

**NIRAVELSA, S.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**  
**EJERCICIO 2.009**

Señores  
**ACCIONISTAS DE  
NIRAVELSA, S. A.**  
Presente.

Señores Accionistas:

En cumplimiento a las pertinentes disposiciones legales y estatutarias, me permito presentar a vuestra consideración, el Informe de Comisario correspondiente al Ejercicio enero-diciembre del 2.009.

**1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**1.1.-** Al igual que en ejercicios pasados, se han observado todas y cada una de las disposiciones legales, estatutarias, leyes, normas y procedimientos y se han dado cumplimiento a las resoluciones de las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias, así como las del Directorio, cuyas actas han sido debidamente legalizadas.

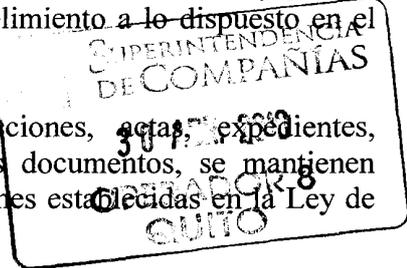
**1.2.-** La gestión y control operacional de la empresa se basan en una conveniente planificación y programación de la producción, comercialización y ventas de proyectos inmobiliarios y se soportan en el control presupuestario que anualmente elabora la Gerencia.

**1.3.-** La administración me ha proporcionado oportunamente la información económico-financiera y me ha brindado la correspondiente colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

**1.4.-** Se deja expresa constancia que, para el desempeño de las funciones y para la elaboración del presente informe, se ha dado fiel cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 321 de la Ley de Compañías.

**1.5.-** Los libros sociales, de accionistas, de acciones, ~~actas~~ expedientes, comprobantes, libros de contabilidad, archivos y más documentos, se mantienen debidamente actualizados y de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías.

**1.6.-** La Compañía mantiene vigentes sus licencias para el uso de software de las diferentes aplicaciones, sean para diseño, contables, financieras, sistemas operativos, redes de comunicación y para uso de oficina, lo que determina el cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la misma.



## 2.- ASPECTOS LABORALES TRIBUTARIOS Y ECONOMICOS

La Compañía ha cumplido oportunamente sus obligaciones patronales, de ley o contractuales y mantiene normalizadas sus relaciones con sus empleados y trabajadores.

Los formularios de las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y los comprobantes de pago, listados, anexos y cuadros, confirman el oportuno cumplimiento de las obligaciones tributarias, patronales, gremiales, societarias, municipales y de agente de retención.

Respecto a la situación política existente en el país, es importante mencionar que en Noviembre del 2007, la Asamblea Nacional Constituyente inició sus funciones. Dicha Asamblea tiene por objeto redactar una nueva constitución y reformar el marco jurídico del Estado Ecuatoriano. Con fecha 30 de noviembre del 2007, este organismo decidió tomar a su cargo las funciones de legislación que se encontraban a cargo del Congreso Nacional, el cual fue cesado en sus funciones. En base a esta resolución, la Asamblea Nacional Constituyente aprobó la Ley de Equidad Tributaria, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 242 de fecha 29 de diciembre del 2007. Esta Ley en su fondo y esencia establece cambios importantes en el sistema de determinación tributaria de los diferentes gravámenes a que se encuentran obligados los sujetos pasivos. Estas reformas se aplicarán a partir del año 2008. Posteriormente mediante suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009, es publicada la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria de para la Equidad Tributaria del Ecuador y Ley Orgánica de las Empresas Públicas, en la cual se efectúan reformas sustanciales relativas al Impuesto a la Renta, IVA, Consumos Especiales, Impuestos a la Salida de Divisas, entre otras, la aplicación de esta reforma rige a partir del 01 de enero del 2010.

En el segundo semestre del 2008 y parte del año 2009, la economía mundial se ha visto afectada por una crisis financiera internacional, que ha tenido fuertes repercusiones en la economía de diferentes países. Entre otros factores debido a los efectos de la mencionada crisis, en el Ecuador los precios del petróleo y el ingreso de divisas por las remesas de los inmigrantes han sufrido importantes disminuciones, los principales indicadores económicos del país han sido afectados, es así que al 31 de diciembre del 2009, el índice de inflación se estableció en el 4,31%, lo cual refleja un decremento significativo de este indicador en relación al año 2008. El Gobierno Ecuatoriano ha decretado varias medidas económicas para enfrentar esta crisis, dichas medidas incluyen cierre parcial de importaciones, incremento en los aranceles de ciertas partidas, creación de un nuevo impuesto a los fondos que se mantienen fuera del país, regulaciones a la salida de divisas, eliminación de exenciones y reformas tributarias entre otros.

## 3.- ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), se mantienen invariables, uniformes y consistentes las políticas

contables y se dieron cumplimiento a las disposiciones legales, vigentes o reformadas, especialmente las referentes a: registro de inversiones permanentes y temporales, reconocimiento de ingresos y gastos, provisiones, activos fijos, depreciaciones, amortizaciones y valoración de inventarios.

La Compañía, al 31 de Diciembre del 2.009, mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo lo establecido en las antes indicadas normas.

Es importante mencionar que mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre del 2006, la Superintendencia de Compañías establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del año 2009, sin embargo para efectos comparativos, dichas Normas se aplicarán a partir del año 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2011 y para efectos comparativos el año 2010, sin embargo voluntariamente puede aplicar dichas normas antes de los plazos indicados. Es importante mencionar que mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías ratifica las antes indicadas disposiciones. A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra analizando el impacto que tendrán la aplicación de estas Normas sobre sus estados financieros.

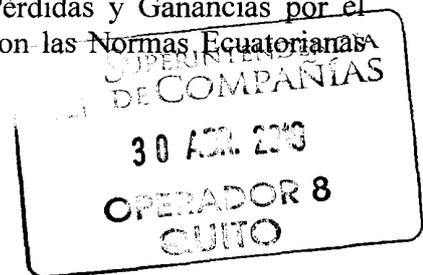
#### **4.- OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En mi opinión, luego de la revisión de los balances y documentos, que incluyeron pruebas de auditoría que estos casos lo requieren, el Balance General al 31 de Diciembre del 2.009, presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de la empresa y se han establecido los verdaderos resultados operacionales, conforme lo demuestra el Estado de Pérdidas y Ganancias por el ejercicio enero-diciembre del 2.009, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NECs y las leyes pertinentes.

#### **5.- ASPECTOS ECONOMICO - FINANCIEROS**

##### **5.1. Resultados de Operación**

Las ventas de la empresa alcanzan los USD 2.811.280,22, correspondientes a la venta de bienes de su proyecto en curso, esto es San Martín, USD 159.546,40 menos que el año 2008, lo que determina la presencia de una tendencia decreciente, pese a que se ha realizado un adecuado trabajo de campo y una fuerte promoción, realizado con el



objeto de captar nuevos clientes. El costo de ventas se sitúa en los USD 2.869.598,00, esto es el 102 % sobre las ventas totales, 5.94 puntos más alto que el año 2008, en gran parte debido al incremento en los precios de los materiales utilizados para la construcción del proyecto, lo cual se refleja en la pérdida en ventas obtenida en el periodo 2009 que alcanzo los USD 58.317,78. Adicionalmente se registran costos relacionados con el proyecto antes descrito por USD 88.235,26, esto es el 3,14% sobre las ventas totales, gastos de administración y ventas por USD 524.332,82, que representa el 18,65 % sobre las ventas totales, gastos financieros por USD 230.878,68 esto es el 8,21 % sobre las ventas totales, y amortizaciones y depreciaciones por USD 32.019,07 esto es el 1.38 % sobre las ventas totales. Cabe Destacar la generación de otros ingresos que alcanzaron los USD 335.120,61, siendo el más representativo el proveniente de parqueaderos por USD 287.937,62. Las cifras antes citadas, conllevan a la obtención de una pérdida neta del ejercicio que alcanzo los USD 598.663,00, resultado negativo que se explica en gran medida por el incremento substancial de costos financieros, y los gastos de publicidad y ventas, que no fueron debidamente mitigados mediante la generación de ingresos por ventas, las cuales se esperan se repondrán en el año 2010 cuando se realicen y se entreguen las respectivas obras en curso, y se pueda mejorar la gestiones para incrementar el volumen de ventas.

## 5.2- Situación Financiera

Se determina una mayor participación de los activos corrientes sobre el total de activos (86,73 por ciento), frente a los fijos (12,44 por ciento). En cuanto al patrimonio este se presenta disminuido por la pérdida generada en el presente periodo, y se muestra un valor negativo que alcanza los USD 427.661,75, pese a la concentración de reservas de capital con un valor total de USD 443.175,36, y Aportes para Futuras Capitalizaciones por un total de USD 340.000,00. Las pérdidas acumuladas de la compañía alcanzan los USD 426.418,14, más el efecto del resultado negativo del período 2009, determinan que la Compañía se encuentra incurso en causal de disolución y liquidación de conformidad con lo establecido en el Art. No. 361 numeral 6, de la Ley de Compañías, toda vez que la pérdidas acumuladas superan el 50 % del capital y reservas, situación que deberá ser considerada por los Accionistas, a fin de superar la crisis, mediante una alternativa de recapitalización y/o las que estimen pertinentes.

En lo que respecta a la estructura de financiamiento de los activos totales, existe un robustecimiento de la independencia financiera y de los pasivos, en valores absolutos. Sin embargo, el respaldo a propios y terceros se mantiene en un monto muy representativo, al igual que en períodos pasados.

El nivel de endeudamiento se ubica en el 106 % y el índice de liquidez en el 3.47 %, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio en el corto plazo, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 4.199.365,91, en la forma fondos efectivos, inventarios, obras en ejecución y cuentas por cobrar. Pese a las condiciones del mercado y la difícil competencia, se mejora la efectividad y se administran convenientemente los recursos materiales, humanos y los excedentes de efectivo en relación a los niveles de años pasados.

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS

## 6.- RECOMENDACION

En consideración a las verificaciones contables realizadas y al presente informe, me permito recomendar a los señores Accionistas de NIRAVELSA, S.A., aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2.009.

Muy atentamente,



Alexander Yanez S.

**COMISARIO**

R.N.C.P.A. No. 17-971

26 de Abril del 2010

**Quito, Ecuador**

