



---

**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2011  
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 2011, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.*

### **Responsabilidad de la Administración**

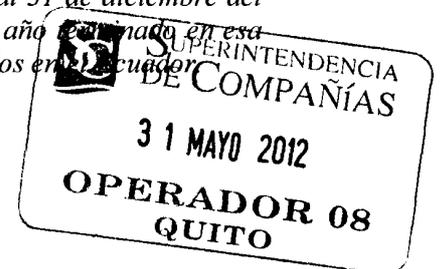
*Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.*

### **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 2011, 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.*

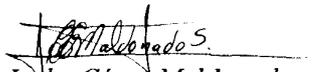




*Párrafos de Énfasis*

*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 16 de 2012

  
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	2011	2010
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos		1.224	4.500
Cuentas por Cobrar	3	939.980	902.047
Inventarios	4	248.548	248.548
Pagos Anticipados	5	141.321	148.414
<b>Total Activo Corriente</b>		<u><u>1.331.073</u></u>	<u><u>1.303.509</u></u>
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO</b>		<u><u>3.257</u></u>	<u><u>3.767</u></u>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>			
Anticipo Comisiones	6	297.513	300.101
Inversiones	7	8.778	8.778
<b>Total Otros Activos</b>		<u><u>306.291</u></u>	<u><u>308.879</u></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>1.640.621</u></u>	<u><u>1.616.155</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por Pagar	8	68.409	67.220
Instituciones Públicas		5.737	4.680
Anticipo de Clientes	9	240.000	240.000
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u><u>314.146</u></u>	<u><u>311.900</u></u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	10	<u><u>1.048.479</u></u>	<u><u>1.041.377</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>1.362.625</u></u>	<u><u>1.353.277</u></u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	11	9.217	9.217
Reserva Legal		17.524	17.524
Reserva Facultativa		4.909	4.909
Reserva de Capital		165.677	165.677
Resultados Ejercicios Anteriores		64.809	52.864
Utilidad del Ejercicio		15.860	12.687
<b>Total Patrimonio</b>		<u><u>277.996</u></u>	<u><u>262.878</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.640.621</u></u>	<u><u>1.616.155</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)**

		<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>Notas</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>INGRESOS</b>			
Servicios Prestados		<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos Administrativos		<u>(44.454)</u>	<u>(40.220)</u>
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>15.546</b>	<b>19.780</b>
Ingresos y Egresos no Operacionales		9.148	121
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>		<b>24.694</b>	<b>19.901</b>
Participación a Trabajadores	<b>12</b>	(3.704)	(2.985)
Impuesto a la Renta	<b>12</b>	(5.130)	(4.229)
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>15.860</b>	<b>12.687</b>

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

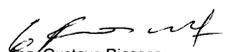
  
 Ing. Gustavo Riascos  
**GERENTE GENERAL**

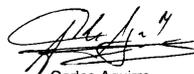
  
 Carlos Aguirre  
**CONTADOR**

**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
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>US\$</b>	<b>9.217</b>	<b>14.498</b>	<b>4.909</b>	<b>165.677</b>	<b>25.624</b>	<b>30.266</b>	<b>250.191</b>
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	30.266	(30.266)	-
Transferencia a Reserva Legal		-	3.026	-	-	(3.026)	-	-
Resultado del Ejercicio		-	-	-	-	-	12.687	12.687
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>US\$</b>	<b>9.217</b>	<b>17.524</b>	<b>4.909</b>	<b>165.677</b>	<b>52.864</b>	<b>12.687</b>	<b>262.878</b>
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	-	11.945,00	(11.945,00)	-
Registro del Anticipo año 2012		-	-	-	-	-	(742,00)	(742,00)
Resultado del Ejercicio		-	-	-	-	-	15.860	15.860
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>US\$</b>	<b>9.217</b>	<b>17.524</b>	<b>4.909</b>	<b>165.677</b>	<b>64.809</b>	<b>15.860</b>	<b>277.996</b>

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**  
**2011**                      **2010**

**FLUJO NETO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS**

Utilidad Neta del Periodo	15.860	12.687
---------------------------	--------	--------

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

Depreciación	1.133	412
Participación Trabajadores	3.704	2.985
Impuesto a la Renta	5.130	4.229
	<b>25.827</b>	<b>20.313</b>

**CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN**

Disminución Aumento Cuentas por Cobrar	(37.932)	316.571
Disminución Pagos Anticipados	6.350	10.061
Aumento (Disminución) Diferidos	2.588	(20.734)
Aumento Cuentas por Pagar	(2.515)	9.410
Disminución Instituciones Públicas	(4.073)	(9.879)

<b>Efectivo Neto provisto en actividades de Operación</b>	<b>(9.755)</b>	<b>325.742</b>
---	----------------	----------------

**FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Adquisición Activos Fijos	(623)	-
---------------------------	-------	---

<b>Efectivo Neto ( usado) en Actividades de Inversión</b>	<b>(623)</b>	<b>-</b>
---	--------------	----------

**FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

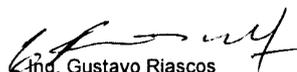
Cuotas por Pagar Largo Plazo	7.102	36.058
Pago de Dividendos	-	(357.907)

<b>Efectivo neto (usado) en Actividades de Financiamiento</b>	<b>7.102</b>	<b>(321.849)</b>
---	--------------	------------------

(Disminución) Aumento Neto del Efectivo	(3.276)	3.893
Efectivo al principio del Año	4.500	607

<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>1.224</b>	<b>4.500</b>
---	--------------	--------------

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 2011 y 2010**

---

(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 2011 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 2010, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 04 de abril de 2011.

**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:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipos de Comunicación	10%	10%

### **2.5. Impuesto a la Renta**

La tarifa del Impuesto a la Renta se reducirá en forma progresiva:

Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.

Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.

Durante el ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

Cuando el Anticipo del Impuesto a la Renta establecido excede al Impuesto causado, en el ejercicio constituye Impuesto mínimo no reembolsable.

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. Salario Digno**

Durante el ejercicio 2011, todo el personal de la Compañía, registra un ingreso promedio superior a US \$ 350,70 que corresponde al salario digno, dando así cumplimiento a lo que dispone el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

### **2.8. 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.

## INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 2.9. 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.

### 2.10. 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		2011	2010
Desnal S.A.	(1)	233.536	233.536
Genset Comercial	(2)	227.502	227.502
Anticipos a Contratos		0	2.857
Cuenta por cobrar	(3)	145.036	148.644
F. Recreo Plaza	(4)	194.441	214.042
Inmopevimal S.A.	(5)	132.000	66.000
Otros		7.465	9.466
		<u>939.980</u>	<u>902.047</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)
- (5) Corresponde a facturación por servicios prestados.

## INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 4. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponde al costo de adquisición de locales para comercialización futura:

Descripción	2011	2010
Local 34 I	<u>248.548</u>	<u>248.548</u>
	<u><b>248.548</b></u>	<u><b>248.548</b></u>

### 5. PAGOS ANTICIPADOS

Corresponde a:

Descripción	2011	2010
Impuesto al Valor Agregado - IVA	123.758	131.019
Retenciones en la Fuente	1.240	1.200
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>16.323</u>	<u>16.195</u>
	<u><b>141.321</b></u>	<u><b>148.414</b></u>

### 6. ANTICIPO COMISIONES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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 a medida que IMPACSA S.A., concluya el perfeccionamiento legal de la venta.

### 7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponden a 3.744 acciones de Supertex S.A., a un valor de adquisición de US \$ 8.778.

## INMOBILIARIA FERROL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 8. CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Empleados	8.183	6.954
Varios Acreedores	<u>60.226</u>	<u>60.266</u>
	<u><u>68.409</u></u>	<u><u>67.220</u></u>

### 9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponde principalmente a comisiones recibidas en ventas de departamentos y locales comerciales, las que serán liquidadas al momento del perfeccionamiento legal de las mismas.

### 11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía es de US \$ 9.217, dividido en 230.417 acciones ordinarias de US \$ 0,04 centavos cada una.

### 12. 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	2011	2010
Utilidad contable	24.694	19.901
15% participación Trabajadores	3.704	2.985
Mas gastos no deducibles	<u>384</u>	<u>-</u>
Base Imponible	<u>21.374</u>	<u>16.916</u>
Impuesto a la Renta	<u><u>5.130</u></u>	<u><u>4.229</u></u>

Situación fiscal.- Los años 2008 al 2011, 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 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 16 de 2012) 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 2012.

