

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

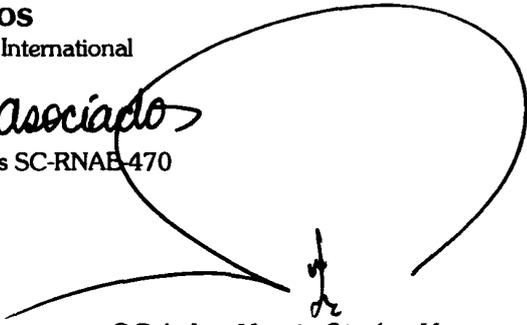
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de NIRAVELSA S.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004, sus correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujos de efectivo por los ejercicios terminados a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. 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 2005 y 2004 de conformidad con 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, 21 de abril de 2006

SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS
An independent member of Baker Tilly International

Sánchez Vergara & Asociados
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAB-470


C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.
MATRÍCULA 22.459
SOCIO

NIRAVELSA S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	REF	2,005	2,004
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 3	474,863	37,502
Cuentas por Cobrar	Nota 4	225,553	322,703
Cuentas Cias Relacionadas	Nota 5	126,759	65,867
Inmuebles para la Venta	Nota 6	966,814	1,670,133
Obras en Ejecución	Nota 7	3,444,298	3,143,835
Impuestos Anticipados	Nota 8	28,453	27,827
Otros Activos Corrientes		121	2,650
Total Activos Corrientes		5,266,861	5,270,517
Activo Fijo	Nota 9	519,871	122
Activo Diferido	Nota 10	29,504	27,388
Total de Activos:		5,816,237	5,298,028
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Proveedores	Nota 11	13,415	12,173
Provisión Obras por Realizar	Nota 12	285,282	220,698
Anticipo de Clientes	Nota 13	744,764	669,646
Compañía Relacionadas	Nota 5	533	533
Impuestos por Pagar	Nota 14	115,601	17,010
Total Pasivos Corrientes		1,159,595	920,060
Pasivos Largo Plazo	Nota 5	3,939,075	3,939,075
Total Pasivos		5,098,670	4,859,135
PATRIMONIO NETO			
		717,567	438,892
Total de Pasivos y Patrimonio		5,816,237	5,298,028

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


 Ing. José Miguel Coa
 GERENTE GENERAL


 Sra. Ivonne Coronel
 CONTADORA GENERAL

NIRAVELSA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	REF	2,005	2,004
Ventas		2,137,862	1,249,707
Menos: Costos de Ventas		1,545,369	1,082,379
Utilidad Bruta en Ventas		<u>592,492</u>	<u>167,329</u>
Menos: Gastos de Operación			
Gastos de Ventas		161,894	138,148
Gastos Generales		188,732	165,546
Utilidad / (Pérdida Operativa)		<u>241,867</u>	<u>(136,365)</u>
Más: Otros Ingresos	Nota 19	174,445	137,604
Menos: Otros Egresos	Nota 19	49,213	10,854
Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta		<u>367,099</u>	<u>(9,616)</u>
Menos: Impuesto a la Renta	Nota 15	88,424	0
Resultado del Ejercicio		<u><u>278,675</u></u>	<u><u>(9,616)</u></u>

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


Ing. José Miguel Coo
GERENTE GENERAL


Sra. Monne Coronel
CONTADORA GENERAL

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

NIRAVELSA S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2005 y 2004
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social (Nota 16)	Reserva Legal (Nota 17)	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2003	10,000	100	443,175	(4,768)	448,508
Resultados del Ejercicio 2004				(9,616)	(9,616)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>443,175</u>	<u>(14,383)</u>	<u>438,892</u>
Resultados del Ejercicio 2005				278,675	278,675
Saldos al 31 de diciembre de 2005	<u>10,000</u>	<u>100.00</u>	<u>443,175.36</u>	<u>264,291.57</u>	<u>717,567</u>

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


 Ing. José Miguel Coa
 GERENTE GENERAL


 Sra. Ivonne Coronel
 CONTADORA GENERAL

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

NIRAVELSA S.A.

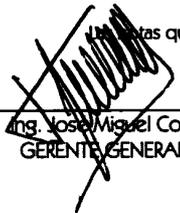
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

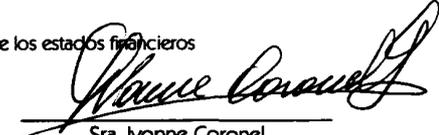
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2005	2004
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	2,234,067	1,270,989
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(1,305,016)	(1,393,041)
Otros Ingresos	174,445	137,604
Otros Egresos	(49,213)	(10,854)
	<u>1,054,284</u>	<u>4,698</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
(Incremento) de Activos Fijos	(547,233)	0
(Incremento) en Activo Diferido	(8,797)	0
(Incremento) en transacciones con relacionadas	(60,892)	(27,042)
	<u>(616,923)</u>	<u>(27,042)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago préstamo	0	(532)
Pagos a relacionadas	0	(22,331)
	<u>0</u>	<u>(22,863)</u>
FLUJO NETO DE EFECTIVO	<u>437,361</u>	<u>(45,206)</u>
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	37,502	82,708
	<u>474,863</u>	<u>37,502</u>

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


 Ing. Jose Miguel Coo
 GERENTE GENERAL


 Sra. Ivonne Coronel
 CONTADORA GENERAL

NIRAVELSA S.A.

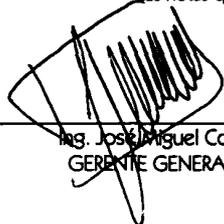
VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL

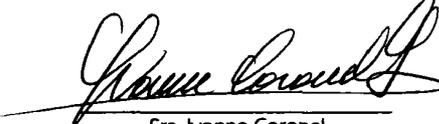
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	278.675	(9.616)
Ajustes:		
Depreciaciones y Amortizaciones	34.165	7.383
Disminución en Cuentas por Cobrar Clientes	21.088	21.282
Incremento en Anticipo clientes	75.117	418.158
Disminución /(Incremento) en Anticipo a proveedores	76.061	(216.157)
Incremento en Provisiones de obras por realizar	64.584	48.330
Incremento/ (Disminución) en obras en ejecución	(300.463)	64.837
Disminución /(Incremento) Inventarios	703.319	(321.481)
Incremento en Proveedores	1.242	0
Disminución de Activos Prepagados	2.529	429
Variación neta en Pago de Impuestos	97.965	(8.467)
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1.054.284</u>	<u>4.698</u>

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


Ing. José Miguel Coa
GERENTE GENERAL


Sra. Ivonne Coronel
CONTADORA GENERAL

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2005 Y 2004

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).

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 2001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b) Caja y Bancos

Presenta el efectivo disponible en caja y saldos en bancos.

c) Inventarios (Inmuebles Disponibles para la venta)

Los estacionamientos 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 , 4 y 5 se encuentran registrados al costo de construcción.

d) Impuestos Anticipados

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

e) Propiedades, Maquinarias y Equipos

Se registra al costo menos la depreciación acumulada. En el momento de una venta o retiro, el valor del costo del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los activos totalmente depreciados son dados de baja siguiendo el mismo procedimiento. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año y los gastos por renovaciones o mejoras importantes son capitalizados.

La depreciación se registra contra los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las tasas previstas en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. La Compañía considera que el método de depreciación y las tasas utilizadas son adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

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

f) 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.

g) Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. A partir del año 2001, en caso de que la utilidad del año sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15%

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables.

h) 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

Al 31 de diciembre el detalle de la cuenta es el siguiente

DETALLE	REF:	2005	2004
Caja General		294	6,445
Caja Chica		50	50
Banco del Pacífico		50	99
Banco Pichincha		474,469	30,908
Saldos al 31 de diciembre		474,863	37,502

Nota 4.- Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de la cuenta al 31 de diciembre:

DETALLE	REF:	2005	2004
Clientes	1)	90,985	112,074
Anticipos por liquidar		16,468	18,076
Deudores varios	2)	140,287	214,740
Provisión para Cuentas Incobrables	3)	(22,187)	(22,187)
Saldos al 31 de diciembre		225,553	322,703

- 1) Corresponde a los saldos adeudados por los clientes por la compra de departamentos en el conjunto San Martín, a continuación se presenta un detalle comparativo:

DETALLE	2005	2004
Altamirano Katty	437	437
Velastegui Cecilia	0	758
Villota Jesús	13,735	54,940
Pacheco Neil	0	4,597
Drouet Luis	77	77
Croce Vincenzo	78	0
Torres Jacqueline	0	2,979
Paz Patricio	0	16,002
Pérez Freddy	0	9,169
Altamirano Luz	16,471	0
Dueñas Jorge	38,000	0
Treviño José	0	928
Cuentas de Difícil Recuperación	22,187	22,187
Saldos al 31 de diciembre	90,985	112,074

- 2) Básicamente corresponde a la cuenta por cobrar a H.O.V Hotelera Quito S.A., por un valor para el año 2005 de US. \$ 120,000 a una tasa de interés del 8% anual y el valor por cobrar al final del ejercicio 2005 es de US. \$ 130,675. Mientras que en el año 2004 el valor fue de US. \$ 200.000, a una tasa de interés del 8% anual.
- 3) Durante los años 2.004 y 2005 esta provisión no ha tenido movimiento.

Nota 5.- Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar a relacionadas al 31 de diciembre:

Año 2005:

Compañía	REF.	Saldo al 31/12/05		Saldo al 31/12/04	
		Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Prinansa	1	3,258	0	31,080	0
Cafetales Internacionales	2		(3,939,075)	0	(3,939,075)
Bernol Inmobiliaria	1	122,133	0	33,536	0
Banco del Pichincha		1,368	533	1,251	533
SUMAN		126,759	3,939,608	65,867	3,939,608

1) Corresponde a anticipos de honorarios entregados a Prinansa por la administración de Niravelsa 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 2005 se resumen en el siguiente cuadro:

Compañía	Saldo al 31-12-04	Ariendo Parqueaderos	Honorarios	Anticipos Entregados	Pagos Efectuados	Otras por Cobrar	Cobros	Saldo al 31-12-05
Prinansa	31,080	(6,867)	(38,393)	17,438				3,258
Cafetales Internacionales	(3,939,075)							(3,939,075)
Bemol Inmobiliaria	33,536		(117,093)	205,690				122,133
Banco del Pichincha	718	(48,458)			48,458	5,246	(5,130)	835.24
SUMAN	(3,873,741)	(55,325)	(155,486)	223,128	48,458	5,246	(5,130)	(3,812,849)

Nota 6.- Inmuebles para la venta

Al 31 de diciembre los saldos presentados en el activo realizable se detallan a continuación:

DETALLE	REF.	2005	2004
Centro Médico	1	8,436	649,083
San Martín Torre 1 y 2	2	11,076	13,760
San Martín Torre 3	2	10,189	266,824
San Martín Torre 4	2	65,528	740,466
San Martín Torre 5	2	871,585	0
Saldos al 31 de diciembre		966,814	1,670,133

1. Se encuentra conformado por estacionamientos ubicados en el Centro Médico 2, del complejo Meditrópolis 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 2005:

Detalle	Saldo al 31/12/04	Adiciones	Ventas	Ajustes y/o Reclasificaciones	Ref.: 1	Saldo al 31/12/05
Centro Medico	649,083		(93,413)	(547,233)		8,437
San Martín Torres 1 y 2	13,760		(9,685)			11,075
San Martín Torre 3	266,824		(256,636)			10,189
San Martín Torre 4	740,466		(674,937)			65,529
San Martín Torre 5		1,389,283	(517,698)			871,585
TOTAL COSTO	1,670,133	1,389,283	(1,545,369)	(547,233)		966,814

1. Ver detalle en nota 9 de Activos Fijos.

Nota 7.- Obras en Ejecución

El movimiento de la cuenta durante el período 2005 fue el siguiente:

Detalle	REF.	Saldo al	Adiciones	Disponibles	Reclasificaciones		Saldo al
		31/12/04		para la Venta	Debe	Heber	31/12/05
Terrenos	1	2,115,688				(151,121)	1,964,568
Torre 3		0			1,777	(1,777)	0.00
Torre 4		0			8,474	(8,474)	0.00
Torre 5		419,532	733,378	(1,389,283)	236,374		0.00
Torre 6	2	39,395	525,361				564,757
Torre 7	2		84,392				84,392
Torre 8	2		1,792				1,792
Torre 9	2		1,792				1,792
Torre 10	2		1,792				1,792
Torre 11	2		1,792				1,792
Torre 12	2		1,792				1,792
Obras Comunes	2	569,220	337,655			(85,253)	821,622
TOTAL COSTO		3,143,835	1,689,746	(1,389,283)	246,625	(246,625)	3,444,298

1. El saldo al 31 de diciembre del 2005 corresponde al costo del terreno de las 14 torres que se van a construir en el proyecto San Martín.
2. Corresponde a los costos incurridos para la ejecución de obras comunales y parqueos de las torres 5 a la 18.

Nota 8.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Impuesto Retenido en Fuente		1,579	1,382
Anticipo Impuesto a la Renta	1	19,580	19,580
Impuesto a la Plusvalía		5,095	0
IVA Crédito Tributario		2,199	6,865
Saldos al 31 de diciembre		28,453	27,827

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

Nota 9.- Activos Fijos

El movimiento de los activos fijos durante el ejercicio fue el siguiente:

Activos Fijos	%	2004	Adición	Ref.:	2005
Edificios	5%		547.233	1	547.233
Equipos de Computación	33%	880			880
Total Costo		880	547.233		548.113
MENOS :					
Depreciación Acumulada		758	27.484		28.242
Total Activo Fijo		122	519.749		519.871

Durante los años 2005 y 2004, el cargo por gasto depreciación, fue de US\$. 27,484 y US\$. 293 respectivamente.

1. Corresponde a la activación de los parqueaderos del Centro Medico, los cuales se encontraban registrados en inmuebles para la venta.

Nota 10.- Activo Diferido

El movimiento durante el ejercicio 2005, se muestra en el siguiente resumen:

Detalle	% Amortización	Saldo al 31/12/04	Adiciones	Saldo al 31/12/05
ACTIVO DIFERIDO				
Gastos de Constitución	20%	348		348
Departamento Modelo	10%	40,482		40,482
Mobiliario	10%	24,970		24,970
Remodelación Dto.	10%	0	8,797	8,797
Programa de Ventas	33%	392		392
Programa de Arquitectura	33%	1,400		1,400
TOTAL COSTO		67,592	8,797	76,389
MENOS:				
Amortización Acumulada		(40,204)	(6,681)	(46,885)
Total Activo Diferido		27,388	2,116	29,504

El cargo al gasto por amortización durante el ejercicio 2005 es US\$. 6,681 y US\$. 7,089 en el año 2004

Nota 11.- Proveedores

El saldo de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	REF:	2005	2004
Proveedores		9,737	9,527
Otras cuentas por pagar		3,678	2,646
Saldos al 31 de diciembre		13,415	12,173

Nota 12.- Provisión Obras por Realizar

El detalle de la provisión de obras por realizar se presenta a continuación:

DETALLE	REF.	2005	2004
Provisión Obras por Realizar	1	285,282	220,698
Saldos al 31 de diciembre		285,282	220,698

- 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 13.- Anticipo de Clientes

Se refieren a los 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.	2005	2004
Anticipo Clientes	1	744,171	668,424
Varios Anticipos		593	1,222
Saldo al 31 de diciembre		744,764	669,646

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

DETALLE	2005
Luis Fernando Rivadeneira	55,000
Croce Vincenzo	52,632
Fernando Almeida	42,000
Emperatriz Delgado	36,631
Alexandra Molina	34,400
Beatriz Villacís	31,556
Otros Clientes	491,952
Saldo al 31 de diciembre	744,171

Nota 14.- Impuestos por Pagar

El detalle de las obligaciones fiscales es el siguiente:

DETALLE	2005	2004
Retención 100% IVA	662	0
Retención 70% IVA	19,572	10,619
Retención 30% IVA	1,738	1,023
IVA por Pagar	1,218	1,120
1% Retención en Fuente	3,545	2,282
5% Retención en Fuente	0	1,966
8% Retención en Fuente	442	0
Impuesto a la Renta	88,424	0
Saldo al 31 de diciembre	115,601	17,010

Nota 15.- Situación Tributaria

Conciliación Tributaria

La compañía no tiene trabajadores, razón por la cual no provisiona el 15% de participación laboral. El cálculo del impuesto a la renta se hizo en base al siguiente detalle:

	2005	2004
Resultados del Ejercicio	367,099	(9,616)
Menos: Amortización de Pérdidas	17,550	0
Mas: Gastos no deducibles	4,147	8,298
Base imponible	353,696	(1,318)
Impuesto a la Renta Causado	88,424	0

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Se encuentran pendientes de revisión los ejercicios fiscales 2003, 2004 y 2005

Sistema de Precios de Transferencia entre partes relacionadas

En el registro oficial No. 494 de 31 de diciembre de 2004, el Presidente de la República emitió una reforma reglamentaria con vigencia para el ejercicio económico 2005 en relación con la vigencia en el País del sistema de precios de

transferencia, para efectos de la determinación de la base imponible del impuesto a la renta, acorde con las directrices de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

La compañía no tiene transacciones con compañías relacionadas en el exterior que genere efectos en los resultados del ejercicio.

Nota 16.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de NIRAVELSA S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 es de 10.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el accionista principal de la compañía es Cafetales Internacionales, dueña del 100% de las acciones.

Nota 17.- 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.

Nota 18.- Otros Ingresos y Egresos

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

DETALLE	REF.	2005	2004
Intereses Ganados Pólizas	1	13,705	1,116
Intereses Ganados San Martín	2	15,653	9,657
Parqueadero	3	143,927	125,745
Otros Ingresos		1,160	1,086
Saldos al 31 de diciembre		174,445	137,604

1. Corresponde a los intereses ganados en la inversión que la compañía mantenía en Dineros, y a la provisión de intereses de la cuenta por cobrar a HOV Hotelera.

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.

El detalle de los otros egresos al 31 de diciembre de 2005 y 2004 se presenta a continuación:

DETALLE	2005	2004
Amortizaciones y Depreciaciones	34,165	7,383
Gastos no Deducibles	919	2,806
Otros	14,129	665
Saldos al 31 de diciembre	49,213	10,854

Nota 19.- Participación de Trabajadores

Niravelsa S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004, no cuenta con empleados por lo que no realiza la distribución del 15% de trabajadores.

Nota 20.- 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 de 2004.

Nota 21.- Eventos subsecuentes

En el Registro Oficial. 196 DEL 26 DE ENERO DE 2.006, se publicó la LEY DE EMPRESAS UNIPERSONALES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, que crea esta figura jurídica, sin embargo, también reformó la Ley de Compañías, en cuanto a normas de constitución y otras para compañías de Responsabilidad Limitada y Anónimas. En estas reformas, se determina que no podrán subsistir compañías con un solo accionista/socio, y que de haber casos de empresas que se encuentren en esta situación, tendrían un plazo de 6 meses para modificar su composición accionaria, y por ende aumentar un accionista/socio más, pues las empresas unipersonales de Responsabilidad limitada solo podrán constituirse con personas naturales.

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.