

NIRAVELSA, S.A.
INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2.010

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 2.010.

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.

A pesar del importante aumento del precio del petróleo en el mercado mundial, las bajas tasas de interés internacionales, los mejores precios de las exportaciones privadas y la depreciación del dólar durante el 2010, el crecimiento de la economía ecuatoriana fue muy inferior a su potencial calculado en el 7% anual. Inclusive el crecimiento del aproximadamente 3.3% estimado para el año pasado es menor al 4.4% del promedio histórico de los últimos 10 años. El PIB nominal llegó a 57 mil millones de dólares.

La inflación al cierre de 2010 se ubicó en 3.3%, menor en casi un punto porcentual respecto a la del 2009. La inflación promedio del año fue 3.56%, reflejando una mejor estabilidad de precios.

En el sector monetario, el año 2010 fue un buen año en términos de liquidez debido básicamente al financiamiento externo del gobierno, el uso de las cuentas de ahorro público y los mayores ingresos por ventas de petróleo. Los depósitos y créditos del sistema financiero demostraron un dinamismo importante. Los depósitos totales excluyendo los públicos, los fondos de seguridad social y de otras instituciones financieras, crecieron en un 19% llegando a 14,500 millones de dólares, mientras los créditos concedidos por los bancos operativos al sector privado, mostraron una tasa de variación anual positiva de 21.9% llegando a 11,140 millones de dólares.

Finalmente el año pasado el gobierno ecuatoriano propulsó y promulgó el Código de la Producción a fin de "promover la inversión y el crecimiento en la economía ecuatoriana". Por otro lado realizó la sexta reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno que grava los dividendos que pagan las empresas a sus accionistas y pone en gran interrogante al objetivo de atraer más inversión y generar más fuentes de empleo.

En suma, el año 2010 fue de un crecimiento económico modesto, motivado más por la evolución del gasto y las ventas que por procesos de inversión con efectos de largo plazo. Preocupan los desequilibrios fiscal y externo, de cuya evolución futura dependerá la salud de la economía ecuatoriana.

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 2.010, 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 auditoria que estos casos lo requieren, el Balance General al 31 de Diciembre del 2.010, 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 2.010, 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 1.837.629,24, correspondientes a la venta de bienes de su proyecto en curso, esto es San Martín, USD 973.651 menos que el año 2009, lo que determina una fuerte tendencia decreciente, debido a que no se pudo legalizar en el presente periodo la declaratoria de propiedad horizontal de la torre 8 con lo cual los ingresos por las ventas de estos departamentos se registran en el año

2011 cuando se legalizo la declaratoria. El costo de ventas se sitúa en los USD 1.771.771,09, esto es el 96 % sobre las ventas totales, en gran parte debido al incremento en los precios de los materiales utilizados para la construcción del proyecto así como la negociación del mismo en planos con lo cual se congela el precio de venta, estos factores reflejan la mínima utilidad obtenida en ventas en el periodo 2010 que alcanzo los USD 65.858,15. Adicionalmente se registran costos relacionados con el proyecto antes descrito por USD 74.066,94, esto es el 4,03% sobre las ventas totales, gastos de administración y ventas por USD 534.926,98, que representa el 29,10 % sobre las ventas totales, gastos financieros por USD 106.850,21 esto es el 5,81 % sobre las ventas totales, y amortizaciones y depreciaciones por USD 43.662,97 esto es el 2.37 % sobre las ventas totales. Cabe Destacar la generación de otros ingresos que alcanzaron los USD 343.625,70, siendo el más representativo el proveniente de parqueaderos por USD 307.490,18. Las cifras antes citadas, conllevan a la obtención de una pérdida neta del ejercicio que alcanzo los USD 350.023,25, 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 2011 cuando se realicen y se entreguen las respectivas obras en curso, y se generen 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 por ciento), frente a los fijos (13 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 766.531,05, 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 140.000,00. Las pérdidas acumuladas de la compañía alcanzan los USD 1.013.927,19, más el efecto del resultado negativo del periodo 2010, 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 periodos pasados.

El nivel de endeudamiento se ubica en el 1,12 y el índice de liquidez en el 2.89, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio en el corto plazo, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 3.631.744,97, 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.

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 2.010.

Muy atentamente,



Alexander Yáñez S.
COMISARIO
R.N.C.P.A. No. 17-971

06 de Mayo del 2011

Quito, Ecuador

