



**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviatura usada:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NEA	-	Normas Ecuatorianas de Auditoría
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

MEMBER OF

**POLARIS™**

**INTERNATIONAL**

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de

**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados Financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta 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 una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Quito, 28 de abril del 2006

  
Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

  
Edgar Núñez  
Representante Legal



**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004**  
**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes		6.772	14.981
Cuentas por cobrar	3	241.550	399.684
Impuestos anticipados	4	137.973	83.368
Obras en edificación	5	98.180	190.233
Inventarios	6	91.132	91.132
<b>Total</b>		<b>575.607</b>	<b>779.398</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		<b>96</b>	<b>133</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	7	<b>76.578</b>	<b>75.288</b>
<b>ACTIVO LARGO PLAZO</b>	8	<b>605.663</b>	<b>600.731</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.257.944</b>	<b>1.455.550</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	9	15.387	171.379
Impuestos por pagar		8.348	22.402
<b>TOTAL</b>		<b>23.735</b>	<b>193.781</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	10	<b>911.819</b>	<b>956.097</b>
<b>PATRIMONIO</b> <b>(véase estado adjunto)</b>	11	<b>322.390</b>	<b>305.672</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.257.944</b>	<b>1.455.550</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros



**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004**  
**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>INGRESOS:</b>	<b>Notas</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Comisiones ganadas		55.090	396.677
Ingresos financieros		<u>32.475</u>	<u>73.899</u>
		87.565	470.576
<b>GASTOS:</b>			
Administración		(31.928)	(365.826)
Gastos financieros		<u>(34.779)</u>	<u>(40.197)</u>
		(66.707)	(406.023)
<b>Utilidad en operación</b>		20.858	64.553
<b>Otros ingresos (egresos), neto</b>		<u>(287)</u>	<u>(75)</u>
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		20.572	64.478
25% Impuesto a renta	12	<u>(5.143)</u>	<u>(16.120)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>15.429</u>	<u>48.358</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en U.S. dólares )**

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva Facultativa</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Diciembre 31, 2003	9.217	7.353	4.909	156.791	71.447	249.717
Apropiación		7.145			(7.145)	0
Ajuste				7.597		7.597
<b>Utilidad neta</b>					<b>48.358</b>	<b>48.358</b>
Diciembre 31, 2004	9.217	14.498	4.909	164.388	112.660	305.672
Ajuste				1.289		1.289
<b>Utilidad neta</b>					<b>15.429</b>	<b>15.429</b>
Diciembre 31, 2005	9.217	14.498	4.909	165.677	128.089	322.390

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros





**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Flujo de operaciones:</b>	<b>2.005</b>	<b>2.004</b>
<b>Utilidad neta</b>	15.429	48.358
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación	36	36
	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Operaciones del período:</b>		
Cuentas por cobrar	158.134	(110.369)
Impuestos anticipados	(54.605)	(17.011)
Obras en edificación	92.053	(190.233)
Otros Activos	(1.290)	500.709
Cuentas por pagar	(155.992)	151.212
Cuentas por pagar relacionados	0	(919.712)
Impuestos por pagar	(14.054)	13.361
Ajuste	1.289	7.597
	<u>25.535</u>	<u>(564.446)</u>
<b>Efectivo provisto de flujo de operaciones</b>	<b>41.000</b>	<b>(516.052)</b>
<b>Flujo de inversiones:</b>		
Activos fijos	1	0
<b>Efectivo provisto de flujo de inversiones</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Flujo de financiamiento:</b>		
Documentos por cobrar largo plazo	(4.932)	(122.473)
Préstamo largo plazo	(44.278)	653.415
<b>Efectivo provisto de flujo de financiamiento</b>	<b>(49.210)</b>	<b>530.942</b>
<b>Incremento (disminución) del flujo de fondos</b>	<b>(8.210)</b>	<b>14.890</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>14.981</b>	<b>91</b>
<b>Saldo final de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>6.772</b>	<b>14.981</b>

**Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros**

MEMBER OF

**POLARIS™**

**INTERNATIONAL**

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 10 de mayo de 1993, su objeto social principal es la planificación, promoción, compra venta, 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 sin límites bienes propios o de terceros.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

##### **a) Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses).

##### **b) Obras en edificación.**

Incluye los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción de un proyecto Inmobiliario, estas no exceden su valor de reposición o de mercado; y se liquidan a la terminación del Proyecto, de acuerdo con la técnica aplicable a la actividad de la construcción.

##### **c) Activos fijos**

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

##### **d) Inversiones en acciones**

Se presenta en el rubro Otros activos, y están registradas al valor patrimonial proporcional reportada por la emisora de dichas acciones. El efecto de dicho ajuste se registra con aplicación a la cuenta Reserva de capital en el patrimonio.



## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

### **e) 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 año 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.

### **f) Reserva de capital**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio, Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o 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.

### **g) Reserva legal**

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### **h) Ingresos**

La principal fuente de ingresos corresponde a comisiones de las ventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, facturados a la Compañía IMPACSA S.A. Las comisiones generadas en la preventa de dichos locales se mantienen dentro de un pasivo diferido, y se cargan a resultados el momento en IMPACASA completa la venta mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad



### NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	2005	2004
Genset Comercial (1)	227,502	227,502
Anticipos a contratos	12,582	170,715
Otros	1,466	1,467
Total	241,550	399,684

(1) Corresponde a una cuenta por cobrar por la venta de acciones efectuada en el año 2000.

### NOTA 4 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2005	2004
Impuesto al Valor Agregado	135,027	74,871
Anticipo impuesto a la renta	771	771
Retenciones en la fuente	2,175	7,726
Total	137,973	83,368

### NOTA 5 - OBRAS EN EDIFICACION

Al 31 de diciembre, corresponde a los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción de un Proyecto Inmobiliario.

	2005	2004
Costos indirectos	19.600	10.625
Costos directos	78.580	179.608
Total (1)	98.180	190.233



#### **NOTA 5 - OBRAS EN EDIFICACION (continuación)**

- (1) El saldo al 31 de diciembre del 2005, corresponde al efecto neto de un convenio de compensación de cuentas realizada entre Inmobiliaria Ferrol S.A. y DESNAL S.A. en el mes de diciembre del 2005, mediante el cual, la primera cede derechos sobre un inmueble construido por esta y registrado en sus libros como obras en edificación, hasta el valor de la obligación mantenida con la segunda por US\$ 480.259 y originada en anticipos en efectivo entregados por esta.

#### **NOTA 6.- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, corresponde al costo de adquisición del local comercial N.10-I, para posteriormente ser vendido.

#### **NOTA 7.- OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, corresponde a 33.440 y 32.734 acciones respectivamente, que posee la Compañía de La Internacional, ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional, informada por la Compañía emisora.

#### **NOTA 8.- ACTIVO A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2005, corresponde a: US\$ 258.908 del saldo por cobrar de un préstamo concedido por la Compañía a IMPACSA S.A., a una tasa de interés anual del 10% con tabla de amortización y vencimiento en mayo del 2006, garantizado mediante firmas; y US\$ 346.755 de anticipos 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 la instrumentación de la venta mediante la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro Mercantil. (Véase Nota 10)

#### **NOTA 9- PASIVO LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2005, corresponde a: US\$ 54.306 del saldo por pagar de un préstamo concedido por un tercero, a una tasa de interés anual del 10% con tabla de amortización, y vencimiento en mayo del 2006, garantizado mediante firmas; y US\$ 857.513 de comisiones recibidas por anticipado de IMPACSA S.A., por preventas de locales comerciales del Centro Comercial el Recreo, mismas que serán liquidadas cuando IMPACSA S.A. concluya la instrumentación de la venta mediante la escritura de compraventa y su inscripción en el Registro Mercantil.



#### NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2005 comprendía de 230.417 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

#### NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, preparada por la Administración de la Compañía:

	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	20.572	64.478
25% Impuesto a la renta	<u>5.143</u>	<u>16.120</u>

Situación fiscal.- los años 2003 al 2005, están sujetos a una posible fiscalización.

#### NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 28 de abril del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas, excepto por la emisión de las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas (SRI) NAC-DGER 2005-0640 y NAC-DGER-2005-0641 relacionadas con la normatividad de precios de transferencia, publicada en el Registro Oficial N. 188 del 16 de enero del 2006; la primera que establece la obligación de presentar el anexo sobre el informe integral de precios de transferencia a los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior dentro del mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$ 300.000 y la segunda que establece los parámetros para determinar la mediana y el rango de plena competencia, ambas con vigencia a partir del 30 de diciembre del 2005.