

# **INVERSIONES FERRAZANO S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2010**

### **INDICE**

**Opinión de los Auditores Externos Independientes**

**Estados Financieros Auditados:**

**Balance General  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los miembros del Directorio y Socios de:**

**INVERSIONES FERRAZANO S.A.**

Quito, 20 de mayo del 2011

### **Dictamen sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INVERSIONES FERRAZANO S.A.** Que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2010 y los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

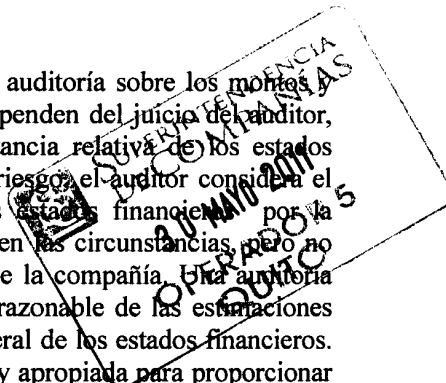
### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **INVERSIONES FERRAZANO S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2010, los




resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.

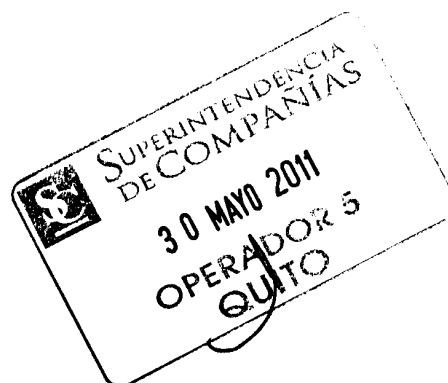
**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

De conformidad con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías las sociedades deben cambiar sus registros contables de manera obligatoria a partir de enero del 2011 de acuerdo con NIIF.

El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

  
Katty Moncayo Donoso.  
SC-RNAE-363  
Registro No. 26583

Quito-Ecuador



**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Balance General**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y sus equivalentes ( nota 2)	1.976.301	2.206.867
Inversiones temporales (nota 3)	729.793	1.479.424
Cuentas por cobrar (nota 4)	8.262.527	11.439.448
Inventarios (nota 5)	29.736	29.736
Gastos pagados por anticipado (nota 6)	26.360	5.924
Impuestos anticipados (nota 7)	128.271	232.089
<b>Total activo corriente</b>	<b>11.152.988</b>	<b>15.393.488</b>
Activo Fijo (nota 8)	1.755.760	1.605.153
Otros Activos	2.400	2.400
	<b>12.911.148</b>	<b>17.001.041</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por pagar (nota 10)	12.309.720	16.369.043
Obligaciones acumuladas por pagar (nota 11)	21.916	24.439
Impuestos por pagar (nota 12)	30.831	23.286
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>12.362.467</b>	<b>16.416.768</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social (nota 13)	64.979	64.979
Aportes para futura capitalización	119.828	119.828
Reserva Legal (nota 14)	13.961	17.512
Reserva Facultatitva	298	298
Resultados acumulados	349.615	381.656
<b>Total Patrimonio</b>	<b>548.681</b>	<b>584.273</b>
	<b>12.911.148</b>	<b>17.001.041</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

**INVERSIONES FERRAZANO S.A.**  
**Estado de Resultados**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Ventas netas	1.170.449	1.239.476
Gastos de Operación	(1.094.080)	(881.602)
Gastos de Administración y Financieros	(12.309)	(303.179)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes de Participación de trabajadores e impuesto a la renta	64.060	54.695
15% participación trabajadores (nota 11)	10.217	8.599
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta	53.843	46.096
Impuesto a la Renta (nota 12)	13.513	10.504
Utilidad del Ejercicio	40.330	35.592

La notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Capital Social</b>	<b>Aporte para futura capitalización</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva Facultativa</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2008</b>	64.979	119.828	9.928	298	313.318	508.351
Utilidad del ejercicio					40.330	40.330
Apropiacion de reserva legal			4.033		(4.033)	0
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2009</b>	64.979	119.828	13.961	298	349.615	548.681
Utilidad del ejercicio					35.592	35.592
Apropiacion de reserva legal			3.551		(3.551)	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>64.979</b>	<b>119.828</b>	<b>17.512</b>	<b>298</b>	<b>381.656</b>	<b>584.273</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Estado de Flujos de efectivo**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

Diciembre 31,	2009	2010
<b>Flujo de efectivo por actividades de Operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	(2.418.621)	(1.937.445)
Efectivo por pagar a proveedores y gastos acumulados	3.224.513	2.896.171
Gastos pagados por anticipado		(20.436)
Impuestos pagados	(53.392)	103.818
Efectivo generado en las actividades de operación	752.500	1.042.108
<b>Flujo de efectivo por actividades de Inversión</b>		
Adquisición de activos fijos	(41.934)	(61.911)
Efectivo utilizado en actividades de Inversión	(41.934)	(61.911)
<b>Flujo de efectivo por actividades de Financiamiento</b>		
Pago de sobregiro bancario		
(Aumento) Disminución de Inversiones Temporales	651.728	(749.631)
Prestamos bancarios	(254.025)	
Efectivo generado por actividades de Financiamiento	397.703	(749.631)
<b>Aumento neto de efectivo</b>	1.108.269	230.566
<b>Saldo inicial de caja</b>	868.032	1.976.301
<b>Saldo final de caja</b>	1.976.301	2.206.867

La notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo (Continuación)**  
**Conciliación de la Utilidad del Ejercicio**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado por las actividades de operación)</b>		
Utilidad del ejercicio	40.330	35.592
<b>Ajustes para reconciliar el ingreso neto provisto por las actividades de operación</b>		
Depreciación y Amortización	209.751	212.518
15% participación trabajadores	10.217	8.599
25% de Impuesto a la Renta	13.513	10.504
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	(13.917.176)	(3.176.921)
Aumento en Inventarios	(8.081)	-
(Aumento) Disminución en Impuestos pagados por anticipado	(49.768)	(103.818)
Disminución en gastos pagados por anticipado	2.410	20.436
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	14.451.304	4.035.198
	<b>752.500</b>	<b>1.042.108</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros



(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

**(a) Descripción del Negocio**

Mediante escritura pública celebrada el 12 de febrero de 1986, resolución No. 86-1-1-1-1-00245 del 28 de Febrero del 1986 de Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 25 de marzo del mismo año se constituyó la compañía denominada INVERSIONES FERRAZANO S.A.

Mediante escritura del 20 de junio del 2008, resolución No.08.Q.IJ.003502 del 1 de Septiembre del 2008 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Octubre del 2008, la compañía aumenta el capital y reforma sus estatutos.

El objeto social de la Compañía es la actividad inmobiliaria, administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción y financiamiento de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

**(b) Base de Presentación**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos de que se exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

**(c) Cuentas por cobrar, neto**

Registra principalmente las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, préstamos a empleados.

**(d) Inventarios**

Al 31 de diciembre del 2010, los inventarios fueron registrados al costo de adquisición, el cual no supera el valor de mercado.

**(e) Activos Fijos**

Al 31 de diciembre del 2010 los activos fijos adquiridos están registrados al costo histórico, los pagos por mantenimiento y reparación son cargados a gastos mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Los activos fijos son depreciados por el método de línea recta en función a la vida útil estimada.

Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33%
Plataformas y Tanques	10%
Planta envasado	10%
Vehículos	20%

**(f) Cuentas por pagar**

Registra principalmente los valores adeudados por la compra de bienes y servicios a proveedores nacionales, pagos pendientes a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar.

**(g) Participación de los Trabajadores en la Utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía haya obtenido, debe reconocerse por concepto de participación laboral en las utilidades.

**(h) Provisión para el Impuesto a la Renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del 25% para las sociedades; las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital.

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, se deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base la 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4 de los activos y 0,4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuestos a la Renta definitivo a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía calculó el 25% de impuesto sobre las utilidades.

**(i) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. Para el caso de INVERSIONES FERRAZANO S.A., las NIIF entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en la cual las NEC quedan derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución, se establece que la Compañía debió elaborar obligatoriamente, hasta marzo del 2010 un cronograma de implantación, hasta septiembre del 2010 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2010 y, posteriormente, efectuar dicha conciliación al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados a 1 de enero del 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Socios.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

(2) Efectivo y sus equivalentes

Los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre se componen de:

	2009	2010
Caja Chica	8	8
Banco del Austro	728.664	800.905
Banco Internacional S. A.	1.119.652	1.317.751
Banco del Pichincha C. A.	127.977	88.203
	<u>1.976.301</u>	<u>2.206.867</u>

(3) Inversiones temporales

El saldo al 31 de diciembre del 2010 es:

	2009	2010
Banco Internacional S. A. (a)	210.521	1.346.534
Banco del Austro (b)	519.272	132.890
	<u>729.793</u>	<u>1.479.424</u>

(a) Póliza de acumulación con vencimiento el 16 de abril del 2010 a una tasa de interés del 5.91% de interés anual (2009). Certificados de depósito con vencimiento entre el 21 de marzo y 13 de junio de 2011 a una tasa de interés del 4,11% y 4,55 % efectiva anual (2010), estos certificados se encuentran garantizando la garantía bancaria a favor de Petroecuador para fiel cumplimiento del plan de pagos de US\$ 1'315. 524,60 del juicio de coactivo No. 002-2003 de la Compañía Nacional del Gas CONGAS.

(b) Depósitos a plazo con vencimiento 19 de marzo del 2010 a una tasa de interés al 7.71% (2009). Depósitos a plazo con vencimientos el 2 de marzo del 2011 a una tasa de interés del 5.25% de interés anual (2010).

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

(4) Cuentas por Cobrar:

Los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre se componen de:

	2009	2010
Compañías Relacionadas	8.247.465	11.436.930
Cuentas por cobrar empleados	14.251	1.296
Otras cuenta por cobrar	811	1.222
	<u>8.262.527</u>	<u>11.439.448</u>

(5) Inventarios:

	2009	2010
Inventario Ganado	4.161	4.161
Productos comerciales	25.575	25.575
	<u>29.736</u>	<u>29.736</u>

(6) Gastos pagados por anticipado:

	2009	2010
Seguros	8.674	5.924
Otros	17.686	
	<u>26.360</u>	<u>5.924</u>

(7) Impuestos Anticipados:

Al 31 de diciembre los impuestos pagados por anticipado corresponden a:

	2009	2010
Impuesto a la Renta Años Anteriores	23.981	108.275
Crédito Tributario I.V.A.	66.649	3.790
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	22.000	27.231
Retenciones en la Fuente I.V.A.	15.641	92.793

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

128.271      232.089

**(8) Activo Fijo:**

Un resumen del movimiento de esta cuenta al 31 de diciembre fue:

<b>Costo</b>	<b>Saldo al 31-dic-09</b>	<b>Saldo al 31-dic-10</b>
Terrenos	403.257	403.257
Edificio	282.254	282.254
Maquinaria y Equipo	440.858	440.858
Muebles y equipos de oficina	3.791	3.791
Equipos de computación	9.902	9.902
Vehículos	429.145	491.056
Plataformas y Tanques	377.885	377.885
Instalación de envasado	48.262	48.262
Planta de envasado	262.794	262.794
Subtotal Costo	2.258.148	2.320.059
Menos		
Depreciación	502.388	714.906
	1.755.760	1.605.153
<b>Movimiento</b>		
Saldo Inicial	1.923.577	1.755.760
Adiciones	41.934	61.911
Depreciacion del año	209.751	212.518
Saldo final	1.755.760	1.605.153

**(9) Cuentas por Pagar**

Los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre fueron:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Cuenta por pagar proveedores	91.672	40.231
IESS por pagar	5.891	7.221
Cuentas por pagar partes relacionadas	12.189.450	16.316.219
Otros	22.707	5.372

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

12.309.720    16.369.043

**(10) Obligaciones Acumuladas por Pagar**

El movimiento de las obligaciones con trabajadores, fue como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Beneficios sociales:</b>		
Saldo inicial	11.385	11.699
Provisión del año	40.365	54.414
Pagos efectuados	40.051	50.273
Saldo final	11.699	15.840
<b>Participación de los trabajadores:</b>		
Saldo inicial	9.899	10.217
Provisión del año	10.217	8.599
Pagos efectuados	9.899	102.147
Saldo final	10.217	8.599
	21.916	24.439

**(11) Impuestos por Pagar, Impuesto a la Renta**

El saldo al 31 de diciembre fue:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Retenciones en la Fuente por Pagar	529	678
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	510	606
Impuesto al Valor Agregado por Pagar	16.279	11.498
Impuesto a la Renta Compañía	13.513	10.504
	30.831	23.286

La compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales desde el año 2007 hasta el año 2010.

A continuación una demostración de la conciliación tributaria preparada por la compañía de acuerdo a la tasa impositiva legal:

**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2009	2010
Utilidad según libros antes de participación empleados e impuesto a la renta	64.060	54.695
15% de Participación de trabajadores	(10.217)	(8.599)
Gastos no deducibles	207	2.976
Incremento neto de empleos y otros		7.056
Base imponible	54.050	42.016
Impuesto a la renta	13.513	10.504

Movimiento de cuenta de impuesto a la renta:

	2009	2010
Saldo Inicial	-	13.513
Impuesto a la renta del ejercicio	13.513	10.504
Pagos efectuados	-	13.513
Saldo final	13.513	10.504

**(12) Capital Social**

El capital social de la compañía es de Sesenta y cuatro mil novecientos setenta y nueve dólares (USD 64.979) dividido en 64.979 acciones de un dólar de los Estados Unidos de América.

**(13) Reserva Legal**

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.



**INVERSIONES FERRAZANO S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2009 y 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**(14) Transacciones con Partes Relacionadas**

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es el siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
CONGAS C.A.	10.328.106	
Gasguayas S. A.	2.642.252	3.395.647
<u>Ecogas S.A.</u>	<u>5.605.212</u>	<u>8.041.283</u>
 <b>Inversiones</b>		
<u>Ecogas S. A.</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
 <b>Cuentas por pagar corto plazo</b>		
<u>Congas S. A.</u>	<u>22.517.555</u>	<u>16.316.219</u>

**(15) Eventos Subsecuentes**

A la fecha de nuestro informe (20 de mayo del 2011) la compañía presentó a la junta general y fueron aprobados por los accionistas la planificación, diagnóstico y ajustes para los Estados Financieros de transición dentro del proceso de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a las disposiciones incluidas en la resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008 de la Superintendencia de Compañías y publicado en el registro oficial No. 498.