



47 819
Archivo

INMOBILIARIA FERROL S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008
Informe de los Auditores Independientes**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A los señores miembros del directorio
y accionistas de*

INMOBILIARIA FERROL S.A.

- 1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA FERROL S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes.*
- 2. Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría nos provee una base razonable para expresar una opinión.*
- 3. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA FERROL S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.*

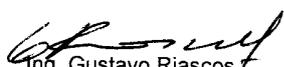
Quito – Ecuador, Mayo 25 de 2010

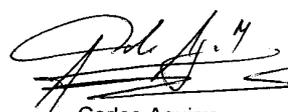

César Maldonado S.
Edo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

INMOBILIARIO FERROL S.A.
Balances Generales
 (Expresados en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de 2009	2008
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - Bancos		607	1.767
Cuentas por Cobrar	3	1.218.618	1.086.010
Inventarios	4	248.548	339.680
Pagos Anticipados	5	158.475	160.025
Total Activo Corriente		<u>1.626.248</u>	<u>1.587.482</u>
MOBILIARIO Y EQUIPO		4.179	4.590
ACTIVOS DIFERIDOS			
Anticipo Comisiones	6	279.367	258.760
Inversiones	7	8.778	8.778
Total Otros Activos		<u>288.145</u>	<u>267.538</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.918.572</u>	<u>1.859.610</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	54.825	79.514
Instituciones Públicas		10.330	9.158
Anticipo de clientes	9	240.000	192.700
Dividendos por pagar	10	357.907	-
Total Pasivo Corriente		<u>663.062</u>	<u>281.372</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	11	1.005.319	1.000.406
TOTAL PASIVOS		<u>1.668.381</u>	<u>1.281.778</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	12	9.217	9.217
Reserva Legal		14.498	14.498
Reserva Facultativa		4.909	4.909
Reserva de Capital		165.677	165.677
Resultados Ejercicios Anteriores		25.624	357.907
Utilidad del Ejercicio		30.266	25.624
Total Patrimonio		<u>250.191</u>	<u>577.832</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.918.572</u>	<u>1.859.610</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

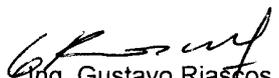

 Ing. Gustavo Riascos
GERENTE GENERAL


 Carlos Aguirre
CONTADOR

INMOBILIARIO FERROL S.A.
Estado de Resultados
(Expresados en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2009	2008
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		192.700	-
Comisiones ganadas		-	109.592
Menos: Costo de los Ingresos		<u>(91.132)</u>	<u>-</u>
UTILIDAD BRUTA		101.568	109.592
GASTOS			
Gastos Administrativos		<u>(57.510)</u>	<u>(73.118)</u>
Utilidad Operacional		44.058	36.474
Ingresos y Egresos no Operacionales		3.500	3.742
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		<u>47.558</u>	<u>40.216</u>
Participación a Trabajadores	13	(7.134)	(6.032)
Impuesto a la Renta	13	(10.158)	(8.560)
Resultado del Ejercicio		<u>30.266</u>	<u>25.624</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gustavo Riascos
GERENTE GENERAL

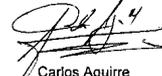

 Carlos Aguirre
CONTADOR

INMOBILIARIO FERROL S.A.
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 (Expresados en dólares americanos)

DESCRIPCIÓN	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultado Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	9.217	14.498	4.909	165.677	249.907	107.998	552.206
Depuración de cuenta	-	-	-	-	2	-	2
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	107.998	(107.998)	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	25.624	25.624
Saldo al 31 de diciembre de 2008	9.217	14.498	4.909	165.677	357.907	25.624	577.832
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	25.624	(25.624)	-
Transferencia a Dividendos por Pagar	-	-	-	-	(357.907)	-	(357.907)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	30.266	30.266
Saldo al 31 de diciembre de 2009	9.217	14.498	4.909	165.677	25.624	30.266	250.191

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gustavo Riascos
 GERENTE GENERAL


 Carlos Aguirre
 CONTADOR

INMOBILIARIO FERROL S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2009	2008
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Pérdida o (Utilidad) Neta del Periodo	30.266	25.624
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciación	411	215
Participación Trabajadores	7.134	6.032
Impuesto a la Renta	10.158	8.560
	47.969	40.431
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	(132.608)	126.653
Disminución Inventarios	91.132	-
Disminución (Aumento) Pagados Anticipados	1.550	(12.632)
Aumento (Disminución) Anticipos	(20.607)	11.882
Disminución (Aumento) Cuentas por Pagar	(31.822)	9.465
Disminución Instituciones Públicas	(8.986)	(60.760)
Aumento Anticipo de Clientes	47.300	-
Efectivo Neto provisto en actividades de Operación	(6.072)	115.039
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuotas por Pagar Largo Plazo	4.912	(121.871)
Efectivo neto (usado) en Actividades de Financiamiento	4.912	(121.871)
(Disminución) Aumento Neto del Efectivo	(1.160)	(6.832)
Efectivo al principio del Año	1.767	8.599
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	607	1.767

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Gustavo Riascos
GERENTE GENERAL


Carlos Aguirre
CONTADOR

INMOBILIARIA FERROL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIROS
Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Ferrol S.A. fue constituida en el Ecuador en mayo de 1993, su objeto social principal es la planeación, promoción, compraventa, permuta o aporte de inmuebles para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder arrendar y disponer de propiedades; realizar inversiones o negocios en bienes raíces; y administrar y representar límites bienes propios o de terceros.

2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES

2.1. Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2009.

2.3. Inventario

Los inventarios registrados corresponden a locales comerciales para la venta, no exceden su valor de reposición o mercado, y son llevados a resultados el momento en que se perfecciona la transferencia de dominio, mediante la inscripción de la escritura de compra - venta en el Registro de la Propiedad.

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.4. Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo ha sido valorado al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	2009	2008
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipos de Comunicación	10%	10%

2.5. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para utilidades que reinvierta la compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

2.6. Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

2.7. Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; para reserva legal deberá apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social, la misma que no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

2.8. Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio, y Reexpresión monetaria, podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al Liquidarse la Compañía.

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.9. Reconocimiento de los Ingresos

La compañía reconoce sus ingresos por venta de inmuebles en el estado de resultados en la fecha en la que se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble por escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compra – venta son registrados como anticipo de clientes hasta tanto se reconocen la venta.

3. CUENTAS POR COBRAR

Se refiere a:

Descripción	2009	2008
Desnal S.A. (1)	593.536	593.536
Genset Comercial (2)	227.502	227.502
Anticipos a Contratos	2.857	2.857
Cuenta por cobrar (3)	141.130	247.134
F. Recreo Plaza (4)	243.500	-
Otros	10.093	14.982
	<u>1.218.618</u>	<u>1.086.010</u>

- (1) Corresponde a una cuenta por cobrar por la construcción de una casa en terreno propiedad de Desnal S.A.
- (2) Corresponde al valor pendiente de cobro por la venta de acciones efectuadas en el año 2000.
- (3) Entrega a cuenta corriente que no establece plazo.
- (4) Corresponde a la promesa de compra – venta del local comercial treinta y cuatro I (34 I).

4. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde al costo de adquisición de locales para comercialización futura:

Descripción	2009	2008
Local 10 I	-	91.132
Local 34 I	248.548	248.548
	<u>248.548</u>	<u>339.680</u>

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde a:

Descripción	2009	2008
Impuesto al Valor Agregado - IVA	138.049	138.049
Retenciones en la Fuente	-	2.904
Anticipo Impuesto a la Renta	20.426	19.072
	<u>158.475</u>	<u>160.025</u>

6. ANTICIPO COMISIONES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponden a anticipo de comisiones pagadas por preventas de locales comerciales del Centro Comercial El Recreo y de los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo, entregadas a intermediarios, mismas que serán liquidadas cuando IMPACSA S.A., concluya el perfeccionamiento legal de la venta mediante la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro de la propiedad.

7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponden a 3.744 acciones de Supertex S.A., a un valor nominal de US \$ 8.778.

8. CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Empleados	25.053	14.606
Varios Acreedores	29.772	64.908
	<u>54.825</u>	<u>79.514</u>

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde a cuentas de clientes relativas a las promesas de compra – venta del local 34-I en Ciudad Comercial El Recreo, a liquidarse al perfeccionarse la venta con el registro de las escrituras públicas.

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. DIVIDENDOS POR PAGAR

Corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

11. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde principalmente a comisiones recibidas en ventas de departamentos y locales comerciales, las que serán liquidadas al momento del perfeccionamiento legal de las mismas.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social de la Compañía es de US \$ 9.217, dividido en 230.417 acciones ordinarias de US \$ 0,04 centavos cada una.

13. IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2009	2008
Utilidad contable	47.557	40.216
15% participación Trabajadores	7.134	6.032
Mas gastos no deducibles	207	55
Base Imponible	<u>40.630</u>	<u>34.239</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>10.158</u>	<u>8.560</u>

Situación fiscal.- Los años 2006 al 2009, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

14. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 26 de 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

15. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2011.