 (b)	15.637,08	9.014,31
San Martín Torre 14 (b)	22.200,98	22.200,98
San Martín Torre 15 (b)	30.003,34	32.662,42
San Martín Torre 16 (b)	2.078,82	47.355,88
San Martín Torre 17 (b)	320.943,88	2.553.498,13
San Martín Torre 18 (b)	440.044,28	2.560.615,84
Total Inventarios	875.696,93	5.405.670,73

- (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.

(2) El movimiento de la provisión por desvalorización de inventarios, se resume a continuación:

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Saldo al 1 de enero	(0,00)	(481,96)
Ajuste por aprox. Informe año anterior	0,00	0,00
Mas Provisiones	0,00	0,00
Menos reversos de provisiones de periodos anteriores	0,00	0,00
Saldo al 31 de diciembre	(0,00)	(481,96)

NOTA 08. IMPUESTOS ANTICIPADOS

A continuación se presenta el detalle de impuestos anticipados:

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Retención en la fuente año corriente	28.160,00	26.756,75
Crédito tributario Impuesto a la Renta	7.194,48	60.433,22
Impuesto Plusvalía	10.414,47	4.078,90
Crédito Renta Ejercicios Anteriores	23.515,76	0,00
Saldo al final del año	69.284,71	91.268,87

NOTA 09. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/15	ADICIONES	Ventas	SALDO 31/12/16
Muebles y Enseres	413,48	0,00	0,00	413,48
Equipo de Computación	39.134,24	0,00	0,00	39.134,24
Herramientas y Equipos	6.624,16	0,00	0,00	6.624,16
Equipo de Oficina	338,91	0,00	0,00	338,91
Mejoras Equipo de Computación	163,77	0,00	0,00	163,77
Subtotal	46.674,56	0,00	0,00	46.674,56
Depreciación acumulada	(45.776,58)	(437,61)	0,00	(46.214,19)
Total	897,98	(437,61)	0,00	460,37

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2016 es de \$ 437,61 (\$2.541,56 en el año 2015).

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/14	ADICIONES	Ventas	SALDO 31/12/15
Muebles y Enseres	413,48	0,00	0,00	413,48
Equipo de Computación	39.134,24	0,00	0,00	39.134,24
Herramientas y Equipos	6.624,16	0,00	0,00	6.624,16
Equipo de Oficina	338,91	0,00	0,00	338,91
Mejoras Equipo de Computación	163,77	0,00	0,00	163,77
Subtotal	46.674,56	0,00	0,00	46.674,56
Depreciación acumulada	(43.235,02)	(2.541,56)	0,00	(45.776,58)
Total	3.439,54	-2.541,56	0,00	897,98

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2015 es de \$ 2.541,56 (\$7.955,92 en el año 2014).

NOTA 10. 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:

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Saldo al 1 de enero	1.920.509,23	1.942.670,00
Ajuste al Valor Razonable (1)	(317.618,00)	0,00
Deterioro	0,00	(22.160,77)
Saldo al 31 de diciembre	1.625.052,00	1.920.509,23

(1) A la fecha del informe se ha realizado el avaluo de la Propiedad de Inversión.

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 2016. En el año 2016 se procedió a la reversión considerando un nuevo avalúo, el cual dio una diferencia de \$-317.618,00.

Con fecha 04 de marzo de 2016, la compañía cuenta con informe de perito sobre esta propiedad de inversión y en el mismo se determina que el valor del avalúo es de US\$ 1.625.052,00.

NOTA 11. OTROS ACTIVOS

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

NOMBRE:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Costo oficina temporal	62.621,47	62.621,47
Amortización Acumulada	(44.015,09)	(37.752,94)
Saldo	18.606,38	24.868,53

El cargo a resultados por amortización Construcción Oficina en el año 2016 es de \$ 6.262,15 (\$6.262,15 en el año 2014).

NOTA 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

Al 31 de diciembre del 2016

Acreeedor	Tasa de Interés Anual	Deuda Total	Vencimiento Circulante	Vencimiento
Banco Santander	2.15%	600.000,00	600.000,00	Ene-17
Banco Santander - Intereses		0,00	286,67	
Total Pasivos Bancarios		600.000,00	600.286,67	

Al 31 de diciembre del 2015

Acreeedor	Tasa de Interés Anual	Deuda Total	Vencimiento Circulante	Vencimiento
Banco Santander	2.15%	3.815.000,00	3.815.000,00	Oct-16
Banco Santander - Intereses		18.207,36	18.207,36	
Total Pasivos Bancarios		3.833.207,36	3.833.207,36	

NOTA 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a saldo de Cuentas y Documentos por pagar el cual se detalla a continuación:

CONCEPTO	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Klassmuebles Cia. Ltda.	0,00	2.684,82
Edimca	0,00	748,01
Acreedores Varios	20.734,93	10.971,53
Garantías y Otros	0,00	927,68
Cuentas por Pagar Varias	0,00	6.016,16
Saldo al final del año	20.734,93	21.348,20

Valores pendientes de pagar a la fecha del informe.

NOTA 14. ANTICIPO CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles del Conjunto San Martín que adquirirán en el futuro. Esta cuenta está conformada por la aportación de 8 clientes (58 clientes en el 2015).

NOMBRE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Saldo Inicial	3.227.235,86	2.464.637,61
Anticipos 2016 / 2015 Neto	-2.696.315,48	762.598,25
Saldo Final	530.920,38	3.227.235,86

NOTA 15. 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.

NOMBRE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Gastos Comunales	0,00	11.306,96
Honorarios	0,00	78.208,94
Saldo Construcción Torre 16	0,00	3.134,71
Saldo Construcción Torre 17	31.709,98	86.074,86
Saldo Construcción Torre 18	37.764,10	119.139,69
Saldo Final	69.474,08	297.865,16

NOTA 16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

El detalle de cuentas por pagar accionistas a Largo Plazo es el siguiente:

NOMBRE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
Avellán Arteta Juan José	235.000,00	235.000,00
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	235.000,00	235.000,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	235.000,00	235.000,00
Geracero Gerencia en Acero	235.000,00	235.000,00
Costo Amortizado	0,00	-10.315,77
Saldo Final	940.000,00	929.684,23

Al 13 de enero de 2016; mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía NIRAVELSA S. A., registrada en la notaria primera del D.M. Quito; señala, que el valor de \$800.000,00 que se colocó en la cuenta "aportes para futuras capitalizaciones" se debe reclasificar y colocarlo como un pasivo de la compañía a favor de los accionistas en igual proporción de participación para cada uno.

NOTA 17. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de los años 2016 y 2015, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	52.500	25.00%	52.500,00
Avellán Arteta Juan José	52.500	25.00%	52.500,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	52.500	25.00%	52.500,00
Geracero Gerencia en Acero S.A.	52.500	25.00%	52.500,00
Total	210.000	100.00%	210.000,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

Incremento de capital: con fecha 13 de enero de 2016 se lleva a cabo la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de NIRAVELSA S. A., en donde como segundo punto de orden se trata del incremento de capital por un valor de \$200.000,00 en igual proporción de participación en la conformación del capital, siendo legalizado este acuerdo en la Notaria primera de la ciudad de Quito, capital de la

República del Ecuador (al 13 de enero de 2016), para proceder con la respectiva autenticación en las instituciones pertinentes como la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y Registro Mercantil; a la fecha del informe se verifica documentalmente el registro del aumento de capital por \$200.000,00, en el Registro Mercantil al 26 de febrero de 2016.

Dólares:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	2.500	25.00%	2.500,00
Avellán Arteta Juan Jose	2.500	25.00%	2.500,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	2.500	25.00%	2.500,00
Geracero Gerencia en Acero S.A.	2.500	25.00%	2.500,00
Total	10.000	100.00%	10.000,00

NOTA 18. APOORTE FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el aporte para futuras capitalizaciones es el siguiente:

2016: Aporte Futuras Capitalizaciones

Dólares:

Accionista	Saldo al 31/12/2015	Reclasificación	Aumento	Saldo al 31/12/2016
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	50.000,00	(50.000,00)		0,00
Avellán Arteta Juan Jose	50.000,00	(50.000,00)		0,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	50.000,00	(50.000,00)		0,00
Geracero Gerencia en Acero	50.000,00	(50.000,00)		0,00
Total	200.000,00	(200.000,00)		0,00

Al 13 de enero de 2016, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía NIRAVELSA S. A., registrada en la notaría primera del D.M Quito; señala, aumentar el capital suscrito de la compañía por un monto de doscientos mil dólares (US\$200.000,00) y que se encuentran registrados en la cuenta "Aporte para Futuras Capitalizaciones"

2015: Aporte Futuras Capitalizaciones**Dólares:**

Accionista	Saldo al 31/12/2014	Reclasificación	Aumento	Saldo al 31/12/2015
Admiacero Administradora de Empresas del Acero S.A.	250.000,00	200.000,00		50.000,00
Avellán Arteta Juan Jose	250.000,00	200.000,00		50.000,00
Avellán Arteta Silvia Patricia	250.000,00	200.000,00		50.000,00
Geracero Gerencia en Acero	250.000,00	200.000,00		50.000,00
Total	1.000.000,00	800.000,00		200.000,00

La compañía NIRAVELSA S.A., mediante Junta General de Accionistas de fecha 27 de diciembre de 2012 decidió aumentar el capital Social de la Compañía en la suma de USD\$1.000.000,00 mediante compensación de créditos con los valores que los señores accionistas mantienen registrados a su favor en la cuenta "aportes para futuras capitalizaciones" en proporción a la participación que tiene cada uno de los accionistas en el capital de la compañía.

Al 13 de enero de 2016; mediante Junta General de Accionistas, la Compañía NIRAVELSA S. A., señala, que el valor de \$800.000,00 que se colocó en la cuenta "aportes para futuras capitalizaciones" se debe reclasificar y colocarlo como un pasivo de la compañía a favor de los accionistas en igual proporción para cada uno, de tal modo que la cuenta "aportes para futuras capitalizaciones" quedara con un saldo de USD\$200.000,00.

NOTA 21. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2016 y 2015 se detallan a continuación y corresponde principalmente a ventas de bienes inmuebles:

DETALLE	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
INGRESOS:		
Ventas Netas de Bienes	5.556.152,45	588.350,00
TOTAL	5.556.152,45	588.350,00
COSTOS DE VENTA:		
Costo de Ventas inmuebles	4.529.491,84	478.143,41
TOTAL	4.529.491,84	478.143,41
%	81,52%	81,27%

NOTA 22. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
- b) Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

Concepto	31/12/2016	31/12/2015
Utilidad ejercicio	692.740.29	80.637.47
15% participación trabajadores		0,00
Diferencia	692.740.29	80.637.47
-) Otras rentas exentas		0,00
+) Gastos no deducibles	325.245.66	46.254.29
+) Gastos no deducibles del exterior		
-) Amortización perdidas tributarias de años anteriores	(87.577.48)	(31.722.94)
Utilidad gravable	930.408.47	95.168.82
Impuesto renta causado	204.689.86	20.937.14
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	38.030.14	67.753.11
-) Anticipo IR pagado	(7.194.48)	(60.433.22)
-) Retenciones en la fuente	(38.574.47)	(30.835.65)
-) Retenc. Fte. años anteriores	(23.515.76)	
Impuesto renta por pagar	135.405.15	7.319.89
Saldo a favor	0.00	(23.515.76)

- (a) Hasta la fecha del Informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de Impuesto a la renta por año 2016, puesto que tiene como plazo para presentar máximo hasta el 26 de abril del año 2017.

22.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2016, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

NOTA 23. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 24. GARANTIAS Y CONVENIOS

Garantías

Al 31 de diciembre de 2016 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	Area Comunal	29.964	2014

Convenios

Al 31 de diciembre de 2016 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.

NOTA 25. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

25.1 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.

25.2 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 las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2016 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que

podiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

25.3 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.

NOTA 26. AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En octubre 30 del 2013 mediante Registro Oficial No. 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros emite la resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito para las Compañías”. En su artículo 28 menciona: “Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes...”, que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La empresa **NIRAVELSA S. A.**, en el año 2013 nombro el oficial de cumplimiento, elaboro el Manual de Cumplimiento y comenzó su aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros a cerca de su cumplimiento o no. Para

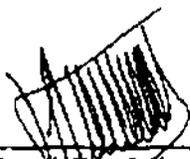
cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2016.

NOTA 27. EVENTOS SUBSECUENTES

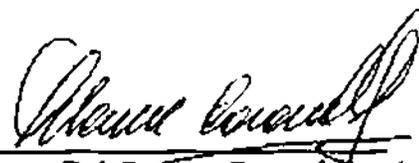
Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del informe (abril 06, de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 23 de 2017 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Jose Miguel Cobo Miranda
REPRESENTANTE LEGAL



Ivonne Del-Carmen Coronel Garcia
CONTADORA GENERAL