

César
GM
Maldonado



INMOBILIARIA FERROL S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010
Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA FERROL S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA FERROL S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Párrafos de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOBILIARIA FERROL S.A., de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito - Ecuador, Marzo 14 de 2011

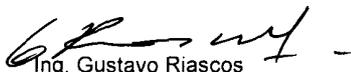

Ldo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286



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

		31 de diciembre de	
	Notas	2010	2009
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - Bancos		4.500	607
Cuentas por Cobrar	3	902.047	1.218.618
Inventarios	4	248.548	248.548
Pagos Anticipados	5	148.414	158.475
Total Activo Corriente		<u><u>1.303.509</u></u>	<u><u>1.626.248</u></u>
MOBILIARIO Y EQUIPO		3.767	4.179
ACTIVOS DIFERIDOS			
Anticipo Comisiones	6	300.101	279.367
Inversiones	7	8.778	8.778
Total Otros Activos		<u><u>308.879</u></u>	<u><u>288.145</u></u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>1.616.155</u></u>	<u><u>1.918.572</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	8	67.220	54.825
Instituciones Públicas		4.680	10.330
Anticipo de Clientes	9	240.000	240.000
Dividendos por Pagar	10	-	357.907
Total Pasivo Corriente		<u><u>311.900</u></u>	<u><u>663.062</u></u>
PASIVO A LARGO PLAZO	11	1.041.377	1.005.319
TOTAL PASIVOS		<u><u>1.353.277</u></u>	<u><u>1.668.381</u></u>
PATRIMONIO			
Capital Social	12	9.217	9.217
Reserva Legal		17.524	14.498
Reserva Facultativa		4.909	4.909
Reserva de Capital		165.677	165.677
Resultados Ejercicios Anteriores		52.864	25.624
Utilidad del Ejercicio		12.687	30.266
Total Patrimonio		<u><u>262.878</u></u>	<u><u>250.191</u></u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>1.616.155</u></u>	<u><u>1.918.572</u></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)

		31 de diciembre de	
	Notas	2010	2009
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		-	192.700
Servicios Prestados		60.000	-
Menos: Costo de los Ingresos		-	(91.132)
UTILIDAD BRUTA		<u>60.000</u>	<u>101.568</u>
GASTOS			
Gastos Administrativos		(40.220)	(57.510)
Utilidad Operacional		<u>19.780</u>	<u>44.058</u>
Ingresos y Egresos no Operacionales		121	3.500
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		<u>19.901</u>	<u>47.558</u>
Participación a Trabajadores	13	(2.985)	(7.134)
Impuesto a la Renta	13	(4.229)	(10.158)
Resultado del Ejercicio		<u>12.687</u>	<u>30.266</u>

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

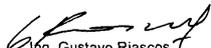

 Ing. Gustavo Riascos
GERENTE GENERAL


 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	Resultados Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	US\$	9.217	14.498	4.909	165.677	357.907	25.624	577.832
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	25.624,00	(25.624,00)	-
Transferencia a Dividendos por Pagar		-	-	-	-	(357.907,00)	-	(357.907,00)
Resultado del Ejercicio		-	-	-	-	-	30.266,00	30.266,00
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	US\$	9.217	14.498	4.909	165.677	25.624	30.266	250.191
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	30.266,00	(30.266,00)	-
Transferencia a Reserva Legal		-	3.027,00	-	-	(3.027,00)	-	-
Resultado del Ejercicio		-	-	-	-	-	12.687,00	12.687,00
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	US\$	9.217	17.525	4.909	165.677	52.863	12.687	262.878

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
2010 2009

FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS

Utilidad Neta del Período	12.687	30.266
---------------------------	--------	--------

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Depreciación	412	411
Participación Trabajadores	2.985	7.134
Impuesto a la Renta	4.229	10.158
	20.313	47.969

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN

Disminución Aumento Cuentas por Cobrar	316.571	(132.608)
Disminución Inventarios	-	91.132
Disminución Pagos Anticipados	10.061	1.550
Aumento (Disminución) Anticipos	(20.734)	(20.607)
Aumento Cuentas por Pagar	9.410	(31.822)
Disminución Instituciones Públicas	(9.879)	(8.986)
Aumento Anticipo de Clientes	-	47.300

Efectivo Neto provisto en actividades de Operación	325.742	(6.072)
---	----------------	----------------

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones	-	4.912
-------------	---	-------

Efectivo Neto (usado) en Actividades de Inversión	-	4.912
---	----------	--------------

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

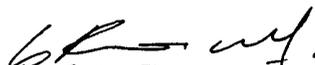
Cuotas por Pagar Largo Plazo	36.058	-
Pago de Dividendos	(357.907)	-

Efectivo neto (usado) en Actividades de Financiamiento	(321.849)	-
---	------------------	----------

(Disminución) Aumento Neto del Efectivo	3.893	(1.160)
Efectivo al principio del Año	607	1.767

SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	4.500	607
---	--------------	------------

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 2010 y 2009

(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 2010 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 2009, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2010.

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:

	2010	2009
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 reconoce la venta.

3. CUENTAS POR COBRAR

Se refiere a:

Descripción	2010	2009
Desnal S.A. (1)	233.536	593.536
Genset Comercial (2)	227.502	227.502
Anticipos a Contratos	2.857	2.857
Cuenta por cobrar (3)	148.644	141.130
F. Recreo Plaza (4)	214.042	243.500
Inmopevimal	66.000	-
Otros	9.466	10.093
	<u>902.047</u>	<u>1.218.618</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 2010 y 2009, corresponde al costo de adquisición de locales para comercialización futura:

Descripción	2010	2009
Local 101	-	91.132
Local 341	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	2010	2009
Impuesto al Valor Agregado - IVA	131.019	138.049
Retenciones en la Fuente	1.200	-
Anticipo Impuesto a la Renta	16.195	20.426
	<u>148.414</u>	<u>158.475</u>

6. ANTICIPO COMISIONES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 2010 y 2009, corresponden a 3.744 acciones de Supertex S.A., a un valor de adquisición de US \$ 8.778.

8. CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Empleados	3.969	25.053
Varios Acreedores	60.266	29.772
	<u>64.235</u>	<u>54.825</u>

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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.

10. DIVIDENDOS POR PAGAR

En este período se cancelaron los dividendos a los accionistas correspondientes a los periodos anteriores.

11. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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 2010 y 2009, 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	2010	2009
Utilidad contable	19.901	47.557
15% participación Trabajadores	2.985	7.133
Mas gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	<u>16.916</u>	<u>40.424</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>4.229</u>	<u>10.106</u>

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

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

14. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 14 de 2011) 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.

15. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2009, 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.