

NIRAVELSA, S.A.
INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO 2.006

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 2.006.

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 Y TRIBUTARIOS

La Compañía ha cumplido oportunamente sus obligaciones patronales de INSS, 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.



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 2.006, mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de acuerdo lo establecido en las antes indicadas normas.

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 2.006, 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 2.006, 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 1.773.547,45, correspondientes a la venta de bienes de su proyecto en curso, esto es San Martín, USD 364.314,09 menos que el año 2005, ya que este año no contó con los ingresos del proyecto centro médico. Sin embargo se determina la presencia de una tendencia creciente y un comportamiento cíclico regular, esto se logra de acuerdo al trabajo de campo y fuerte promoción, realizado con el objeto de captar nuevos clientes. El costo de ventas se sitúa en los USD 1.415.185,03, esto es el 80 % sobre las ventas totales, 8 puntos más alto que el año 2005, en gran parte debido al incremento en los precios de los materiales utilizados para la construcción del proyecto, sin embargo se obtiene una utilidad en ventas que alcanzo los USD 358.362,42. Adicionalmente se registran costos relacionados con los proyectos antes descritos por USD 111.889,29, esto es el 7 % sobre las ventas totales, gastos de administración y ventas por USD 231.058,88, que representa el 13% sobre las ventas totales, gastos financieros por USD 147.713,68, esto es el 8 % sobre las ventas totales. Cabe Destacar la generación de otros ingresos que alcanzaron los USD 188.440,67, siendo el más representativo el proveniente de parqueaderos. Las cifras antes citadas, conllevan a la obtención de una utilidad del ejercicio antes de impuestos que alcanzo los USD 56.141,22, mucho menor a la utilidad obtenida en el año 2005, variación explicada por los factores antes descritos. Este resultado confirma la acertada gestión de parte de los directivos de la empresa y asegura la continuidad del negocio con un excelente robustecimiento patrimonial.

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 (15 por ciento). En cuanto al patrimonio este se presenta robustecido por la utilidad generada en el presente periodo, mostrando una rentabilidad patrimonial del 8 %.

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 88 % y el índice de liquidez en el 4%, suficientes para garantizar el futuro positivo del negocio, adicionalmente se cuenta con un capital de trabajo que alcanza los USD 4.112.248,27, en la forma fondos efectivos, inventarios 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 2.006.

Muy atentamente,


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

27 de Abril del 2007

Quito, Ecuador