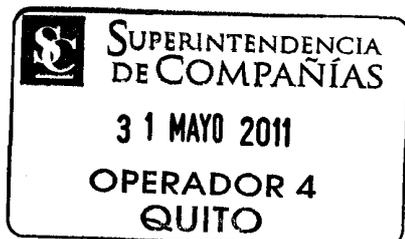


NIRAVELSA S.A.

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DE
2010 Y 2009**



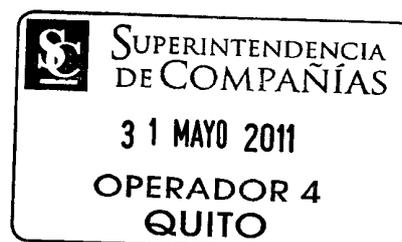
Niravelsa S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES | 2 |
| BALANCES GENERALES | 4 |
| ESTADOS DE RESULTADOS | 6 |
| ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES | 7 |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO | 8 |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS | 10 |



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
Niravela S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Niravela S.A., al 31 de diciembre de 2010 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

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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



BAKER TILLY ECUADOR

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Niravela S.A. al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con la base en las Normas Ecuatorianas de contabilidad vigentes.

Asuntos de énfasis

Durante los últimos cuatro años, la Compañía ha generado pérdidas que al 31 de diciembre de 2010 llegan a USD \$ 1.363.950, situación que ha originado que al 31 de diciembre de 2010 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.

De acuerdo con el cronograma de implantación definido por la Superintendencia de Compañías, Niravela S.A. deberá aplicar las normas internacionales de información financiera partir del ejercicio 2011, con información comparativa del año 2010. A la fecha de emisión de este informe, la Compañía está determinando los impactos en los estados financieros adjuntos resultantes de la adopción del nuevo marco contable. Dado que, como se establece en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados operativos y flujos de efectivo de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Otro asunto

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2009, que se presentan para fines de comparación, han sido auditados por nosotros, y emitimos nuestro informe con fecha 14 de abril de 2010, el mismo que contenía una limitación al alcance, por falta de confirmación de saldos de un accionista por los saldos de aportes para futuras capitalizaciones y el no acceso a Acta de Junta de Accionistas aprobando la devolución de aportes para futuras capitalizaciones.

Informes requeridos por otras regulaciones

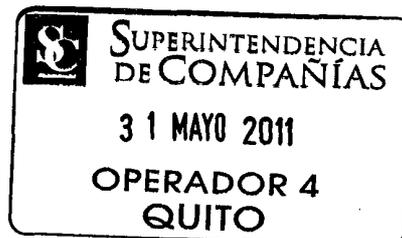
El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 13 de abril de 2011

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

Baker Tilly Ecuador
RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

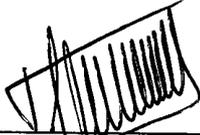


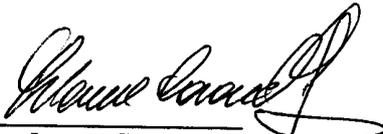
Niravela S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | Nota | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | US\$ | US\$ |
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVOS CORRIENTES | | | |
| Efectivo y Equivalentes | 3 | 408.760 | 1.304.487 |
| Cuentas por Cobrar | 4 | 142.150 | 159.069 |
| Cuentas por Cobrar Relacionadas | 24 | 15.682 | 5.566 |
| Inmuebles para la Venta | 5 | 2.449.986 | 2.151.232 |
| Obras en Ejecución | 6 | 2.421.587 | 2.130.638 |
| Impuestos Anticipados | 7 | 96.067 | 96.074 |
| Gastos Anticipados | 8 | 22.279 | 47.143 |
| Total de Activos Corrientes | | 5.556.511 | 5.894.209 |
| Propiedad y Equipos | 9 | 832.765 | 845.900 |
| Activo Diferido | 10 | 68.767 | 55.409 |
| TOTAL DE ACTIVOS | | 6.458.043 | 6.795.518 |


José Miguel Coa García
Gerente General


Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

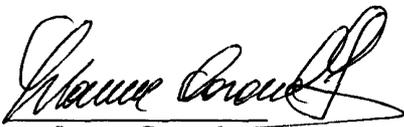
Niravela S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | Nota | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | US\$ | US\$ |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| Obligaciones Bancarias Corto Plazo | 11 | 5.232.549 | 1.181.122 |
| Proveedores | 12 | 194.734 | 29.317 |
| Provisión Obras por Realizar | 13 | 258.978 | 283.736 |
| Anticipo de Clientes | 14 | 1.394.305 | 1.200.276 |
| Cuentas por Pagar Relacionadas | 24 | 76.385 | 181.515 |
| Impuestos por Pagar | 15 | 67.624 | 34.197 |
| Total pasivos corrientes | | 7.224.574 | 2.910.163 |
| Pasivos a Largo Plazo | 16 | | 4.313.000 |
| TOTAL PASIVOS | | 7.224.574 | 7.223.163 |
| PATRIMONIO | | (766.531) | (427.645) |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 6.458.043 | 6.795.518 |


José Miguel Coa García
Gerente General


Ivonne Coronel
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Niravelsa S.A.

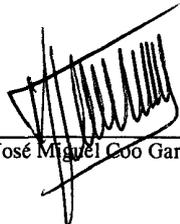
ESTADOS DE RESULTADOS

Por los ejercicios anuales terminados
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | Nota | 2010 | 2009 |
|--|------|------------------|-----------|
| | | US\$ | US\$ |
| Ventas Operacionales | | 2.145.119 | 3.099.218 |
| Costos de ventas | | 1.846.991 | 2.941.985 |
| UTILIDAD BRUTA | | 298.128 | 157.233 |
| GASTOS | | | |
| Gastos de Venta | | 283.638 | 326.910 |
| Gastos Generales | | 92.529 | 98.123 |
| Gastos Financieros | | 106.850 | 230.879 |
| Total de Gastos | | 483.017 | 655.912 |
| (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES | | (184.889) | (498.679) |
| Otros ingresos y egresos neto | 25 | (118.301) | (99.967) |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | (303.190) | (598.646) |
| Impuesto a la renta | 16 | 46.833 | |
| (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO | | (350.023) | (598.646) |

(Pérdida) por acción

21 (35,00) (59,86)


José Miguel Coo García


Ivonne Coronel

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | Capital Social (Nota 19) | Reserva Legal | Reserva de Capital | Aporte Futura Capitalización (Nota 20) | Resultados Ejercicio | Resultados Acumulados | Total |
|--|-----------------------------|---------------|--------------------|---|----------------------|-----------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | 10.000 | 4.244 | 443.175 | 340.000 | (444.417) | 17.999 | 371.001 |
| Retiro Aportes Futuras Capitalizaciones | | | | (200.000) | | | (200.000) |
| Apropiación resultado del ejercicio | | | | | 444.417 | (444.417) | |
| Resultados del Ejercicio 2009 | | | | | (598.646) | | (598.646) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2009 | 10.000 | 4.244 | 443.175 | 140.000 | (598.646) | (426.418) | (427.645) |
| Apropiación resultado del ejercicio | | | | | 598.646 | (598.646) | |
| Resultados del Ejercicio 2010 | | | | | (350.023) | | (350.023) |
| Ajustes años anteriores | | | | | | 11.137 | 11.137 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2010 | 10.000 | 4.244 | 443.175 | 140.000 | (350.023) | (1.013.927) | (766.531) |


 José Miguel Coó García
 Gerente General


 Ivonne Coronel
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

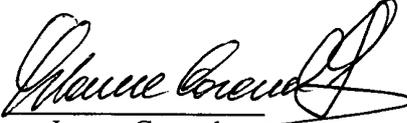
Niravelsa S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | 2010 | 2009 |
|---|------------------|-----------------|
| | US\$ | US\$ |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Efectivo recibido de clientes | 2.168.979 | 3.089.607 |
| Efectivo pagado a proveedores e impuestos | (2.546.816) | (2.459.555) |
| Intereses recibidos | 10.571 | 24.849 |
| Intereses pagados | (106.850) | (230.879) |
| Efectivo proveniente / (usado) de las operaciones | (474.116) | 424.022 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adquisiciones de propiedad y equipos y otros activos | (44.205) | (41.296) |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | (44.205) | (41.296) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Pagos de obligaciones bancarias | (261.573) | 186.214 |
| Financiamiento pagado a empresas relacionadas | (115.833) | 147.722 |
| Efectivo neto recibido/(usado) en financiamiento | (377.406) | 333.936 |
| Aumento/ (disminución) del efectivo y sus equivalentes | (895.727) | 716.662 |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año | 1.304.487 | 587.825 |
| Efectivo y equivalentes al final del año | 408.760 | 1.304.487 |


José Miguel Coo García
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 2010 y 2009

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|----------------|
| | US\$ | US\$ |
| Resultado neto del ejercicio | (350.023) | (598.646) |
| Partidas que no representan movimiento de efectivo | | |
| Amortizaciones de Activos Diferidos | 12.414 | 6.295 |
| Depreciaciones de propiedades y equipos | 31.569 | 25.725 |
| Provisión por desvalorización de inventarios | (53.731) | 99.456 |
| Baja de inventarios | 3.774 | |
| Ajuste al patrimonio | 11.137 | |
| Impuesto a la Renta | 43.983 | |
| Cambios netos en activos y pasivos operativos | | |
| Cuentas por cobrar, netas de anticipos recibidos de clientes | 192.324 | (595.546) |
| Cuentas por pagar | 81.450 | 168.900 |
| Inventarios | (539.746) | 1.118.945 |
| Impuestos anticipados y por pagar | (10.549) | (6.694) |
| Otras Cuentas por Cobrar y Pagar | 103.282 | 205.587 |
| Efectivo proveniente / (usado) de las operaciones | (474.116) | 424.022 |


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 2010 y 2009

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 2010, se ha conocido que existirá pérdidas en la venta de algunos departamentos correspondientes a la torre 8 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) Existió demoras en la construcción, que incidieron en un mayor costo de la mano de obra y subcontratos.

Al 31 de diciembre de 2010 se encuentran activadas las torres 1 a la 12, y se encuentra en construcción la torre No. 13.

Durante los últimos cuatro años, la Compañía ha generado pérdidas que al 31 de diciembre de 2010 llegan a USD \$ 1.363.950, situación que ha originado que al 31 de diciembre de 2010 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.

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 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11 y 12 pendientes de ser vendidos, se encuentran

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

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 11 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% |
| Herramienta y Equipo | 20% |

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:

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | Tasas |
|----------------------------------|-------|
| Mobiliario | 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 transferidos 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.

| NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES | 2010 | 2009 |
|---|----------------|------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Caja | 737 | 1.196 |
| Bancos Nacionales | 65.912 | 959.743 |
| Bancos del Exterior | 2.111 | 3.548 |
| Depósitos a Plazo (1) | 340.000 | 340.000 |
| | 408.760 | 1.304.487 |

(1) Corresponde a dos depósitos a plazo por US\$ 170.000 cada uno, con fechas de vencimiento agosto de 2011, devengan una tasa del 4% anual, en el Banco Pichincha Panamá.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | US\$ | US\$ |
| Cientes | 4.573 | 7.973 |
| Anticipos por liquidar (1) | 129.804 | 136.314 |
| Deudores varios | 7.829 | 14.838 |
| Provisión para Cuentas Incobrables | (56) | (56) |
| | 142.150 | 159.069 |

(1) Incluye valores por anticipos entregados a cargo del Proyecto Tao por US\$ 60,654 y anticipo entregado a Prinansa por US\$ 65,000 correspondientes a anticipos para construcción.

| NOTA 5 - INMUEBLES PARA LA VENTA | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Centro Médico (1) | 4.218 | 4.218 |
| San Martín Torre 1 y 2 (2) | 6.620 | 6.620 |
| San Martín Torre 3 (2) | 6.486 | 6.486 |
| San Martín Torre 4 (2) | 6.017 | 6.017 |
| San Martín Torre 5 (2) | 9.697 | 9.697 |
| San Martín Torre 6 (2) | 3.982 | 7.756 |
| San Martín Torre 7 (2) | 3.368 | 111.132 |
| San Martín Torre 9 (2) | 17.896 | 17.896 |
| San Martín Torre 10 (2) | | 128.877 |
| San Martín Torre 11 (2) | 91.564 | 271.767 |
| San Martín Torre 12 (2) | 231.138 | 1.680.222 |
| San Martín Torre 8 (2) | 2.114.723 | |
| Provisión por desvalorización de inventarios | (45.723) | (99.456) |
| | 2.449.986 | 2.151.232 |

(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:

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| | US\$ | US\$ |
| Saldo al 1 de enero | 2.250.688 | 666.649 |
| Más: Transferencias Obras en Ejecución | 1.855.885 | 3.505.357 |
| Más: Adiciones | 258.836 | 948.280 |
| Menos: costo de ventas (1) | (1.865.926) | (2.869.598) |
| Menos: bajas | (3.774) | |
| Menos: Provisión por desvalorización (2) | (45.723) | |

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(1) En el ejercicio 2010, el detalle de ventas por torre y su respectivo costo es el siguiente:

| Detalle | Precio de Venta | Costo | Rentabilidad | Unidades vendidas |
|---------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|
| San Martín Torre 7 | 125.000 | 107.763 | 17.237 | 1 |
| San Martín Torre 10 | 155.940 | 128.877 | 27.063 | 2 |
| San Martín Torre 11 | 196.820 | 180.203 | 16.617 | 2 |
| San Martín Torre 12 | 1.359.869 | 1.449.083 | (89.214) | 16 |
| | 1.837.629 | 1.865.926 | (28.297) | |

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

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| | US\$ | US\$ |
| Saldo al 1 de enero | 99.456 | |
| Más: Adiciones (1) | 40.422 | 99.456 |
| Menos: Reconocimiento pérdida en venta | (94.155) | |
| Saldo al 31 de diciembre | 45.723 | 99.456 |

(1) En el año 2010 se constituyó la provisión para 6 inmuebles de la Torre No.8

NOTA 6. - OBRAS EN EJECUCIÓN

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Terrenos (1) | 1.096.165 | 1.240.997 |
| Torre 8 | | 287.583 |
| Torre 13 (2) | 522.018 | |
| Área Comunal, piscina y otros (1) | 803.404 | 602.058 |
| | 2.421.587 | 2.130.638 |

(1) El saldo de estas cuentas corresponde al costo del terreno de las 6 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 13 a la 18.

(2) Incluye principalmente pagos por estructuras por US\$ 320,953.

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

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| | US\$ | US\$ |
| Saldo al 1 de enero | 2.130.638 | 4.833.622 |
| Más adiciones | 2.137.873 | 764.279 |
| Capitalización intereses | 37.935 | 86.439 |
| Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta | (1.855.885) | (3.505.356) |
| Menos ajustes y reclasificaciones | (28.974) | (48.346) |
| Saldo al 31 de diciembre | 2.421.587 | 2.130.638 |

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| NOTA 7 - IMPUESTOS ANTICIPADOS | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | US\$ | US\$ |
| Impuesto Retenido en Fuente | 2 | 1.372 |
| Anticipo Impuesto a la Renta (1) | 94.407 | 90.244 |
| Impuesto a la Plusvalía | 833 | 380 |
| IVA Crédito Tributario | 825 | 4.078 |
| | 96.067 | 96.074 |

(1) Corresponde a los Anticipos de Impuesto a la Renta pagados por la Compañía durante los años 2008 y 2010 por US\$ 47.669 y US\$ 46,738 respectivamente.

| NOTA 8 - GASTOS ANTICIPADOS | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | US\$ | US\$ |
| Seguros Prepagados | 622 | 541 |
| Comisiones Pagadas por Anticipado (1) | 21.657 | 46.602 |
| | 22.279 | 47.143 |

(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 | Valor Neto | Valor Neto |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | US\$ | Acumulada | 2010 | 2009 |
| | US\$ | US\$ | US\$ | US\$ |
| Edificios (1) | 1.047.233 | 228.195 | 819.038 | 845.218 |
| Muebles y Enseres | 413 | 141 | 272 | 313 |
| Equipos de Computación | 17.498 | 7.792 | 9.706 | 13 |
| Herramientas y Equipos | 4.330 | 711 | 3.620 | 356 |
| Mejoras Equipo de Computación | 164 | 34 | 130 | |
| | 1.069.638 | 236.873 | 832.765 | 845.900 |

(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 2010 se muestra en el siguiente cuadro:

| | Costo | Depreciación |
|--------------------------|------------------|---------------------|
| | US\$ | Acumulada |
| | US\$ | US\$ |
| Saldo al 1 de enero | 1.051.204 | 205.304 |
| Más Adiciones | 18.434 | 31.569 |
| Saldo al 31 de Diciembre | 1.069.638 | 236.873 |

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

NOTA 10 - ACTIVO DIFERIDO

| | Costo | Amortización | Valor Neto | Valor Neto |
|----------------------------------|---------|--------------|------------|------------|
| | US\$ | Acumulada | 2010 | 2009 |
| | US\$ | US\$ | # | US\$ |
| Gastos de Constitución | 348 | 348 | | - |
| Mobiliario | 32.721 | 28.502 | 4.219 | 4.994 |
| Departamento Modelo | | | | 4.048 |
| Remodelación Departamento Modelo | 14.014 | 5.849 | 8.165 | 4.902 |
| Const. Oficina Temporal | 62.621 | 6.444 | 56.177 | 40.668 |
| Programa de Ventas | 896 | 690 | 206 | 797 |
| Programa de Arquitectura | 1.400 | 1.400 | | |
| | 112.000 | 43.233 | 68.767 | 55.409 |

El movimiento del costo y la amortización acumulada en el año 2010 se muestra en el siguiente cuadro:

| | Costo | Amortización |
|--------------------------|----------|--------------|
| | US\$ | Acumulada |
| | US\$ | US\$ |
| Saldo al 1 de enero | 127.102 | 71.693 |
| Más Adiciones | 25.772 | 12.414 |
| Menos Bajas | (40.874) | (40.874) |
| Saldo al 31 de Diciembre | 112.000 | 43.233 |

NOTA 11 - OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| | US\$ | US\$ |
| Sobregiro | 364 | |
| Credit Agricole Miami (1) | 375.000 | 700.000 |
| Banco Santander Suiza (2) | 4.313.000 | |
| Banco Pichincha Panamá (3) | 320.000 | 320.000 |
| Intereses por Pagar (4) | 224.185 | 161.122 |
| | 5.232.549 | 1.181.122 |

(1) Corresponde a una operación US\$. 375,000, con tasa de interés del 3,42%, y vencimiento el 10 de enero de 2011.

(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.

(3) Préstamo por US\$ 320,000 con una tasa del 5% y vencimiento el 16 de agosto de 2011.

(4) Corresponde a la provisión de intereses de los préstamos mencionados en esta nota.

NOTA 12 - PROVEEDORES

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|---------|--------|
| | US\$ | US\$ |
| Cuentas por pagar Proveedores (1) | 123.951 | 17.743 |
| Otros Acreedores (2) | 70.783 | 11.574 |
| | 194.735 | 29.317 |

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(1) En el año 2010 incluye principalmente valores pendientes de pago a: Inmobiliaria Bemol por US\$ 23,078, Acería del Ecuador ADELCA por US\$ 63,301.

(2) En el año 2010 incluye principalmente valores pendientes de pago a: Disofer por US\$ 4,246, Fondos Pichincha por US\$ 5,500, Serpin por US\$ 7,581, Fundagua por US\$ 8,239, Ingeviro por US\$ 11,723 y otros valores menores

| NOTA 13 - PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR | 2010 | 2009 |
|---|----------------|----------------|
| | US\$ | US\$ |
| Saldo Construcción Torre 4 (1) | 31 | 31 |
| Saldo Construcción Torre 9 (1) | 108 | 9.860 |
| Saldo Construcción Torre 11 (1) | | 36.727 |
| Saldo Construcción Torre 12 (1) | | 145.482 |
| Saldo Construcción Torre 8 (1) | 132.197 | |
| Gastos Comunales (1) | 111.173 | 28.404 |
| Honorarios (1) | 15.469 | 63.232 |
| | 258.978 | 283.736 |

(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 2010 y 2009 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Esta cuenta esta conformada por la aportación de 68 clientes al 31 de diciembre de 2010.

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

| Detalle | 2.010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| | US\$ | US\$ |
| Saldo Inicial | 1.200.276 | 1.836.264 |
| Más Anticipos Recibidos | 2.201.397 | 2.493.043 |
| Menos Anticipos Liquidados por ventas de inmuebles | (1.833.112) | (2.803.937) |
| Menos Resciliaciones (1) | (159.089) | (317.723) |
| Menos Adicionales | (15.167) | |
| Menos Multas | | (7.371) |
| Saldo Final | 1.394.305 | 1.200.276 |

(1) Durante el año 2010 existieron 21 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 | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | US\$ | US\$ |
| Retenciones de IVA | 12.482 | 14.249 |
| Retenciones en la Fuente de IR | 5.774 | 17.101 |
| Iva por pagar | 2.534 | 2.847 |
| Impuesto a la Renta | 46.833 | |
| | 67.624 | 34.197 |

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| NOTA 16 - PASIVOS A LARGO PLAZO | 2010 | 2009 |
|--|-------------|-------------|
| | US\$ | US\$ |
| Banco Santander Suiza (1) | | 4.313.000 |
| | | 4.313.000 |

(1) En el año 2009 corresponde a la 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, en el año 2009 se lo ha clasificado como corto plazo.

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.

| | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|------------------|-------------|
| | US\$ | US\$ |
| Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio | (303.190) | (598.646) |
| Partidas Conciliatorias | 89.295 | 155.565 |
| Base imponible Impuesto Renta | (213.895) | (443.081) |
| Anticipo mínimo 2010 | 46.738 | |

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2007 a 2010.

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 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria. Esta nueva reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa 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 más 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.

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

Reformas 2010

El 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, el propósito de este código es regular el proceso productivo en las etapas de producción, distribución, intercambio, comercio, consumo, manejo de externalidades e inversiones productivas, orientadas a la realización del buen vivir. La normativa busca atraer la inversión, fomentar la producción y generar empleo, lo cual dinamizará la economía del país, con énfasis a las micro, pequeñas y medianas empresas. Según la propuesta, las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como las sociedades que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta, durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Prevé que la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva: durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%; en el ejercicio fiscal 2012, será del 23%; y, a partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, del 22%. Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dicha zona, la deducción será la misma y por un período de cinco años. Por iniciativa del inversionista, se permite suscribir contratos de inversión, los que se celebrarán mediante escritura pública, en la que constará el tratamiento que se le otorga a la inversión bajo el ámbito de este código y su reglamento.

Además, se crea el Registro Único de las Micro, Pequeña y Mediana Empresa (MIPYMES) como una base de datos a cargo del Ministerio que presida el Consejo Sectorial de la Producción, que se encargará de administrarlo; para lo cual, todos los ministerios sectoriales deberán entregar oportunamente la información que se requiera para su creación y actualización permanente

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 2010, 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 2010, 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

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

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 específica que se debe presentar.

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

NOTA 20 - APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2010, incluye valores por Aporte Futuras Capitalizaciones correspondiente al Accionista Cafetales Internacionales Ltd.

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 | 2010 US\$ | 2009 US\$ |
|--|------------------|------------------|
| (Pérdida) del Ejercicio | (350.023) | (598.646) |
| 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 | (35,00) | (59,86) |

NOTA 22 - GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2010 se mantiene as siguientes garantías:

| Beneficiario | Proyecto | Detalle | Monto | Vencimiento |
|---|----------|--------------------|--------|-------------|
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Torre 8 | Póliza - Confianza | 20.793 | 11/08/2011 |
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Torre 11 | Póliza - Confianza | 24.428 | 17/0102011 |
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Torre 12 | Póliza - Confianza | 24.286 | 30/10/2011 |
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Torre 13 | Póliza - Confianza | 48.205 | 03/05/2012 |

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | | | | |
|---|--------------|--------------------|--------|------------|
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Area Comunal | Póliza - Confianza | 25.395 | 03/05/2012 |
| Municipio del Distrito Metropolitano de Quito | Torre 14 | Póliza - Confianza | 30.033 | 08/03/2012 |

NOTA 23 - COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2010 se tiene celebrado el siguiente 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 los años 2010 y 2009 se presentan a continuación:

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------|---------|---------|
| | US\$ | US\$ |
| Compras de Servicios (1) | 811.253 | 450.546 |

(1) Corresponde a honorarios entregados a Prinansa S.A. por la administración de Niravela. comisiones por ventas.

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

administración del parqueadero; y por facturación de servicios de obra de construcción los que ascienden a US\$ 507,321, y honorarios por construcción entregados a Bemol por US\$ 171,601.

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

| | | 2010 | 2009 |
|---------------------------|---------------------------|---------------|----------------|
| | | US\$ | US\$ |
| Prinansa | En cuentas por cobrar | 15.682 | |
| Prinansa | En anticipos por liquidar | 65.000 | |
| Cuentas por cobrar | | 80.682 | |
| <hr/> | | | |
| Prinansa | | 76.385 | 181.515 |
| Bemol | | 23.078 | |
| Cuentas por pagar | | 99.463 | 181.515 |

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

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|
| | US\$ | US\$ |
| Intereses Ganados | 10.571 | 24.849 |
| San Martín | 20.769 | 16.436 |
| Otros Ingresos | 4.796 | 5.898 |
| <hr/> | | |
| Otros Ingresos | 36.136 | 47.183 |
| <hr/> | | |
| Otros Egresos (1) | 154.437 | 147.150 |
| <hr/> | | |
| Neto otros ingresos y egresos | (118.301) | (99.967) |

(1) En los años 2010 y 2009, incluye el monto de amortizaciones, gastos no deducibles y provisión por desvalorización de inventarios por US\$ 40,424 y US\$ 99,456 respectivamente.

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.

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

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.

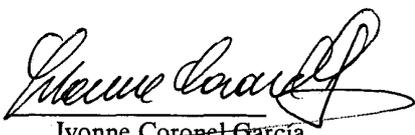
La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del 1 de enero de 2011 se establece el año 2010 como período de transición. Actualmente los efectos de aplicación de NIIF's, se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

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

NOTA 27 - EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 13 de abril de 2011, 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 los mismos.


José Miguel Co
Gerente General


Ivonne Coronel García
Contadora General