

**NIRAVELSA, S.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**  
**EJERCICIO 2.011**

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 2.011.

**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.

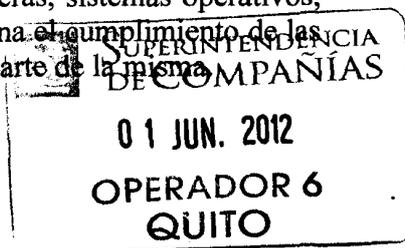
**1.2.-** La gestión y control operacional de la empresa se basan en una conveniente planificación y programación de la producción, comercialización y ventas de proyectos inmobiliarios y se soportan en el control presupuestario que anualmente elabora la Gerencia.

**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.

Durante el año 2011, la economía ecuatoriana mostró síntomas de recuperación pese a la debilidad de la economía a nivel mundial y en especial a la crisis que afectó a los mercados europeos en la segunda mitad del año. Los altos precios del petróleo y la expansión del gasto corriente y el gasto de inversión del sector público permitieron dinamizar el consumo y la actividad económica en general.

La inflación al cierre de 2011 se ubicó en 5,4%, muy encima al incremento de precios del 3,3% registrado en 2010. El incremento en la inflación se aplica en un 47% por las fluctuaciones de los precios de los alimentos, así como por el incremento de las materias primas presentado durante los primeros meses del 2011.

Durante los últimos meses del 2011, el Gobierno llevó a cabo la novena reforma tributaria para poder continuar financiando este crecimiento del gasto público. Los principales cambios fueron enfocados a un incremento de la tasa impositiva para el impuesto a los consumos especiales de los cigarrillos y de las bebidas alcohólicas, así como el aumento del impuesto a la salida de divisas.

Uno de los cambios jurídicos de relevancia económica registrados durante el 2011 es la Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado. Este es un nuevo marco jurídico cuyo ámbito de acción implica algunos campos: el abuso del poder de mercado, los acuerdos colusiones y otras prácticas restrictivas, la concentración económica y las prácticas desleales. La independencia que refleje la Superintendencia que administre y aplique esta Ley, será fundamental para garantizar un mercado que opere con seguridad, reglas claras y en sana competencia.

Finalizando podemos decir que la economía ecuatoriana registró un buen desempeño económico durante el 2011, impulsada por la política expansiva del gasto público y los altos precios del petróleo. Si bien los resultados en la mayoría de sectores fueron favorables, preocupa su fragilidad y sostenibilidad en el largo plazo por la dependencia de los precios del petróleo.

## **3.- ASPECTOS CONTABLES**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 2.011, 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.

#### **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 2.011, 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 2.011, de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera y las leyes pertinentes.

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

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

Las ventas de la empresa alcanzan los USD 1.770.700,97, correspondientes a la venta de bienes de su proyecto en curso, esto es San Martín, USD 66.928,30 menos que el año 2011, 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 13 con lo cual los ingresos por las ventas de estos departamentos se registran en el año 2012 cuando se legalizo la declaratoria. El costo de ventas se sitúa en los USD 1.658.738,12, esto es el 94 % sobre las ventas totales, en gran parte debido al incremento salarial registrado para el año 2011 cuyo sueldo básico se ubico en USD

292,00, a los precios de los materiales utilizados para la construcción del proyecto y finalmente a 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 2011 que alcanzo los USD 111.962,85. Adicionalmente se registran costos relacionados con el proyecto antes descrito por USD 155.995,01, esto es el 8,00% sobre las ventas totales, gastos de administración y ventas por USD 527.309,52, que representa el 29,78 % sobre las ventas totales, gastos financieros por USD 122.963,00 esto es el 6,94 % sobre las ventas totales, y amortizaciones y depreciaciones por USD 5.870,74 esto es el 0,33 % sobre las ventas totales. Cabe Destacar la generación de otros ingresos que alcanzaron los USD 322.632,10, siendo el más representativo el proveniente de parqueaderos por USD 299.640,61. Las cifras antes citadas, conllevan a la obtención de una pérdida neta del ejercicio que alcanzo los USD 377.543,32, 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 2012 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 (84 por ciento), frente a los fijos (16 por ciento). En cuanto al patrimonio este se presenta disminuido por la pérdida generada en el presente periodo, y se muestra un valor positivo que alcanza los USD 376.021,02, 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 1.140.000,00. Las pérdidas acumuladas de la compañía alcanzan los USD 1.327.082,57, más el efecto del resultado negativo del período 2011, 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 0,95 y el índice de liquidez en el 2.57, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio en el corto plazo, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 4.379.896,17, 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 2.011.

Muy atentamente,



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

22 de Mayo del 2012

**Quito, Ecuador**

