CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2012, los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas explicativas 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 sí 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 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

Párrafos de Énfasis

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponde al primer paquete completo de estados financieros que la compañía ha preparado aplicando normas internacionales de información financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 y al 1 de enero de 2011 no auditados bajo NIIF, los que han sido preparados siguiendo los procedimientos de la NIIF : "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera". Los efectos de la primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2011 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2011.

Quito – Ecuador, Junio 18 de 2013

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

INMOBILIARIA FERROL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	**Nota**	**Diciembre 31. 2012**	**Diciembre 31. 2011**	**Enero 1. 2011**
Activos, Corriente				
Activos Corrientes en Operación				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		4.983	1.224	4.500
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto				
Comerciales	6	365.536	365.536	299.536
Otras cuentas por cobrar	7	580.698	574.444	602.511
Impuestos anticipados	8	109.378	141.321	148.414
Inventarios	9	248.548	248.548	248.548
Total Activos Corrientes		**1.309.143**	**1.331.073**	**1.303.509**
Activos, No Corrientes				
Instalaciones, mobiliario y equipo,neto		2.476	3.257	3.767
Anticipo Comisiones		-	297.513	300.101
Inversiones no corrientes	10	8.778	8.778	8.778
Total Activos, No Corrientes		**11.254**	**309.548**	**312.646**
Activos, Total		**1.320.397**	**1.640.621**	**1.616.155**

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA FERROL S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31. 2012	Diciembre 31. 2011	Enero 1. 2011
Patrimonio Neto y Pasivos				
Pasivos, Corrientes				
Cuentas por pagar	11	63.155	60.226	60.266
Otras cuentas por pagar	12	240.000	240.000	240.000
Pasivo por impuestos		793	435	279
Impuesto a la renta	13	4.714	5.130	4.229
Beneficios empleados		5.589	8.355	7.126
Total Pasivos Corrientes		**314.251**	**314.146**	**311.900**
Pasivos, Largo Plazo				
Cuentas por pagar largo plazo	14	718.487	1.048.479	1.041.377
Total Pasivos Corrientes		**718.487**	**1.048.479**	**1.041.377**
Pasivos, Total		**1.032.738**	**1.362.625**	**1.353.277**
Patrimonio Neto				
Capital social	15	9.217	9.217	9.217
Reservas				
Reserva Legal	16	17.524	17.524	17.524
Reserva Facultativa		4.909	4.909	4.909
Reserva de Capital	17	165.677	165.677	165.677
Resultados acumulados				
Resultados Acumulados	18	80.669	64.809	52.864
Utilidad del ejercicio		9.663	15.860	12.687
Total Patrimonio		**287.659**	**277.996**	**262.878**
Total Pasivos y Patrimonio		**1.320.397**	**1.640.621**	**1.616.155**

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA FERROL S.A.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)
Años terminados en

	NOTAS	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias		300.000	60.000
Gastos Operacionales	19	(332.604)	(48.158)
Utilidad en operación		(32.604)	11.842
Otros ingresos	20	46.981	9.148
Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta		14.377	20.990
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	13	(4.714)	(5.130)
Utilidad neta		**9.663**	**15.860**
Utilidad por acción básica		0,01	0,02

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA FERROL S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2012 y 2011
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Reservas			Resultados	Utilidad del	Total
		Legal	acultativ	Capital	acumulado	Ejercicio	
Saldo al 1 Enero 2011 (NIIF)	**9.217**	**17.524**	**4.909**	**165.677**	**52.864**	**12.687**	**262.878**
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	11.945	(11.945)	-
Registro Impuesto Mínimo Año 2011	-	-	-	-	-	(742)	**(742)**
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	15.860	**15.860**
Saldo al 31 diciembre 2011 (NIIF)	**9.217**	**17.524**	**4.909**	**165.677**	**64.809**	**15.860**	**277.996**
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	15.860	(15.860)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	9.663	**9.663**
Saldo al 31 de diciembre del 2012 (NIIF)	**9.217**	**17.524**	**4.909**	**165.677**	**80.669**	**9.663**	**287.659**

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA FERROL S.A.
Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	**2012**	**2011**
Efectivo provisto por clientes	339.485	31.882
Efectivo utilizado en proveedores	(321.194)	(23.194)
Efectivo utilizado por empleados	(14.533)	(14.489)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**3.758**	**(5.801)**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado por compra de acciones	-	(62)
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	-	2.587
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**-**	**2.525**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en el pago de sobregiro	-	-
Efectivo recibido en préstamos		-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**-**	**-**
Variación neta del efectivo en caja y bancos	3.758	(3.276)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	1.224	4.500

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA FERROL S.A.

Conciliación

	2012	2011
Utilidad neta	9.662	15.860
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	781	573
Amortizaciones	297.513	-
Participación trabajadores en las utilidades	2.537	3.704
Impuesto a la renta	4.714	5.129
Cambios netos en el capital de trabajo	**315.207**	**25.266**
Aumento de cuentas por cobrar	-	(55.991)
Aumento (Disminución) otras cuentas por cobrar	(6.254)	18.059
(Disminución) otros activos	31.943	6.351
(Disminución) cuentas por pagar	(327.063)	7.062
Disminución de impuestos	(5.130)	(4.229)
Disminución de beneficios empleados	(3.704)	(2.985)
Aumento otras cuentas por pagar	(1.241)	666
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**3.758**	**(5.801)**

Ing. Gustavo Riascos
GERENTE

Lcdo. Carlos Aguirre
Contador
Matrícula No. 13247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.