



**BAKER TILLY
ECUADOR**

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

Expediente
87/133

Quito DM, 30 de julio de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

Adjunto a la presente sírvase encontrar el Informe de Estados Financieros Auditados al 31 de Diciembre de 2008 y 2007 de nuestro cliente:

NIRAVELSA S.A.
EXPEDIENTE No. 87133

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

CPA. Ing. María Elena Pazmiño.
SOCIA
AUDIT&ASSURANCE
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470

NIRAVELSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
Y 2007

Niravelsa S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCES GENERALES

ESTADOS DE RESULTADOS

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas

US\$
NEC

Dólares de los Estados Unidos de América
Normas Ecuatorianas de Contabilidad



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Percira
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 2008 y 2007 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.- Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, 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.- La Compañía ha recibido aportes en efectivo para futura capitalización por US\$ 340.000, a nombre del accionista principal. No hemos obtenido su respuesta confirmando que los fondos entregados a la Compañía constituyan un aporte. Tampoco hemos podido verificar que el aporte mencionado haya sido conocido en una Junta General de Accionistas.
- 4.- En nuestra opinión, excepto por los ajustes si los hubiera por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Niravelsa S. A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.



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

- 5.- Durante el año 2008, los mercados financieros internacionales, principalmente el de los Estados Unidos de América, han venido sufriendo una importante crisis que ha tenido como consecuencias hasta el momento, entre otras, la quiebra o reestructura de varias instituciones financieras reconocidas mundialmente, el retroceso en los índices bursátiles de las principales bolsas de valores y el impacto creciente en los niveles de actividad económica general. En el último semestre del año 2008, esta crisis mundial ha afectado la economía del Ecuador. Aunque el País se encuentra efectuando ajustes, de no existir circunstancias que detengan o atenúen las condiciones descritas, la situación podría deteriorarse más durante el año 2009. Como se indica en la Nota 23, durante el año 2009, la Compañía suspendió temporalmente nuevas construcciones en el Proyecto San Martín, debido a la falta de líneas de crédito hipotecario en condiciones favorables para sus clientes.
- 6.- Adicionalmente, por segundo año consecutivo la compañía reporta pérdidas importantes y sus flujos de efectivo operacionales son deficitarios por segundo año consecutivo. Según hemos sido informados, la Compañía está evaluando varias alternativas, que permitan a Niravelsa S.A. superar la situación antes descrita.
- 7.- Hasta el 31 de diciembre del 2007 la Compañía reconocía los intereses de préstamos registrándolos en cuentas de resultados. A partir del ejercicio 2008, como se menciona en la nota 2 m, Niravelsa S.A. cambia la política contable al reconocer los intereses de préstamos que fueron utilizados para la adquisición de terrenos, en cuentas del activo, como mayor valor del terreno.
- 8.- 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, 18 de abril de 2009.

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

RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

Niravelsa S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes	3	587,825	220,100
Cuentas por Cobrar	4	298,526	449,781
Cuentas por Cobrar Relacionadas	18	25,134	2,046
Inmuebles para la Venta	5	666,649	1,540,730
Obras en Ejecución	6	4,833,622	3,416,235
Impuestos Anticipados	7	92,239	45,504
Gastos Anticipados	8	160,885	210,002
Total de Activos Corrientes		6,664,880	5,884,398
Propiedad y Equipos	9	871,496	923,614
Activo Diferido	10	20,537	25,535
TOTAL DE ACTIVOS		7,556,913	6,833,547


José Miguel Coó
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 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US\$	US\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias corto plazo	11	857,908	637,037
Proveedores	12	121,161	87,136
Provisión Obras por Realizar	13	30,164	228,408
Anticipo de Clientes	14	1,836,264	1,134,908
Cuentas por Pagar Relacionadas	21	53,360	
Impuestos por Pagar	15	37,054	20,640
		2,935,911	2,108,129
Total pasivos corrientes			
Pasivos a Largo Plazo	16	4,250,000	4,250,000
TOTAL PASIVOS		7,185,911	6,358,129
PATRIMONIO		371,002	475,418
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7,556,913	6,833,547


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 2008 y 2007

	Capital Social (Nota 18)	Reserva Legal	Reserva de Capital	Aporte Futura Capitalización (Nota 19)	Resultados Ejercicio	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2006	10,000	100	443,175		56,141	210,844	720,261
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)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	10,000	4,244	443,175		(230,142)	248,141	475,418
Apropiación resultado ejercicio 2007					230,142	(230,142)	
Pago de Impuesto a la renta ejercicio 2007							
Aporte Futuras Capitalizaciones				340,000			340,000
Resultados del Ejercicio 2008					(444,416)		(444,416)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	10,000	4,244	443,175	340,000	(444,416)	17,999	371,002


 José Miguel Coo
 Gerente General


 Ivonne Coronel Garcia
 Contadora General

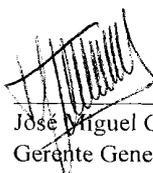
Las notasa adjuntas son parte integrante de los estados financieros

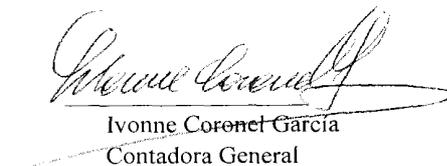
Niravelsa S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US\$	US\$
Ventas de bienes		2,970,827	3,412,013
Costos de ventas		2,708,123	2,941,485
UTILIDAD BRUTA		262,704	470,528
GASTOS			
Gastos de Venta		348,032	252,955
Gastos Generales		229,011	194,190
Gastos Financieros		294,561	410,511
Total de Gastos		871,604	857,656
UTILIDAD DE LAS OPERACIONES		(608,900)	(387,128)
Otros ingresos y egresos neto	22	164,484	156,986
(PERDIDA)NETA DEL EJERCICIO		(444,416)	(230,142)
(Pérdida) por acción		(44.44)	(23.01)


José Miguel Coo
Gerente General


Ivonne Coronel García
Contadora General

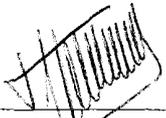
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

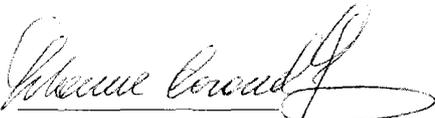
Niravelsa S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2008 y 2007

	2008	2007
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	3,332,648	3,085,878
Efectivo pagado a proveedores e impuestos	(3,424,198)	(3,458,855)
Intereses recibidos		2,066
Intereses pagados	(294,561)	(410,511)
Otros ingresos y egresos - netos	164,484	154,921
Efectivo usado de las operaciones	(221,628)	(626,502)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedad y equipos y otros activos	(1,790)	(413)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(1,790)	(413)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento recibido		320,000
Aporte futuras capitalizaciones	340,000	
Pagos de obligaciones bancarias	220,871	8,978
Financiamiento pagado a empresas relacionadas	30,272	118,639
Efectivo neto recibido en financiamiento	591,143	447,616
Aumento/(reducción) del efectivo y sus equivalentes	367,725	(179,299)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	220,100	399,399
Efectivo y equivalentes al final del año	587,825	220,100


José Miguel Co
Gerente General


Ivonne Coronel Garcia
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 de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2008 y 2007

	2008	2007
	US\$	US\$
Resultado neto del ejercicio	(444,416)	(230,142)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Castigo para cuentas incobrables		(22,131)
Amortizaciones de Activos Diferidos	5,870	7,697
Depreciaciones de propiedades y equipos	53,037	53,040
Intereses ganados	(31,758)	
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	1,094,935	(126,334)
Cuentas por pagar	(162,381)	65,675
Inventarios	(543,305)	(457,699)
Impuestos anticipados y por pagar	(30,321)	21,585
Otras Cuentas por Cobrar y Pagar	(163,289)	76,507
Efectivo neto usado en actividades de operación	(221,628)	(626,502)



José Miguel Co
Gerente General



Ivonne Coronel García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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.

Niravela 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 año 2008, los mercados financieros internacionales, principalmente el de los Estados Unidos de América, han venido sufriendo una importante crisis que ha tenido como consecuencias hasta el momento, entre otras, la quiebra o reestructura de varias instituciones financieras reconocidas mundialmente, el retroceso en los índices bursátiles de las principales bolsas de valores y el impacto creciente en los niveles de actividad económica general. En el último semestre del año 2008, esta crisis mundial ha afectado la economía del Ecuador principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública; creciente incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento; entre otros factores que han hecho que el País entre en un proceso caracterizado, entre otros aspectos, por incrementos en las tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, disminución de la actividad económica general y un creciente y significativo déficit en la balanza comercial del País. Aunque el País se encuentra efectuando ajustes, de no existir circunstancias que detengan o atenúen las condiciones descritas, la situación podría deteriorarse más durante el año 2009. Sin embargo, la Administración considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en las operaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2008. Para el año 2009 se efectuará un seguimiento a la evolución de la situación antes descrita con el fin de evaluar las medidas operativas y financieras a seguir, acorde a las circunstancias. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

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.

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

d. Obras en Ejecución

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

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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 con 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 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	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 de los

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.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

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. Gastos

Comisiones por ventas

Se registran al gasto el momento que el departamento es vendido.

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

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.

m. Cambio de política contable

Hasta el año 2007, la compañía registraba los costos de financiamientos en Estado de Pérdidas y Ganancias, a partir del año 2008 los intereses son capitalizados dentro del rubro Terrenos.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES	2008	2007
	US\$	US\$
Caja	300	2,789
Bancos Nacionales	242,435	212,160
Bancos del Exterior	5,090	5,151
Depósitos a Plazo (1)	340,000	
	587,825	220,100

(1) Corresponde a dos depósitos a plazo por US\$ 170.000 cada uno, con fechas de vencimiento agosto y octubre de 2009 respectivamente, devengan una tasa del 7,25% anual, en el Banco Pichincha Panamá.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR	2008	2007
	US\$	US\$
Clientes	48,415	410,237
Anticipos por liquidar (1)	186,186	25,864
Deudores varios	63,981	13,736
Provisión para Cuentas Incobrables	(56)	(56)
	298,526	449,781

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

(1) Incluye valores por anticipos entregados a Constructora Calicanto por US\$ 30.939, en el mes de agosto de 2008, para instalaciones eléctricas y santiarias de la torre 11, y Bemol por US\$ 115.778 correspondientes a anticipos entregados desde enero de 2008, parcialmente liquidados en diciembre de 2008, con cargo a 8.5% de honorarios a gastos realizados, construcción de torres, parqueos, v área comunal en general, de las torres 11 y 12.

NOTA 5 - INMUEBLES PARA LA VENTA	2008	2007
	US\$	US\$
Centro Médico (1)	4,219	4,219
San Martín Torre 1 y 2 (2)	8,801	8,801
San Martín Torre 3 (2)	10,189	10,189
San Martín Torre 4 (2)	10,832	10,832
San Martín Torre 5 (2)	9,697	9,697
San Martín Torre 6 (2)	9,483	356,663
San Martín Torre 7 (2)	180,995	339,122
San Martín Torre 9 (2)	154,841	801,207
San Martín Torre 10 (2)	277,592	
	666,649	1,540,730

(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:

	2008	2007
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	1,540,730	1,083,030
Más adiciones	1,834,042	3,399,185
Menos: costo de ventas (1)	(2,708,123)	(2,941,485)
Saldo al 31 de diciembre	666,649	1,540,730

(1) El detalle por torre es el siguiente:

Detalle	Costo Ventas	Unidades vendidas
San Martín Torre 6	347,180	5
San Martín Torre 7	158,127	2
San Martín Torre 9	646,366	8
San Martín Torre 10	1,556,450	24
	2,708,123	

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 6. - OBRAS EN EJECUCIÓN	2008	2007
	US\$	US\$
Brisas de Santay (1)	3,224	3,216
Terrenos (2)	1,495,186	1,511,206
Torre 8	7,213	7,212
Torre 10	0	486,278
Torre 11 (3)	1,309,884	12,691
Torre 12 (3)	526,325	10,607
Area Comunal, piscina y otros (2)	733,809	
Parqueos futuras torres (4)	757,981	1,385,025
	4,833,622	3,416,235

(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 9 torres que se van a construir en el proyecto San Martín y a los costos incurridos para la ejecución de obras comunales y parqueos de las torres 8, 11 a la 18.

(3) Incluye honorarios pagados por un monto de US\$ 128.182.

(4) Corresponde a desembolsos realizados por 114 parqueos de las torres aún no construidas.

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

	2008	2007
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	3,416,235	3,486,188
Más adiciones	3,260,311	3,465,740
Capitalización intereses	140,730	
Más Proyecto Brisas de Santay	8	3,216
Menos: Transferencia a Inmuebles para la venta	(1,834,042)	(3,399,185)
Menos ajustes y reclasificaciones	(149,620)	(139,723)
Saldo al 31 de diciembre	4,833,622	3,416,235

NOTA 7 - IMPUESTOS ANTICIPADOS	2008	2007
	US\$	US\$
Impuesto Retenido en Fuente	1,370	2,570
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	90,245	42,575
Impuesto a la Plusvalía	190	54
IVA Crédito Tributario	434	306
	92,239	45,504

(1) Corresponde a Impuestos Retenidos en Fuente a la Compañía durante el año 2006, 2007 y 2008 por US\$ 34.837, US\$ 7.737 y US\$ 47.669 respectivamente.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 8 - GASTOS ANTICIPADOS	2008	2007
	US\$	US\$
Seguros Prepagados	352	110
Comisiones Pagadas por Anticipado (1)	160,533	209,892
	160,885	210,002

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

NOTA 9 - PROPIEDAD Y EQUIPOS	Costo	Depreciación Acumulada	Valor Neto 2008	Valor Neto 2007
	US\$	US\$	US\$	US\$
Edificios (1)	1,047,233	177,155	870,078	922,439
Muebles y Enseres	414	59	355	396
Equipos de Computación	2,969	2,354	615	778
Herramientas y Equipos	459	11	448	
	1,051,075	179,579	871,496	923,614

(1) Corresponde a los parqueos del Centro Médico.

El movimiento del costo y la depreciación acumulada en el año 2008 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación Acumulada
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	1,050,156	126,542
Más Adiciones	919	53,037
Saldo al 31 de Diciembre	1,051,075	179,579

NOTA 10 - ACTIVO DIFERIDO	Costo	Amortización Acumulada	Valor Neto 2008	Valor Neto 2007
	US\$	US\$	US\$	US\$
Gastos de Constitución	348	348	(0)	(0)
Departamento Modelo	40,482	33,499	6,983	11,031
Remodelación Departamento Modelo	9,721	3,846	5,875	6,847
Mobiliario	32,721	25,839	6,882	7,657
Programa de Ventas	1,263	466	797	
Programa de Arquitectura	1,400	1,400		
	85,935	65,398	20,537	25,535

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

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

El movimiento del costo y la amortización acumulada en el año 2008 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo US\$	Amortización Acumulada US\$
Saldo al 1 de enero	85,064	59,528
Más Adiciones	896	5,870
Menos ajustes	(25)	
Saldo al 31 de Diciembre	85,935	65,398

NOTA 11 - OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO

	2008 US\$	2007 US\$
Credit Agricole Miami (1)	500,000	500,000
Intereses por Pagar (2)	357,908	137,037
	857,908	637,037

(1) Corresponde a la operación No.320.LD50.1.GB por US\$. 500.000 vencimiento en 10 de enero de 2009, tasa de interés de 8,5%.

(2) Corresponde a la provisión de intereses del préstamo mencionado en esta nota, así como los que se detallan en la Nota

NOTA 12 - PROVEEDORES

	2008 US\$	2007 US\$
Cuentas por pagar Proveedores (1)	102,415	66,552
Otros Acreedores	18,746	20,585
	121,161	87,136

(1) Incluye principalmente valores pendientes de pago a: Remodularsa por US\$ 11.147, Mezclalista por US\$ 20.357, Importhea por US\$ 16.661, Coheco por US\$ 10.950, Segundo Canchig por US\$ 13.556.

NOTA 13 - PROVISIÓN OBRAS POR REALIZAR

	2008 US\$	2007 US\$
Saldo Construcción Torre 4 (1)	31	31
Saldo Construcción Torre 9 (1)	18,656	63,695
Saldo Construcción Torre 10 (1)	9,818	
Gastos Comunes (1)	(10,053)	118,073
Honorarios (1)	11,712	46,609
	30,164	228,408

(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.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 14 - ANTICIPO DE CLIENTES	2008	2007
	US\$	US\$
Anticipos Construcciones en Curso	1,836,264	1,134,908
	1,836,264	1,134,908

El saldo al 31 de diciembre de 2008 incluye, anticipos recibidos de clientes para la reserva de inmuebles que adquirirán en el futuro, de acuerdo al detalle a continuación:

			2008
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 4	parqueo	5,500
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 6	bodega	399
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 7	departamentos	22,800
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 9	departamentos	76,664
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 10	departamentos	111,294
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 11	departamentos	782,133
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 12	departamentos	368,903
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 13	departamentos	209,689
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 14	departamentos	251,698
Anticipos Construcciones en Curso	Torre 15	departamentos	7,184
			1,836,264

NOTA 15 - IMPUESTOS POR PAGAR	2008	2007
	US\$	US\$
Retenciones de IVA	23,275	13,083
Retenciones en la Fuente de IR	11,661	5,048
Iva por pagar	2,118	2,509
	37,054	20,640

NOTA 16 - PASIVOS A LARGO PLAZO	2008	2007
	US\$	US\$
Banco Santander (1)	3,930,000	3,930,000
Banco de Pichincha Panamá (2)	320,000	320,000
	4,250,000	4,250,000

(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.

Niravelsa S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

(2) Al 31 de diciembre de 2008, incluye los siguientes montos, los mismos que se cancelan al vencimiento:

N. Operación	Fecha inicio	Fecha de vencimiento	Monto	Tasa
4048-00	27-ago-07	13-ago-09	150,000	8.25%
4276-00	22-oct-07	13-ago-09	170,000	8.25%
			320,000	

NOTA 17 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

	2008	2007
	US\$	US\$
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio	(444,416)	(230,142)
Partidas Conciliatorias	322,855	24,655
Base imponible Impuesto Renta	(121,562)	(205,487)

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2005 a 2008.

Cambios en el Régimen legal tributario

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

NOTA 18 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de NIRAVELSA S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es de 10.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1 cada una.

NOTA 19 - APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Incluye valores por Aporte Futuras Capitalizaciones correspondiente a valores de depósitos a plazo en Banco Pichincha Panamá por un monto de US\$ 340.000.

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 20 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2008 mantiene las siguientes garantías:

BENEFICIARIO	PROYECTO	DETALLE	MONTO	VENCIMIE NTO
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Torre 11	Póliza - Confianza	24,428.38	21-oct-09
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Torre 11	Póliza - Confianza	24,285.88	05-nov-09

NOTA 21 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de transacciones con entidades relacionadas en el 2008 se resume a continuación:

	2008	2007
	US\$	US\$
Ventas de servicios		5,984
Compras de Servicios (1)	441,795	313,894
Préstamos Recibidos		133,620

(1) Corresponde a honorarios entregados por parte de Prinansa S.A. por la administración de Niravela de enero a diciembre de 2008 por US\$ 54.745, por facturación por servicios de obra de construcción por US\$ 156.577 y Alquiler de puntual por US\$ 5.620 e Inmobiliaria Bemol por la construcción del conjunto San Martín por US\$ 224.853.

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

	2008	2007
	US\$	US\$
Prinansa	22,809	1,627
Bemol Inmobiliaria	134,903	
Cuentas por cobrar	157,712	1,627
Prinansa	53,360	
Cuentas por pagar	53,360	-

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Niravela S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 22 - OTROS INGRESOS Y EGRESOS NETOS

	2008	2007
	US\$	US\$
Intereses Ganados	31,758	2,066
San Martín	12,621	14,092
Parqueadero (1)	232,910	201,948
Otros Ingresos	1,610	4,328
Otros Ingresos	278,899	222,434
Otros Egresos (2)	114,415	65,448
Neto otros ingresos y egresos	164,484	156,986

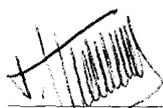
(1) Incluye ingresos por alquiler de parqueaderos del Centro Médico del Hospital Metropolitano.

(2) Incluye el monto de amortizaciones y gastos no deducibles.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe las obras del conjunto San Martín, de la tercera etapa, se encuentran suspendidas, debido principalmente a que las instituciones financieras han restringido el acceso a créditos hipotecarios, y los plazos de pago se han reducido de una manera importante.

Entre el 31 de diciembre del 2008 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 Miguel Coo
Gerente General


Ivonne Coronel García
Contadora General