BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa – Vivanco Oficina 502
Teléfonos: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Quito, 30 de Abril de 2010.

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Presente.-

Adjunto a la presente, sírvase encontrar el Informe de Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 de nuestro cliente:

NIRAVELSA S.A.
EXPEDIENTE No. 87133

Atentamente,
BAKER TILLY ECUADOR CÍA. LTDA.
an independent member of Baker Tilly International

x Diego J. Bañas O.
CPA. Ing. María Elena Pazmiño.
SOCIA
AUDIT&ASSURANCE
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470

an independent member of
BAKER TILLY
INTERNATIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
30 ABR. 2010
OPERADOR 18
QUITO

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
30 ABR. 2010
OPERADOR 18
QUITO

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

Niravelsa S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCES GENERALES

ESTADOS DE RESULTADOS

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Niravelsa S.A.

Informe sobre los Estados financieros

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Niravelsa S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados a esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

5.- Excepto por lo expresado en el párrafo 7, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoría.

Base de Opinión Calificada

6.- En nuestro informe de auditoría correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 emitido con fecha 18 de abril de 2009 se incluyó una opinión con una salvedad originada por una limitación al alcance pues la Compañía no disponía del Acta de Junta General de Accionistas donde se de conocimiento a los aportes en efectivo para futura capitalización por US$ 340.000. En el año 2009 tuvimos acceso al Acta de Junta General de Accionistas de fecha 12 de enero de 2008, en la cual se autorizan los aportes recibidos para futura capitalización.

BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

7.- Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos con el accionista mayoritario de la Compañía por los saldos de aportes para futuras capitalizaciones por US$ 140.000 y US$ 340.000 respectivamente. Tampoco hemos tenido acceso al Acta de Junta de Accionistas en la cual se apruebe la devolución del saldo de aportes recibidos de parte del accionista por US$ 200.000.

Opinión Calificada

8.- En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en lo párrafo 7 de Base de Opinión Calificada, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, los aspectos importantes de la situación financiera de Niravelsa S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

Asunto de énfasis

9.- Durante los últimos tres años, la Compañía ha generado pérdidas que al 31 de diciembre de 2009 llegan a USD $ 1.033.552, situación que ha originado que al 31 de diciembre de 2009 se refleje un patrimonio negativo. La Compañía se halla en proceso de implementar estrategias de negocio, las cuales le permitirán en el futuro generar ingresos, reducir sus costos, y generar utilidades para superar la situación antes descrita.

10.- La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no tiene el propósito presentar la posición financiera, resultados operativos y flujos de efectivo de Niravelsa S.A. de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Informes requeridos por otras regulaciones

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

Quito, 14 de abril de 2010

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

Baker Tilly Ecuador

RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

Niravelsa S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	Nota	2009	2008
		US$	US$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes	3	**1.304.487**	587.825
Cuentas por Cobrar	4	**159.069**	298.526
Cuentas por Cobrar Relacionadas	23	**5.566**	25.134
Inmuebles para la Venta	5	**2.151.232**	666.649
Obras en Ejecución	6	**2.130.638**	4.833.622
Impuestos Anticipados	7	**96.074**	92.238
Gastos Anticipados	8	**47.143**	160.887
Total de Activos Corrientes		**5.894.209**	6.664.881
Propiedad y Equipos	9	**845.900**	871.496
Activo Diferido	10	**55.409**	20.537
TOTAL DE ACTIVOS		**6.795.518**	7.556.914

José Miguel Coo Miranda
Gerente General

Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Niravelsa S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	Nota	2009	2008
		US$	US$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias Corto Plazo	11	**1.181.122**	857.908
Proveedores	12	**29.317**	121.161
Provisión Obras por Realizar	13	**283.736**	30.164
Anticipo de Clientes	14	**1.200.276**	1.836.264
Cuentas por Pagar Relacionadas	23	**181.515**	53.361
Impuestos por Pagar	15	**34.197**	37.055
Total pasivos corrientes		**2.910.163**	2.935.913
Pasivos a Largo Plazo	16	**4.313.000**	4.250.000
TOTAL PASIVOS		**7.223.163**	7.185.913
PATRIMONIO		**(427.645)**	371.001
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**6.795.518**	7.556.914

José Miguel Coo Miranda
Gerente General

Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Niravelsa S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los ejercicios anuales terminados
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	Nota	2009	2008
		US$	US$
Ventas Operacionales		**3.099.218**	3.203.737
Costos de ventas		**2.941.985**	2.753.743
UTILIDAD BRUTA		**157.233**	449.993
GASTOS			
Gastos de Venta		**326.910**	348.032
Gastos Generales		**98.123**	183.390
Gastos Financieros		**230.879**	294.561
Total de Gastos		**655.912**	825.983
(PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES		**(498.679)**	(375.990)
Otros ingresos y egresos neto	25	**(99.967)**	(68.427)
(PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		**(598.646)**	(444.416)
(Pérdida) por acción	**21**	**(59,86)**	(44,44)

José Miguel Coo Miranda
Gerente General

Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.
ESTADOS DE EVOLUCION DE LAS CUENTA
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de dicien

	C S (N
Saldos al 31 de diciembre de 2007	
Apropiación resultado ejercicio 2007	
Pago de Impuesto a la renta ejercicio 2007	
Aporte Futuras Capitalizaciones	
Resultados del Ejercicio 2008	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	
Retiro Aportes Futuras Capitalizaciones	
Apropiación resultado del ejercicio	
Resultados del Ejercicio 2009	
Saldos al 31 de diciembre de 2009	

José
(

Las notas

Niravelsa S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	2009	2008
	US$	**US$**
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	**2.779.335**	3.332.648
Efectivo pagado a proveedores e impuestos	**(2.312.405)**	(3.424.198)
Intereses recibidos	**24.849**	31.758
Intereses pagados	**(230.879)**	(294.561)
Otros ingresos y egresos - netos	**163.122**	132.725
Efectivo proveniente / (usado) de las operaciones	**424.022**	(221.628)
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisiciones de propiedad y equipos y otros activos	**(41.296)**	(1.790)
Efectivo neto usado en actividades de inversiòn	**(41.296)**	(1.790)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte futuras capitalizaciones		340.000
Pagos de obligaciones bancarias	**186.214**	220.871
Financiamiento pagado a empresas relacionadas	**147.722**	30.272
Efectivo neto recibido en financiamiento	**333.936**	591.143
Aumento del efectivo y sus equivalentes	**716.662**	367.725
Efectivo y equivalentes al inicio del año	**587.825**	220.100
Efectivo y equivalentes al final del año	**1.304.487**	587.825

José Miguel Coo Miranda
Gerente General

Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Niravelsa S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente / (usado) de las operaciones
Por los ejercicios anuales terminados
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

	2009	2008
	US$	US$
Resultado neto del ejercicio	**(598,646)**	(444,416)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Amortizaciones de Activos Diferidos	**6,295**	5,870
Depreciaciones de propiedades y equipos	**25,725**	53,037
Provisión por desvalorización de inventarios	**99,456**	
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar, netas de anticipos recibidos de clientes	**(595,546)**	1,063,177
Cuentas por pagar	**168,900**	(162,381)
Inventarios	**1,118,945**	874,081
Impuestos anticipados y por pagar	**(6,694)**	(30,321)
Otras Cuentas por Cobrar y Pagar	**205,587**	(1,580,675)
Efectivo proveniente / (usado) de las operaciones	**424,022**	(221,628)

José Miguel Coo
Gerente General

Ivonne Coronel García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

NOTA 1 - OPERACIONES

En la ciudad de Quito, el 2 de febrero de 1999, se constituye la Compañía NIRAVELSA S.A. cuyo objeto es la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Además de brindar asesoramiento empresarial, económico y técnico a instituciones y sociedades públicas y privadas; la prestación de servicios de administración gerencial; la participación en la implementación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general.
Niravelsa S.A. desarrolla actualmente el Proyecto San Martín, ver nota 3, adicionalmente tiene el servicio de arrendamiento de parqueos, ver nota 22.

La Compañía NIRAVELSA S.A. , no tiene empleados contratados en relación de dependencia, existe un contrato firmado con la Compañía Prinansa con fecha septiembre de 2008, por el servicio de Construcción.

Durante el ejercicio 2009, se generaron pérdidas en la venta de algunos departamentos correspondientes a las torres 11 y 12 por los siguientes motivos:
a) Existieron departamentos vendidos con mucha anticipación a la fecha en que se produjo el inicio de obra, sin una clausula de reajuste que previniera algún incremento de costos en la construcción de los departamentos.

b) Hubo un considerable incremento de costos de los materiales de construcción en ese momento, a nivel internacional, especialmente acero para estructura, y tubería de cobre para instalaciones sanitarias.

c) Hubo incrementos en la mano de obra, especialmente en personal que se tenía a cargo de contratistas.

d) La devaluación del dólar en los mercados internacionales, influyó negativamente en los precios de los productos importados, especialmente acabados que se utilizan en los departamentos.

e) Existió demoras en la construcción provocada por cambios de contratistas, que incidieron en un mayor costo de la mano de obra y subcontratos.

Al 31 de diciembre de 2009 se encuentran activadas las torres 1 a la 12, a excepción de la 8 que se encuentra en construcción, así como las torres de la No. 13 a la No. 18.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases fundamentales
Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa en base a los requerimientos de la NEC No. 1

b. Uso de estimaciones
La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración efectúe estimaciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso de estimación contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

c. Inmuebles para la Venta

Los estacionamientos del Centro Médico Meditrópoli se registran al costo histórico que no excede al valor de realización.

Los inmuebles de las torres - San Martín 3,4,5,6,7,9,10,11 y 12 pendientes de ser vendidos, se encuentran registrados al costo de construcción.

d. Obras en Ejecución

Los terrenos y obras construidas hasta el año 2001, se registraron al costo histórico ajustado al valor comercial de acuerdo a la valuación de un perito calificado. Desde el año 2002, hasta el año 2007, la compañía registraba los costos de financiamientos del Préstamo mantenido con el Banco Santander, ver nota 16 en Estado de Pérdidas y Ganancias, a partir del año 2008 los intereses son capitalizados dentro del rubro Terrenos.

Las obras comunales del Proyecto San Martín en el activo, representan el porcentaje total de los desembolsos por este concepto, que corresponden a cada una de las torres aún no construidas o en proceso de construcción a la fecha de cada uno de los desembolsos.

Los costos por este concepto se asignan en cada una de las dieciocho torres al momento de su terminación, en función del estimado de una parte entre dieciocho, de todo el presupuesto actual ajustado de lo gastado y por gastar de las obras comunales hasta su finalización. Se acredita contra los montos activados por valores ya gastados y correspondientes a esta torre conforme lo mencionado en el párrafo anterior y la diferencia contra una provisión de gastos comunales por ejecutar que se irá liquidando proporcionalmente en cada desembolso posterior de obras comunales hasta cuando se liquide el presupuesto.

e. Impuestos Anticipados

Los valores pagados por adelantado en lo referente a obligaciones con el Fisco, se encuentran expresados a su valor histórico.

f. Propiedad y equipos

Se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos anteriores al mes de abril de 2000 se presentan al valor ajustado por inflación y por conversión a dólares de los Estados Unidos de América según las directrices de las NEC 16 y 17, menos las depreciación acumulada hasta la fecha.

En el momento de una venta o retiro, el valor del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las siguientes tasas:

	Tasas
Edificios	2.86%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33%

El saldo neto de las propiedades y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

Para el año 2009 la Compañía realizó un cambio en la estimación de la vida útil de edificios basado en un informe técnico, el cual determina que la vida útil de este bien a partir de 2009 es de 35 años.

g. Activo Diferido
Los conceptos que se incluyen en esta cuenta se registran al costo menos la amortización acumulada.

La amortización se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las siguientes tasas:

	Tasas
Mobiliario	10%
Departamento Modelo	10%
Remodelación Departamento Modelo	10%
Gastos de Constitución	20%
Programa de Ventas	33%
Programa de Arquitectura	33%

La Compañía considera que el método de amortización y las tasas utilizadas son adecuados para amortizar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

h. Comisiones pagadas por Anticipado
Incluye pagos adelantados por concepto de comisión en venta de departamentos, comprometidos para la venta, los mismos que se reconocen una vez que la venta es reconocida contablemente a través de la entrega del bien inmueble.

i. Ingresos

Ingresos por Venta de Inmuebles
Corresponde a la venta de Departamentos del Conjunto Habitacional San Martín, se reconoce el ingreso, el momento de la entrega del bien inmueble.

Ingresos por Renta de Parqueaderos
Corresponde al ingreso por el alquiler de parqueaderos en el Centro Médico Meditrópoli.

j. Gastos

Comisiones por ventas
Se registran al gasto el momento que el departamento es entregado y el ingreso es facturado.

k. Reserva Legal
Según las normas societarias, la Compañía debe apropiar por lo menos un 10 % de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

l. Reserva de Capital
Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente trasferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

m. Cambio de política contable
Hasta el año 2007, la compañía registraba los costos de financiamientos del préstamo mantenido con el Banco Santander en Estado de Pérdidas y Ganancias, a partir del año 2008 los intereses son capitalizados dentro del rubro Terrenos.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES	2009	2008
	US$	US$
Caja	1,196	300
Bancos Nacionales	959,743	242,435
Bancos del Exterior	3,548	5,090
Depósitos a Plazo (1)	340,000	340,000
	1,304,487	587,825

(1) Corresponde a dos depósitos a plazo por US$ 170.000 cada uno, con fechas de vencimiento agosto de 2010, devengan una tasa del 4,25% anual, en el Banco Pichincha Panamá.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR	2009	2008
	US$	US$
Clientes	7,973	48,415
Anticipos por liquidar (1)	136,314	186,186
Deudores varios	14,838	63,981
Provisión para Cuentas Incobrables	(56)	(56)
	159,069	298,526

(1) Incluye valores por anticipos entregados a cargo del Proyecto Tao por US$ 38.190 y anticipo entregado a Bemol por US$ 62.810 correspondientes a anticipos para construcción.

NOTA 5 - INMUEBLES PARA LA VENTA	2009	2008
	US$	US$
Centro Médico (1)	4,218	4,218
San Martín Torre 1 y 2 (2)	6,620	8,801
San Martín Torre 3 (2)	6,486	10,189
San Martín Torre 4 (2)	6,017	10,832
San Martín Torre 5 (2)	9,697	9,697
San Martín Torre 6 (2)	7,756	9,483
San Martín Torre 7 (2)	111,132	180,995
San Martín Torre 9 (2)	17,896	154,842
San Martín Torre 10 (2)	128,877	277,592
San Martín Torre 11 (2)	271,767	
San Martín Torre 12 (2)	1,680,222	
Provisión por desvalorización de inventarios	(99,456)	
	2,151,232	666,649

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

(2) 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.

El detalle del movimiento de los inmuebles para la venta se presenta a continuación:

	2009	2008
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	666,649	1,540,730
Más: Transferencias Obras en Ejecución	3,505,357	1,834,042
Más: Adiciones	948,280	
Menos: costo de ventas (1)	(2,869,598)	(2,708,123)
Menos: Provisión por desvalorización (2)	(99,456)	
Saldo al 31 de diciembre	2,151,232	666,649

(1) En el ejercicio 2009, el detalle de ventas por torre y su respectivo costo es el siguiente:

Detalle	Precio de Venta	Costo	Rentabilidad	Unidades vendidas
San Martín	2,181	2,181		1
San Martín Torre 3	5,000	3,703	1,297	1
San Martín Torre 4	5,500	4,815	685	1
San Martín Torre 6	3,150	1,728	1,423	1
San Martín Torre 7	87,733	69,864	17,869	1
San Martín Torre 9	154,415	136,945	17,470	2
San Martín Torre 10	165,314	148,715	16,599	3
San Martín Torre 11	1,835,436	1,900,095	(64,659)	24
San Martín Torre 12	552,550	601,553	(49,003)	7
	2,811,280	2,869,598	(58,318)	

(2) La Compañía constituyó una Provisión por Desvalorización de inventarios para cubrir pérdidas en la venta de inmuebles. Esta esta conformada por 14 departamentos de la Torre 12.

NOTA 6. - OBRAS EN EJECUCIÓN	2009	2008
	US$	US$
Brisas de Santay		3,224
Terrenos (1)	1,240,997	1,495,186
Torre 8	287,583	7,213
Torre 11 (2)		1,309,883
Torre 12 (2)		526,325
Área Comunal, piscina y otros (1)	602,058	1,491,791
	2,130,638	4,833,622

(1) El saldo de estas cuentas corresponde al costo del terreno de las 9 torres que se van a construir en el proyecto San Martín y a los costos incurridos para la ejecución de obras comunales y parqueos de las torres 8, y 13 a la 18.

(2) En 2008, incluye honorarios pagados por un monto de US$ 128.182.

El detalle del movimiento de estas partidas se muestra a continuación:

	2009	2008
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	4,833,622	3,416,235
Más adiciones	764,279	3,260,311
Capitalización intereses	86,439	140,730
Más Proyecto Brisas de Santay		8
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta	(3,505,356)	(1,834,042)
Menos ajustes y reclasificaciones	(48,346)	(149,620)
Saldo al 31 de diciembre	2,130,638	4,833,622

NOTA 7 - IMPUESTOS ANTICIPADOS	2009	2008
	US$	US$
Impuesto Retenido en Fuente	1,372	1,370
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	90,244	90,244
Impuesto a la Plusvalía	380	190
IVA Crédito Tributario	4,078	434
	96,074	92,238

(1) Corresponde a los Anticipos de Impuesto a la Renta pagados por la Compañía durante los años 2006, 2007 y 2008 por US$ 34.837, US$ 7.738 y US$ 47.669 respectivamente. En el año 2009 no se realizó el pago de anticipo de impuesto a la renta (Ver nota 17).

NOTA 8 - GASTOS ANTICIPADOS	2009	2008
	US$	US$
Seguros Prepagados	541	354
Comisiones Pagadas por Anticipado (1)	46,602	160,533
	47,143	160,887

(1) Corresponde a comisiones canceladas por anticipado a los Comisionistas, desde el momento que se realiza la firma de la Promesa de Compra - Venta.

NOTA 9 - PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto 2009	Valor Neto 2008
	US$	US$	US$	US$
Edificios (1)	1,047,233	202,015	845,218	870,078
Muebles y Enseres	413	100	313	354
Equipos de Computación	3,099	3,086	13	616
Herramientas y Equipos	459	103	357	448
	1,051,204	205,304	845,900	871,496

(1) Corresponde a los parqueos del Centro Médico; a partir del año 2009 se determinó mediante un estudio técnico que la vida útil de los parqueaderos es de 35 años, cambiando a partir de este año el porcentaje de depreciación de los edificios de acuerdo a la nueva vida útil estimada.

El movimiento del costo y la depreciación acumulada en el año 2009 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo US$	Depreciación Acumulada US$
Saldo al 1 de enero	1,051,075	179,579
Más Adiciones	129	25,725
Saldo al 31 de Diciembre	1,051,204	205,304

NOTA 10 - ACTIVO DIFERIDO

	Costo US$	Amortización Acumulada US$	Valor Neto 2009 US$	Valor Neto 2008 US$
Gastos de Constitución	348	348		-
Mobiliario	32,721	27,727	4,994	5,769
Departamento Modelo	40,482	36,434	4,048	8,096
Remodelación Departamento Modelo	9,721	4,818	4,902	5,875
Const. Oficina Temporal	41,167	499	40,668	
Programa de Ventas	1,263	466	797	797
Programa de Arquitectura	1,400	1,400		
	127,102	71,692	55,409	20,537

El movimiento del costo y la amortización acumulada en el año 2009 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo US$	Amortización Acumulada US$
Saldo al 1 de enero	85,935	65,398
Más Adiciones	41,167	6,294
Saldo al 31 de Diciembre	127,102	71,692

NOTA 11 - OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO

	2009 US$	2008 US$
Credit Agricole Miami (1)	700,000	500,000
Banco Pichincha Panamá (2)	320,000	
Intereses por Pagar (3)	161,122	357,908
	1,181,122	857,908

(1) Corresponde a dos operaciones bancarias por US$. 500.000 y US$. 200.000, con tasas de interés del 8,5% y 2,75%, y vencimientos en enero y febrero del año 2010.

(2) Operación bancaria realizada en Agosto 2009, con tasa de interés del 5,25% y vencimiento Agosto 2010.

(3) Corresponde a la provisión de intereses de los préstamos mencionados en esta nota, así como los que se detallan en la Nota 16.

NOTA 12 - PROVEEDORES

	2009 US$	2008 US$
Cuentas por pagar Proveedores (1)	17,743	102,415
Otros Acreedores	11,574	18,746
	29,317	121,161

(1) En el año 2008 incluye principalmente valores pendientes de pago a: Remodularsa por US$ 11.147, Mezclalista por US$ 20.357, Importheca por US$ 16.661, Coheco por US$ 10.950, Segundo Canchig por US$ 13.556.

NOTA 13 - PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR

	2009 US$	2008 US$
Saldo Construcción Torre 4 (1)	31	31
Saldo Construcción Torre 9 (1)	9,860	18,656
Saldo Construcción Torre 10 (1)		9,818
Saldo Construcción Torre 11 (1)	36,727	
Saldo Construcción Torre 12 (1)	145,482	
Gastos Comunales (1)	28,404	(10,053)
Honorarios (1)	74,944	11,712
	295,448	30,164

(1) Corresponde al saldo del presupuesto con el cual se activaron las obras en ejecución y que durante el ejercicio se ha devengado de acuerdo a los pagos realizados a los contratistas.

NOTA 14 - ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Esta cuenta esta conformada por la aportación de 45 clientes al 31 de diciembre de 2009.

El movimiento de la cuenta de anticipos clientes se presenta a continuación:

Detalle	2009 US$
Saldo Inicial	1,836,264
Más Anticipos Recibidos	2,493,043
Menos Anticipos Liquidados por ventas de inmuebles	(2,803,937)
Menos Resciliaciones (1)	(317,723)
Menos Multas	(7,371)
Saldo Final	1,200,276

(1) Durante el año 2009 existieron 28 casos 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.

NOTA 15 - IMPUESTOS POR PAGAR

	2009 US$	2008 US$
Retenciones de IVA	14,249	23,275
Retenciones en la Fuente de IR	17,101	11,661
Iva por pagar	2,847	2,119
	34,197	37,055

NOTA 16 - PASIVOS A LARGO PLAZO

	2009	2008
	US$	US$
Banco Santander (1)		3,930,000
Banco de Pichincha Panamá (1)		320,000
Banco Santander Suiza (2)	4,313,000	
	4,313,000	4,250,000

(1) Operaciones bancarias que fueron canceladas en el año 2009.

(2) *Operación bancaria celebrada* el mes de junio de 2009, a una tasa de interés del 2,52% anual y cuyo vencimiento es en octubre del 2011.

NOTA 17 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre por tener dentro de sus estados financieros pérdidas contables y tributarias.

	2009	2008
	US$	US$
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio	(598,646)	(444,416)
Partidas Conciliatorias	155,565	121,562
Base imponible Impuesto Renta	(443,081)	(322,855)

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2006 a 2009.

Anticipo del Impuesto a la Renta 2009

La Compañía con fecha 30 de junio de 2009 solicitó al Servicio de Rentas Internas la exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2009; esta solicitud fue atendida mediante resolución 117012009RREC024613 de fecha 18 de diciembre de 2009, en la cual se acepta la exoneración del Anticipo del Impuesto a la Renta con cargo al ejercicio fiscal 2009, ya que la Administración Tributaria ha evidenciado que Niravelsa S.A. obtendrá una pérdida durante el ejercicio fiscal 2009.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2007, se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, en el Registro Oficial No. 242. Esta ley fue aprobada por la Asamblea Constituyente, e incluye, entre otros temas, modificaciones importantes al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo referente al impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales, así como la creación de nuevos impuestos reguladores, que incluye un impuesto a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2008 y durante el año 2008 ha sido sometida a reformas e interpretaciones. La Ley ha sido reglamentada y los respectivos reglamentos han sido de igual forma reformados durante el año. Adicionalmente a las reformas se han emitido una serie de resoluciones por parte de la Autoridad Tributaria. El marco normativo tributario del año 2007 no es comparable al del 2008 y 2009.

El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta nueva reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los cambios reglamentarios que requieren las recientes reformas, no han sido expedidos. Dichas reformas, en su mayor parte, estarán vigentes a partir de enero de 2010 y sus impactos mas importantes se refieren a la grabación de los dividendos, anticipo mínimo, reinversión, precios de transferencia y partes relacionadas, impuesto al valor agregado en importación de servicios y en derechos, entre otras normas.

NOTA 18 - PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No. 324, en la cual, el Servicio de Rentas Internas ("SRI") estableció que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$5.000.000.

Para el ejercicio fiscal 2009, de acuerdo a la normativa legal vigente la Compañía no debe presentar el anexo de precios de transferencia; ni el estudio Integral de Precios de Transferencia.

NOTA 19 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2009, comprende 10.000 acciones ordinarias de valor nominal de US$1 cada una. Al 31 de diciembre de 2009, uno de los accionistas de la Compañía es una empresa extranjera.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 dictada el siete de septiembre del dos mil nueve, se expidió un instructivo sobre información y documentos que deben remitir las Compañías que cuenten con sociedades extranjeras en calidad de socios o accionistas, determinando la clase de información y la periodicidad de su presentación a la Superintendencia de Compañías.

Adicionalmente en la disposición transitoria se señala: Hasta fines de septiembre, octubre y noviembre del 2009, las compañías ecuatorianas que se encuentren en el caso previsto en este normativo, deben recibir y remitir a la Superintendencia de Compañías las informaciones contempladas en los artículos 131 y en los dos últimos incisos del artículo 263 de la Ley de Compañías que se encuentran detallados en el artículo tercero de la presente resolución, sin perjuicio de volverla a presentar en el mes de diciembre del 2009 y en los meses de enero y febrero del 2010.

Mediante resolución No. SC.SG.G.09.03 publicada en el registro oficial No. 66 se expiden reformas a la resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 dictada el siete de septiembre del dos mil nueve, reformando básicamente el ámbito de aplicación y la información especifica que se debe presentar.

Esta información está pendiente de presentación por la Compañía ante el Organismo pertinente.

NOTA 20 - APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2008, incluye valores por Aporte Futuras Capitalizaciones correspondiente a valores de depósitos a plazo en Banco Pichincha Panamá por un monto de US$ 340.000.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

NOTA 21 -PÉRDIDAS POR ACCIÓN

La pérdida por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El cálculo de las pérdidas por acción se muestra en el siguiente detalle:

DETALLE	2009	2008
	US$	US$
(Pérdida) del Ejercicio	**(598,646)**	(444,416)
Acciones en circulación al inicio del período	**10,000**	10,000
Acciones en circulación al final del período	**10,000**	10,000
Promedio ponderado de las acciones en circulación	**10,000**	10,000
(Pérdida) por acción	**(59.86)**	(44.44)

NOTA 22 - GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2009 se mantiene as siguientes garantías:

Beneficiario	Proyecto	Detalle	Monto	Vencimiento
Municipio del Distrito Metropolitano d	Torre 8	Póliza	20,793	11/08/2010
Municipio del Distrito Metropolitano d	Torre 11	Póliza	24,428	17/04/2010
Municipio del Distrito Metropolitano d	Torre 12	Póliza	24,286	05/05/2010

NOTA 23 - COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2009 se tiene celabrado el siguinte contrato de Servicios Profesionales de Construcción:

Contratante: NIRAVELSA
Contratista: PRINANSA

Fecha: 01 de septiembre de 2008

Objeto: La labor profesional de construcción por administración, dirección y coordinación de las distintas tareas técnicas que requiera el proyecto que consta de 18 torres de 1, 2 y 3 dormitorios. Será responsabilidad del contratista la cotización con al menos 3 contratistas o proveedores, para proceder a la compra de los distintos materiales necesarios para la construcción de la obra.

Presupuesto: El contratista estas obligado a la elaboración de un presupuesto detallado de las obras a constituirse anualmente.

Costo de Financiamiento: El costo total del proyecto será asumido por el contratante y se entenderá como costo del proyecto todos los materiales, subcontratos, pruebas de laboratorio, copias, mobiliario, etc. de las distintas obras que se efectúen.

Honorarios: 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 empezara a facturar sus honorarios a partir de enero de 2009.

Seguridad: Será responsabilidad del Contratista, tomar los resguardos prudenciales, para evitar robos o hurtos. Los costos de seguridad y Póliza de todo riesgo Seguros correrán por cuenta del Contratante.

Plazo:	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 24 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de transacciones con entidades relacionadas en el 2009 se resume a continuación:

	2009	2008
	US$	US$
Compras de Servicios (1)	**450,546**	441,795

(1) Corresponde a honorarios entregados a Prinansa S.A. por la administración de Niravelsa; y por facturación de servicios de obra de construcción los que ascienden a US$ 425.807.

Las cuentas por pagar y por cobrar a las entidades relacionadas se anotan a continuación

	2009	2008
	US$	US$
Prinansa		25,134
Cuentas por cobrar		25,134
Prinansa	**181,515**	53,361
Cuentas por pagar	**181,515**	53,361

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 25 - OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

	2009	2008
	US$	US$
Intereses Ganados	**24,849**	31,758
San Martín	**16,436**	12,621
Otros Ingresos	**5,898**	1,610
Otros Ingresos	**47,183**	45,989
Otros Egresos (2)	**147,150**	114,415
Neto otros ingresos y egresos	**(99,967)**	(68,426)

(1) En los años 2009 y 2008, incluye el monto de amortizaciones y gastos no deducibles. Adicionalmente en al año 2009 incluye el monto de USD $ 99.456 de provisión por desvalorización de inventarios.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

NOTA 26 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

En el Ecuador, la Superintendencia de Compañías *mediante Resolución N. 06.Q.ICC-004* del 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro oficial No. 248 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financiero de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre de 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos establecidos en el registro oficial antes indicado, estableciendo un Cronograma de aplicación obligatoria mencionado a continuación:

Aplicación NIIF	Compañías que deben Aplicar	Año transición
A partir 1ro. Enero 2010	Compañías sujetas al control del mercado de Valores y las que ejerzan actividades de auditoría externa.	2009
A partir 1ro. Enero 2011	Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$4.000.000 al 31 de diciembre de 2007, las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieran conformado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de Compañías Extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el exterior.	2010
A partir 1ro. Enero 2012	Las demás Compañías no consideradas en los grupos anteriores.	2011

Las compañías anteriormente mencionadas elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, marzo de 2010 y marzo de 2011, en su orden, un cronograma de implementación el cual contendrá por lo menos la siguiente información:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del 1 de enero de 2011 se establece el año 2010 como período de transición.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

NOTA 27 - EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 14 de abril de 2010, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en

José Miguel Coo
Gerente General

Ivonne Coronel García
Contadora General

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
30 ABR. 2010
OPERADOR 18
QUITO