

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de NIRAVELSA S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujo de efectivo por los ejercicios anuales terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en las auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de NIRAVELSA S.A., sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002 de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

4. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 25 de febrero de 2.004

SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS

*Sánchez Vergara & asociados*  
REGISTRO NACIONAL DE AUDITORES EXTERNOS SC-RNAE-470



Ing. CPA Héctor Sánchez Vergara  
PRESIDENTE

MATRICULA 22459

NIRAVELSA S.A.  
BALANCE GENERAL

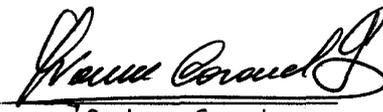
Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	REF	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	Nota 3	82,708	140,406
Inversiones Temporales		-	262,083
Cuentas por Cobrar	Nota 4	<u>127,829</u>	<u>62,561</u>
Clientes (Neto)		111,169	7,807
Anticipos por Liquidar		8,393	50,791
Deudores Varios		8,266	3,963
Cuentas C/As Relacionadas	Nota 5	38,825	86,808
Inmuebles para la Venta	Nota 6	1,348,652	1,045,442
Obras en Ejecución	Nota 7	3,208,672	3,174,877
Impuestos Anticipados	Nota 8	23,319	20,140
Otros Activos Corrientes		<u>3,079</u>	<u>2,850</u>
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>4,833,084</b>	<b>4,795,166</b>
Activo Fijo		416	709
Activo Diferido	Nota 9	<u>34,478</u>	<u>37,198</u>
<b>Total de Activos:</b>		<b><u>4,867,977</u></b>	<b><u>4,833,073</u></b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Proveedores	Nota 10	31,625	6,965
Provisión Obras por Realizar	Nota 11	152,916	89,568
Anticipo de Clientes	Nota 12	251,488	273,200
Compañía Relacionadas	Nota 5	22,864	-
Impuestos por Pagar	Nota 13	20,969	16,963
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>479,862</u></b>	<b><u>386,697</u></b>
Pasivos Largo Plazo	Nota 5	<u>3,939,607</u>	<u>3,948,448</u>
<b>Total Pasivos</b>		<b>4,419,469</b>	<b>4,335,145</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<u>448,508</u>	<u>497,928</u>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>		<b><u>4,867,977</u></b>	<b><u>4,833,073</u></b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

  
Ing. José Miguel Coa  
Gerente General

  
Sra. Ivonne Coronel  
Contador General

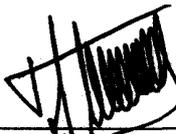
NIRAVELSA S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

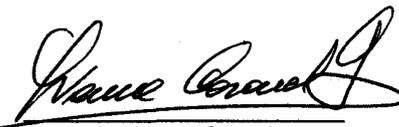
NIRAVELSA S.A.  
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>REF</u>	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Ventas		1,237,190	711,128
Menos: Costos de Ventas		1,138,803	607,285
Utilidad Bruta en Ventas		98,386	103,843
Menos: Gastos de Operación			
Gastos de Ventas		96,979	68,390
Gastos Generales		94,152	81,163
Utilidad Operativa		(92,744)	(45,710)
Más: Otros Ingresos	Nota 18	90,120	41,075
Menos: Otros Egresos	Nota 18	38,064	6,987
Resultado del Ejercicio		(40,689)	(11,622)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

  
 Ing. José Miguel Coo  
 Gerente General

  
 Sra. Ivonne Coronel  
 Contador General

NIRAVELSA S.A.  
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

Movimientos	Capital Social (Nota 15)	Reserva Legal (Nota 16)	Reserva de Capital	Aporte Futura Capitalización	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2001	200	100	443,175	9,800	63,721	516,996
Ajuste diferencia Impuesto a la Renta 2001					(7,164)	(7,164)
Ajuste diferencia inmuebles disponibles para la venta					(282)	(282)
Resultados del Ejercicio 2002					(11,622)	(11,622)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2002</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>443,175</b>	<b>9,800</b>	<b>44,653</b>	<b>497,928</b>
Capitalización de Aportes a Futura Capitalización	9,800			(9,800)		
Ajuste otras cuentas por pagar					(1,018)	(1,018)
Ajuste reliquidación del impuesto predial 2002					(7,714)	(7,714)
Resultados del Ejercicio 2003					(40,689)	(40,689)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2003</b>	<b>10,000</b>	<b>100</b>	<b>443,175</b>		<b>(4,768)</b>	<b>448,508</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

  
Ing. José Miguel Coo  
Gerente General

  
Sra. Ivonne Coronel  
Contador General

NIRAVELSA S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

NIRAVELSA S.A.

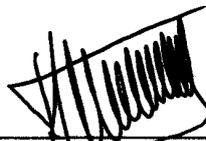
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2,003	2,002
<b>FLUJO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,133,827	1,045,959
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,540,678)	(725,428)
Otros ingresos	90,120	41,075
Otros egresos	(38,064)	(6,987)
<b>Flujo de las Operaciones</b>	<u>(354,795)</u>	<u>354,619</u>
<b>FLUJO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Incremento Activos Diferidos	(4,127)	(1,400)
Prestamos a relacionadas	47,982	(63,197)
Adquisición de Activos Fijos y Otros Activos	-	(880)
<b>Total Flujo Neto de Inversión</b>	<u>43,856</u>	<u>(65,477)</u>
<b>FLUJO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes Recibidos		
Pagos a Relacionadas	(8,841)	(2,000)
<b>Total Flujo de Financiamiento</b>	<u>(8,841)</u>	<u>(2,000)</u>
<b>Flujo Neto de Fondos</b>	<u>(319,781)</u>	<u>287,141</u>
Efectivo Inicial	402,489	115,348
Efectivo al Final	82,708	402,489
<b>Aumento/(Reducción) en el efectivo y sus equivalentes</b>	<u>(319,781)</u>	<u>287,141</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

  
 Ing. José Miguel Coo  
 Gerente General

  
 Sra. Ivonne Coronel  
 Contador General

NIRAVELSA S.A.  
 ESTADOS FINANCIEROS E  
 INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

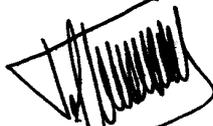
NIRAVELSA S.A.

VARIACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL FLUJO OPERACIONAL  
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2003	2002
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	(40,689)	(11,622)
Ajustes:		
Depreciaciones y amortizaciones	7,140	6,720
(Incremento) / Disminución Clientes	(103,362)	334,831
Incremento / (Disminución) Provisión obras en ejecución	110,871	(58,150)
(Incremento) / Disminución Inmuebles disponibles para la venta	(303,209)	607,567
(Incremento) Obras en Ejecución	(33,795)	(685,218)
Disminución / (Incremento) Anticipo a Proveedores	38,095	(54,634)
Disminución / (Incremento) Anticipo de Clientes	(21,712)	257,039
(Incremento) Gastos prepagados	(229)	(2,836)
Incremento / (Disminución) Impuestos por Pagar	4,006	(16,704)
(Incremento) Impuestos pagados por Anticipado	(3,179)	(14,928)
Ajuste Diferencia de Impuesto a la Renta Causado año 2001		(7,164)
Reliquidación Impuesto Predial	(7,714)	
Ajuste costo de ventas inmuebles para la venta		(282)
Ajuste varias cuentas por pagar	(1,018)	
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(354,795)</u>	<u>354,619</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros



Ing. José Miguel Coo  
Gerente General



Sra. Ivonne Coronel  
Contador General

NIRAVELSA S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

### 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; la importación y exportación de bienes muebles y mercaderías de uso y consumo humano. Además el 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.

### Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables

---

#### a Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para inventarios, gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17 aplicada en marzo de 2.000.

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

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2002 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

#### b Inversiones Temporales

Se registran al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

### **c Inmuebles disponibles para la venta**

Los consultorios y locales del centro médico Meditrópoli se registran al costo histórico que no excede al valor de realización.

San Martín 1 y 2 se encontraba registrado al costo ajustado al valor comercial de acuerdo a la valuación de un perito calificado.

San Martín 3 se encuentra registrado al costo de construcción.

### **d Impuestos Anticipados**

Las retenciones tributarias se encuentran expresadas a su valor histórico.

### **e Terrenos y 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. Las nuevas obras incurridas se registraron al costo. El valor total del proyecto en su conjunto no excede al valor de realización.

### **f Activo Diferido**

Esta partida comprende básicamente gastos de constitución y organización, departamento modelo y programas de computación. Se expresan al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo a las correspondientes leyes, regulaciones y reglamentos.

La amortización se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas siguiendo el método de la línea recta.

### **g Reserva de Capital**

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se encuentra conformado por el siguiente detalle:

DETALLE	2003	2002
Caja Chica	50	50
Caja General	225	
Cta. Integración Capital	50	50
Banco del Pacífico	77	4.893
Banco del Pichincha	82.306	135.413
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>82.708</b>	<b>140.406</b>

Nota 4.- Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar presentan el detalle siguiente:

DETALLE	REF.	2003	2002
Cientes	1	133.357	29.938
Anticipos por Liquidar		8.393	50.791
Deudores Varios		8.266	3.963
Provisión Ctas. Incobrables	2	(22.187)	(22.131)
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>127.828</b>	<b>62.561</b>

1. Corresponde a los saldos adeudados por los clientes por la compra de departamentos en el conjunto San Martín, un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2003 se presenta a continuación:

DETALLE	Ref	2003
Altamirano Katty		437
Terán Ramiro		5.867
Drouet Luis		77
Croce Vincenzo		31
Torres Jacqueline		8.073
Santos Elena		12.560
Sánchez Emílio		3.600
Paz Patricio		43.923
Pérez Freddy		26.429
Treviño José		10.173
Cuentas de Difícil Recuperación	2	22.187
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>133.357</b>

- 2 Al 31 de diciembre estas cuentas se encuentran provisionadas en su totalidad y el movimiento de la provisión lo detallamos a continuación:

DETALLE	2003	2002
Saldo Inicial	22.131	22.131
Más Provisiones del ejercicio	56	
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>22.187</b>	<b>22.131</b>

Nota 5.- Compañías Relacionadas

A continuación un detalle de los saldos con compañías relacionadas

Compañía	Ref.	Saldo al 31/12/03		Saldo al 31/12/02	
		Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Prinansa	1	18.105		-	
Avquico				16,729	
Iñaquito				11,619	
Cafetales Internacionales	2		(3,939,607)		(3,948,448)
Bemol Inmobiliaria	1	19.879		50,000	
Banco del Pichincha		841	(22.864)	8,460	
<b>SUMAN</b>		<b>38.825</b>	<b>(3,962,471)</b>	<b>86,808</b>	<b>(3,948,448)</b>

1 Corresponde a anticipos de honorarios entregados a Prinansa por la administración de Niravela y a Inmobiliaria Bemol por la construcción del conjunto San Martín.

2 Préstamo del socio desde el exterior. No genera intereses.

Las transacciones con compañías relacionadas durante el año 2003 se resumen en el siguiente cuadro:

	Saldo al 31-12-02	Ariendo Parqueaderos	Comisión en Ventas	Honorarios	Anticipos Entregados	Pagos Efectuados	Otros por Pagar	Castigo Cuentas	Cobros	Saldo al 31-12-03
Prinansa				(16,184)	36,288		(413)		(1,587)	18,105
Avquico	16,729							(16,729)		
Iñaquito	11,619							(11,619)		
Cafetales Internacionales	(3,948,448)					8,841				(3,939,607)
Bemol Inmobiliaria	50,000		(2,925)	(114,611)	87,415					19,879
Banco del Pichincha	8,460	539		(22.864)					(8,159)	(22.024)
<b>SUMAN</b>	<b>(3,861,640)</b>	<b>539</b>	<b>(2,925)</b>	<b>(153,659)</b>	<b>123,703</b>	<b>8,841</b>	<b>(413)</b>	<b>(28,348)</b>	<b>(9,746)</b>	<b>(3,923,646)</b>

#### Nota 6.- Inmuebles para la Venta

Los inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre se presentan en sus principales proyectos que son los siguientes:

DETALLE	REF.	2003	2002
Centro Médico	1	649.083	664.267
San Martín Torre 1 y 2	2	13.760	381.175
San Martín Torre 3	2	685.809	
Saldos al 31 de diciembre		1'348.652	1'045.442

1. Se encuentra conformado por oficinas y parqueaderos ubicados en los edificios Centro Médico 1 y 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, bodegas y jardines. Este conjunto se encuentra ubicado en las Calles Hernández de Girón y Pedregal.

A continuación presentamos el movimiento de los inmuebles disponibles para la venta durante el 2003:

Detalle	Saldo al 31/12/02	Adiciones	Ventas	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldo al 31/12/03
Centro Medico	664,267		(12,342)	(2,842)	649,083
San Martín Torres 1 y 2	381,175		(367,391)	(24)	13,760
San Martín Torre 3		1,444,855	(759,046)		685,809
<b>Total Disponible para la Venta</b>	<b>1,045,442</b>	<b>1,444,855</b>	<b>(1,138,779)</b>	<b>(2,866)</b>	<b>1,348,652</b>

#### Nota 7- Obras en Ejecución

El movimiento de la cuenta durante el periodo 2003 fue el siguiente:

Detalle		Saldo al 31/12/02	Adiciones	Disponibles para la Venta	Reclasificaciones		Saldo al 31/12/03
					Debe	Haber	
Terrenos	1	2,417,929				(151,121)	2,266,809
Torre 3		472,978	782,007	(1,444,855)	305,994	(116,124)	-
Torre 4	2		326,715		18,343		345,058
Torre 5	2		26,277		18,600		44,878
Torre 6	2		18,835		18,600		37,436
Obras Comunes	2	283,970	338,475		80,103	(188,056)	514,492
<b>Total Obras en Ejecución</b>		<b>3,174,877</b>	<b>1,492,309</b>	<b>(1,444,855)</b>	<b>441,642</b>	<b>(455,300)</b>	<b>3,208,672</b>

- 1 El saldo al 31 de diciembre del 2003 corresponde al costo del terreno de las 15 torres que se van a construir en el proyecto San Martín.
- 2 Corresponde a los costos incurridos para la ejecución de obras comunales y parques de las torres 4 a la 18.

#### Nota 8.- Impuestos Anticipados

El detalle de los impuestos pagados por anticipado es el siguiente:

DETALLE	Ref.	2003	2002
Impuesto Retenido en Fuente		1.325	560
Anticipo Impuesto a la Renta	1	19.580	19.580
IVA Crédito Tributario		2.414	
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>23.319</b>	<b>20.140</b>

1. Corresponde anticipo del impuesto a la renta calculado sobre el impuesto a la renta causado del año 2001

#### Nota 9.- Activo Diferido

El movimiento durante el ejercicio 2003, se muestra en el siguiente resumen:

Detalle	% Deprec.	Saldo al 31/12/02	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/12/03
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>					
Gastos de Constitución	20%	348			348
Departamento Modelo	10%	40,482			40,482
Mobiliario	10%	20,843	4,127		24,970
Programa de Ventas	33%	392		(131)	261
Programa de Arquitectura	33%	1,400			1,400
<b>Total Costo</b>		<b>63,465</b>	<b>4,127</b>	<b>(131)</b>	<b>67,461</b>
<b>Amortización Acumulada</b>		<b>(26,268)</b>	<b>(6,716)</b>		<b>(32,984)</b>
<b>Total Activo Diferido</b>		<b>37,198</b>	<b>(2,589)</b>	<b>(131)</b>	<b>34,478</b>

El cargo al gasto por amortización durante el ejercicio 2003 es US\$. 6.716 y US\$. 6.549 en el año 2002

Nota 9.- Proveedores

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende:

DETALLE	REF.	2003	2002
Proveedores	1	30.213	6.965
Otras cuentas por pagar		1.412	
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>31.625</b>	<b>6.965</b>

- 1 Este valor incluye US\$ 15.714 que corresponde a una cuenta por pagar al Municipio de Quito por concepto de Impuestos Prediales del Conjunto San Martín de los años 2002 y 2003, también incluye el valor de US\$ 11.857 por pagar al Sr. Fernando Cerón por desistimiento de la compra del departamento No. 401 ubicado en la Torre 3.

Nota 11.- Provisión Obras por Realizar

Las cuentas por pagar se presentan en el detalle siguiente:

DETALLE	REF.	2003	2002
Provisión Obras por Realizar	1	152.916	89.568
Saldos al 31 de diciembre		152.916	89.568

2. 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 12.- Anticipo de Clientes

Se refieren a anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro. Su detalle al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE	Ref.	2003	2002
Anticipo Clientes	1	250.328	272.337
Varios Anticipos		1.160	863
Saldos al 31 de diciembre		251.488	273.200

1. Corresponde a los valores entregados por los clientes a la compañía para la compra de los departamentos dentro de los cuales se incluye:

DETALLE	2003
ISE	35.828
Miranda Fernando Xavier	24.098
Alcívar Mariana	26.000
Carrillo Ruth	56.987
Croce Vincenzo	1.000
Ávila Guillermo	24.382
Dousdebes José	16.906
Pacheco Ney	19.992
Jácome Patricio	21.223
Bautista Hernán	14.265
Grijalva Abraham	5.100
Paredes Paúl	4.547
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b>250.328</b>

Nota 13.- Impuestos por Pagar

El detalle de las obligaciones fiscales es el siguiente:

DETALLE	REF.	2003	2002
Retención 100% IVA			673
Retención 70% IVA		11.171	1.353
Retención 30% IVA		99	48
IVA por Pagar		7.985	3.620
1% Retención en Fuente		1.714	236
5% Retención en Fuente			288
Impuesto a la Renta			10.745
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>20.969</b>	<b>16.963</b>

Nota 14.- Situación Tributaria

**Conciliación Tributaria**

El cálculo del impuesto a la renta y participación a trabajadores se hizo en base al siguiente detalle:

	2003	2002
Pérdida Contable	(40.689)	(11.622)
Gastos no deducibles	32.043	4.035
Base imponible	(8.645)	(7.587)

**Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales**

Se encuentran pendientes de revisión los ejercicios fiscales 2.000, 2001, 2002 y 2003

Nota 15.- Participación de Trabajadores

Niravelsa S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002, no cuenta con empleados por lo que no realiza la distribución del 15% de trabajadores.

Nota 16.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de NIRAVELSA S.A. al final del 2003 es de 10.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una. (En el 2002 fue de 5.000 acciones ordinarias de un valor nominal de \$ 0.04 cada una).

Nota 17.- Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse 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.

Nota 18.- Otros Ingresos y Egresos

A continuación incluimos un detalle de los valores que conforman los otros ingresos:

DETALLE	REF.	2003	2002
Intereses Ganados Pólizas	1	13.164	10.639
Intereses Ganados San Martín	2	9.479	
Parqueadero	3	66.546	30.173
Otros Ingresos		931	263
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>90.120</b>	<b>41.075</b>

1. Corresponde a los intereses ganados en la inversión que la compañía mantenía en Diners y en las inversiones Overnight.
2. Corresponde a los intereses ganados por el financiamiento directo otorgado a los clientes para la compra de departamentos.
3. Corresponde al alquiler de los parqueaderos del Edificio Meditropoli durante el año 2003.

El detalle de los otros egresos al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se presenta a continuación:

DETALLE	Ref.	2003	2002
Amortizaciones y Depreciaciones		7.140	6.720
Gastos no Deducibles	1	30.924	267
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>		<b>38.064</b>	<b>6.987</b>

1.- Este valor incluye US\$ 16.729 y US\$ 11.619 que corresponden al castigo de las cuentas por cobrar de las inmobiliarias Avquico e Iñaquito respectivamente.

Nota 18.- Cumplimiento de medidas correctivas

En cumplimiento de lo requerido por el organismo de control, se informa que en lo relevante, la Empresa ha considerado las observaciones de control interno emitidas por auditoría externa en su examen de los estados financieros al 31 de diciembre del 2002.

Nota 19.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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 se hayan revelado en los mismos.