

87133



**BAKER TILLY  
ECUADOR**

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de  
Niravelsa S.A.**

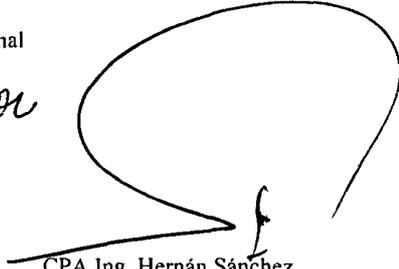
- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de Niravelsa S.A., al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de sus cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados a esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en las auditorías.
- 2.- Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una razonable seguridad de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables importantes hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que las auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Niravelsa S. A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, estado de evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
- 4.- El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 17 de abril de 2008.

BAKER TILLY ECUADOR CIA. LTDA.  
An independent member of Baker Tilly International

*Baker Tilly Ecuador*

RNAE 470



CPA Ing. Hernán Sánchez  
Socio  
Matrícula 22459

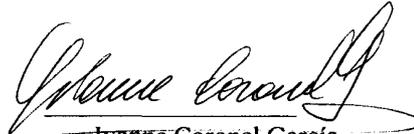
Niravelsa S.A.

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

	Nota	2007	2006
		US\$	US\$
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes	3	220,100	199,399
Inversiones			200,000
Cuentas por Cobrar	4	449,781	231,300
Cuentas por Cobrar Relacionadas	18	2,046	132,346
Inmuebles para la Venta	5	1,540,730	1,083,030
Obras en Ejecución	6	3,416,235	3,486,188
Impuestos Anticipados	7	45,504	71,607
Gastos Anticipados	8	210,002	68,844
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>5,884,398</b>	<b>5,472,714</b>
<b>Propiedad y Equipos</b>	9	<b>923,614</b>	<b>976,241</b>
<b>Activo Diferido</b>	10	<b>25,535</b>	<b>33,232</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>6,833,547</b>	<b>6,482,187</b>

  
José Miguel Coo  
Gerente General

  
Ivonne Coronel García  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Niravelsa S.A.

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

	Nota	2007	2006
		US\$	US\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones bancarias corto plazo	11	637,037	628,059
Proveedores		87,136	8,672
Provisión Obras por Realizar	12	228,408	223,802
Anticipo de Clientes	13	1,134,908	935,106
Cuentas por Pagar Relacionadas	18		11,129
Impuestos por Pagar	14	20,640	25,158
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,108,129</b>	<b>1,831,926</b>
Pasivos a Largo Plazo	15	4,250,000	3,930,000
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6,358,129</b>	<b>5,761,926</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>475,418</b>	<b>720,261</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>6,833,547</b>	<b>6,482,187</b>

  
José Miguel Coo  
Gerente General

  
Ivonne Coronel García  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Niravelsa S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS**

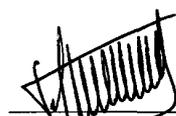
Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2007 y 2006

	Nota	2007	2006
		US\$	US\$
<b>Ventas de bienes</b>		<b>3,412,013</b>	1,773,547
<b>Costos de ventas</b>		<b>2,941,485</b>	1,415,185
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>470,528</b>	358,362
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Venta		252,955	104,980
Gastos Generales		194,190	200,875
Gastos Financieros		410,511	128,059
<b>Total de Gastos</b>		<b>857,656</b>	433,913
<b>UTILIDAD DE LAS OPERACIONES</b>		<b>(387,128)</b>	(75,551)
Otros ingresos y egresos neto		156,986	131,692
<b>(PERDIDA)/UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>(230,142)</b>	56,141

**(Pérdida)/Utilidad por acción**

(23.01)

5.61

  
José Miguel Coo  
Gerente General

  
Ivonne Coronel García  
Contadora General

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 2007 y 2006

	Capital Social (Nota 17)	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Ejercicio	Resultados Acumulados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2005</b>	<b>10,000</b>	<b>100</b>	<b>443,175</b>		<b>264,292</b>	<b>717,567</b>
Ajuste Años Anteriores					(53,447)	(53,447)
Resultados del Ejercicio 2006				56,141		56,141
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>10,000</b>	<b>100</b>	<b>443,175</b>	<b>56,141</b>	<b>210,844</b>	<b>720,261</b>
Apropiación resultado ejercicio 2006				(56,141)	56,141	
Pago de Impuesto a la renta ejercicio 2006					(14,701)	(14,701)
Apropiación reserva legal		4,144			(4,144)	
Resultados del Ejercicio 2007				(230,142)		(230,142)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>10,000</b>	<b>4,244</b>	<b>443,175</b>	<b>(230,142)</b>	<b>248,141</b>	<b>475,418</b>

  
 José Miguel Coo  
 Gerente General

  
 Ivonne Coronel Garcia  
 Contadora General

Las notasa 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 de las operaciones**

Por los ejercicios anuales terminados el

31 de diciembre de 2007 y 2006

	2007	2006
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio	(230,142)	56,141
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Castigo para cuentas incobrables	(22,131)	
Amortizaciones de Activos Diferidos	7,697	4,946
Depreciaciones de propiedades y equipos	53,040	45,260
Pago de Impuesto a la renta año 2006	(14,701)	
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar, netas de anticipos recibidos de clientes	(126,334)	6,884
Cuentas por pagar	65,675	(64,995)
Inventarios	(457,699)	
Impuestos anticipados y por pagar	21,585	(133,597)
Otras Cuentas por Cobrar y Pagar	76,507	23,734
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>	<b>(626,502)</b>	<b>(61,626)</b>

  
José Miguel Coo  
Gerente General

  
Ivonne Coronel García  
Contadora General

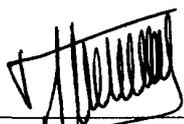
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Niravelsa S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2007 y 2006

	2007	2006
	US\$	US\$
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,085,878	1,970,035
Efectivo pagado a proveedores empleados e impuestos	(3,458,855)	(2,035,294)
Intereses recibidos	2,066	10,864
Intereses pagados	(410,511)	(128,059)
Otros ingresos y egresos - netos	154,921	120,828
<b>Efectivo usado de las operaciones</b>	<b>(626,502)</b>	<b>(61,626)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de propiedad y equipos y otros activos	(413)	(510,304)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(413)</b>	<b>(510,304)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Financiamiento recibido	320,000	4,430,000
Pagos de obligaciones bancarias	8,978	(3,939,075)
Financiamiento pagado a empresas relacionadas	118,639	5,542
<b>Efectivo neto recibido en financiamiento</b>	<b>447,616</b>	<b>496,467</b>
<b>Aumento/(reducción) del efectivo y sus equivalentes</b>	<b>(179,299)</b>	<b>(75,463)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	399,399	474,863
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>220,100</b>	<b>399,399</b>

  
\_\_\_\_\_  
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 2007 y 2006

**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 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.

La Compañía NIRAVELSA S.A. , no tiene empleados contratados en relación de dependencia.

**NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**a. Bases fundamentales**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el principio del costo histórico, modificado para los saldos generados hasta el 31 de marzo de 2000, fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estado unidenses, de acuerdo con las directrices de ajuste y conversión establecidas en las NEC 16 y 17.

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.

Las Torres - San Martín 3,4,5,6,7 y 9 se encuentran registrados al costo de construcción.

**d. Obras en Ejecución**

Los terrenos y obras construidas hasta el año 2001, se registraron al costo histórico ajustado al valor comercial de acuerdo a la valuación de un perito calificado. Las nuevas obras incurridas se registran al costo. El valor total del proyecto en su conjunto no excede al valor de realización.

**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 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.

**Niravelsa S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

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	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33%

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

**g. Activos Diferidos**

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

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

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

La Compañía considera que el método de amortización y las tasas utilizadas son adecuados para amortizar el valor

**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 perfeccionada a través de la escritura de venta de los inmuebles.

**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 cancelación total del monto del bien inmueble.

**Ingresos por Renta de Parqueaderos**

Corresponde a la venta de Departamentos del Conjunto Habitacional San Martín, se reconoce el ingreso, el momento de la cancelación total del monto del bien inmueble.

**j. 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.

Niravelsa S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

**k. Reserva de Capital**

NEC 17 resume en esta partida patrimonial los efectos de los ajustes por inflación y devaluación hasta el 31 de diciembre de 1999 y además el monto de los ajustes inflacionarios y por devaluación monetaria a las que fueron sometidas las cuentas patrimoniales.

Esta cuenta se podrá capitalizar en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

<b>NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Caja	<b>2.789</b>	27.184
Bancos Nacionales	<b>212.160</b>	167.197
Bancos del Exterior	<b>5.151</b>	5.018
	<b>220.100</b>	199.399

<b>NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Clientes (1)	<b>410.237</b>	84.101
Anticipos por liquidar	<b>25.864</b>	24.349
Deudores varios	<b>13.736</b>	145.036
Provisión para Cuentas Incobrables	<b>(56)</b>	(22.187)
	<b>449.781</b>	231.300

(1) Corresponde a los saldos adeudados por clientes en la compra de departamentos en el conjunto San Martín. Incluye los montos de clientes: Marilú Jaramillo por US\$ 34.008; Katty Verdesoto por US\$ 46.000; Fernando Erazo por US\$ 59.209; Mauricio Pérez por US\$ 26.608; Leonidas Diaz por US\$ 41.500; Luis Naranjo por US\$ 50.347; Ramiro Martínez por US\$ 41.220; Harold Duthán por US\$ 39.410.

(2) El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se muestra a continuación:

	<b>2007</b>
	<b>US\$</b>
Saldo al 1 de enero	<b>(22.187)</b>
Menos Castigos	<b>22.131</b>
Saldo al 31 de diciembre	<b>(56)</b>

<b>NOTA 5 - INMUEBLES PARA LA VENTA</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Centro Médico (1)	<b>4.219</b>	8.437
San Martín Torre 1 y 2 (2)	<b>8.801</b>	8.801
San Martín Torre 3 (2)	<b>10.189</b>	10.189
San Martín Torre 4 (2)	<b>10.832</b>	10.832

**Niravela S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

San Martín Torre 5 (2)	9.697	330.773
San Martín Torre 6 (2)	356.663	713.998
San Martín Torre 7 (2)	339.122	
San Martín Torre 9 (2)	801.207	
	<b>1.540.730</b>	<b>1.083.030</b>

(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:

	2007	2006
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	1.083.030	966.814
Más adiciones	3.399.185	1.533.675
Menos: costo de ventas (1)	(2.941.485)	(1.417.459)
Saldo al 31 de diciembre	1.540.730	1.083.030

(1) El detalle por torre y parqueadero Centro Médico es el siguiente:

Detalle	Costo Ventas	Unidades vendidas
Centro Médico	4.218	1
San Martín Torre 5	321.076	6
San Martín Torre 6	357.335	6
San Martín Torre 7	1.351.350	23
San Martín Torre 9	907.506	13
	<b>2.941.485</b>	

**NOTA 6. - OBRAS EN EJECUCIÓN**

	2007	2006
	US\$	US\$
Brisas de Santay (1)	3.216	
Terrenos (2)	1.511.206	1.813.448
Torre 7	(0)	911.050
Torre 8	7.212	4.480
Torre 9		68.432
Torre 10	486.278	8.555
Torre 11	12.691	6.480
Torre 12	10.607	6.480
Obras Comunales (2)	1.385.025	667.264
	<b>3.416.235</b>	<b>3.486.188</b>

**Niravela S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

(1) Contiene gastos de Estudios Municipales, Estudios de Suelo, en el terreno donde se va a realizar el Conjunto Habitacional Brisas de Santay, que será construido en la ciudad de Guayaquil.

(2) El saldo de estas cuentas corresponde al costo del terreno de las 10 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 10 a la 18.

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

	2007	2006
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	3.486.188	3.444.298
Más adiciones	3.465.740	1.902.273
Más Proyecto Brisas de Santay	3.216	
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta	(3.399.185)	(1.533.675)
Menos ajustes y reclasificaciones	(139.723)	(326.707)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>3.416.235</b>	<b>3.486.188</b>

**NOTA 7 - IMPUESTOS ANTICIPADOS**

	2007	2006
	US\$	US\$
Impuesto Retenido en Fuente	2.570	1.395
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	42.575	63.595
Impuesto a la Plusvalía	54	5.510
IVA Crédito Tributario	305	1.108
	<b>45.504</b>	<b>71.607</b>

(1) Corresponde a Impuestos Retenidos en Fuente a la Compañía durante el año 2006 y 2007 por US\$ 34.837 y US\$ 7.737 respectivamente.

**NOTA 8 - GASTOS ANTICIPADOS**

	2007	2006
	US\$	US\$
Seguros Prepagados	110	112
Comisiones Pagadas por Anticipado (1)	209.892	68.732
	<b>210.002</b>	<b>68.844</b>

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

Niravela S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

## NOTA 9 - PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto 2007	Valor Neto 2006
	US\$	US\$	US\$	US\$
Edificios	1.047.233	124.794	922.439	974.801
Muebles y Enseres	413	17	396	
Equipos de Computación	2.510	1.732	778	1.440
	1.050.156	126.542	923.614	976.241

El movimiento del costo y la depreciación acumulada en el año 2007 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo US\$	Depreciación Acumulada US\$
Saldo al 1 de enero	1.049.743	73.502
Más Adiciones	413	53.040
Saldo al 31 de Diciembre	1.050.156	126.542

## NOTA 10 - ACTIVO DIFERIDO

	Costo	Amortización Acumulada	Valor Neto 2007	Valor Neto 2006
	US\$	US\$	US\$	US\$
Gastos de Constitución	348	348	(0)	(0)
Departamento Modelo	40.482	29.450	11.031	15.080
Remodelación Departamento Modelo	9.721	2.874	6.847	9.721
Mobiliario	32.721	25.064	7.657	8.432
Programa de Ventas	392	392		
Programa de Arquitectura	1.400	1.400		
	85.064	59.529	25.535	33.232

El movimiento del costo y la amortización acumulada en el año 2007 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo US\$	Amortización Acumulada US\$
Saldo al 1 de enero	85.064	51.832
Más Adiciones		7.697
Saldo al 31 de Diciembre	85.064	59.529

**Niravelsa S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

**NOTA 11 - OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO**

	2007	2006
	US\$	US\$
Credit Lyonnais (1)	500.000	500.000
Intereses por Pagar	137.037	128.059
	<b>637.037</b>	<b>628.059</b>

(2) Corresponde a la operación No.320.LD50.1.GB por US\$. 500.000 vencimiento en 10 de enero de 2008, tasa de interés de 8,8%.

(2) Corresponde a la provisión de intereses de los préstamos que se detallan en la Nota 15.

**NOTA 12 - PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR**

	2007	2006
	US\$	US\$
Saldo Construcción Torre 4 (1)	31	31
Saldo Construcción Torre 5 (1)		3.735
Saldo Construcción Torre 6 (1)		44.899
Saldo Construcción Torre 9 (1)	63.695	
Gastos Comunes (1)	118.073	168.829
Honorarios (1)	46.609	6.308
	<b>228.408</b>	<b>223.802</b>

(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**

	2007	2006
	US\$	US\$
Anticipos Centro Médico		4.000
Anticipos Construcciones en Curso (1)	1.134.908	929.774
Varios Anticipos		1.332
	<b>1.134.908</b>	<b>935.106</b>

(1) Incluye anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro.

**Niravelsa S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

<b>NOTA 14 - IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Retenciones de IVA	<b>13.083</b>	18.847
Retenciones en la Fuente de IR	<b>5.048</b>	4.554
Iva por pagar	<b>2.509</b>	1.758
	<b>20.640</b>	25.158

<b>NOTA 15 - PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Banco Santander (1)	<b>3.930.000</b>	3.930.000
Banco del Pichincha Panamá (2)	<b>320.000</b>	
	<b>4.250.000</b>	3.930.000

(1) Corresponde a la operación No.15320 por US\$ 3.930.000 vencimiento en 4 de octubre de 2011, tasa de interés de 8,5%. Este préstamo se cancela al vencimiento.

(2) Al 31 de diciembre de 2007, incluye los siguientes montos, los mismos que se cancelan al vencimiento:

<b>N. Operación</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>
4048-00	27-Ago-07	13-Ago-09	150.000	8,25%
4276-00	22-Oct-07	13-Ago-09	170.000	8,25%
			<b>320.000</b>	

**NOTA 16 - 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.

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio	<b>(230.142)</b>	56.141
Partidas Conciliatorias	<b>24.655</b>	2.663
Base imponible Impuesto Renta	<b>(205.487)</b>	58.804
Provisión Impuesto a la Renta		14.701

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2004 a 2007.

**Niravelsa S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

Durante el ejercicio 2007 la compañía no requiere la presentación de un estudio de Precios de Transferencia en base la normativa tributaria aplicable.

**Cambios en el Régimen legal tributario:**

El 29 de diciembre de 2007, se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, en el Registro Oficial NO. 242. Esta ley fue aprobada por la Asamblea Constituyente, e incluye, entre otros temas, modificaciones importantes al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo referente al impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales, así como la creación de nuevos impuestos reguladores, que incluye un impuesto del 0.5% a la salida de divisas. Esta Ley entro en vigencia a partir del 1 de enero de 2008.

**NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de NIRAVELSA S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 es de 10.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una.

**NOTA 18 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2007 mantiene las siguientes garantías:

BENEFICIARIO	DETALLE	MONTO	VENCIMIE NTO
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Póliza - Confianza	73.883,97	12-Jun-08
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Póliza - Colonial	28.308,33	28-May-08
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Póliza - Colonial	24.490,85	26-Ago-08
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Póliza - Confianza	24.428,38	21-Oct-08

**NOTA 19 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El resumen de transacciones con entidades relacionadas en el 2007 se resume a continuación:

	2007	2006
	US\$	US\$
Ventas de servicios (1)	5.984	36.168
Compras de Servicios (2)	313.894	134.528
Préstamos Recibidos (3)	133.620	

(1) Corresponde al alquiler y seguros de obra de Prinansa.

**Niravelsa S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006

(2) Corresponde a honorarios entregados a Prinansa por la administración de Niravelsa e Inmobiliaria Bemol por la construcción del conjunto San Martín.

(3) Corresponde a Préstamo recibido de Prinansa, sin fijarse una tasa de interés.

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

	2007	2006
	US\$	US\$
Prinansa	1.627	
Bemol Inmobiliaria		128.332
Condominio San Martín		250
Banco del Pichincha	419	3.765
<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>2.046</b>	<b>132.346</b>
Prinansa		11.129
Banco del Pichincha		533
<b>Cuentas por pagar</b>	<b>-</b>	<b>11.662</b>

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 19 - EVENTOS SUBSECUENTES**

En adición a lo mencionado en la Nota 16, entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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.

  
 José Ángel Coo  
 Gerente General

  
 Ivonne Coronel García  
 Contadora General