

47819



**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**ÍNDICE**

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 Auditoria
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.**

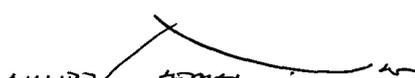
Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA FERROL S.A., al 31 de diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados Financieros basados en nuestra auditoría.

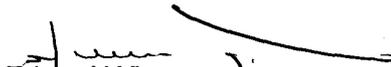
Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye 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 2006 y 2005, 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.

Como se explica en detalle en Nota 15 a los estados financieros, a partir del año 2005 se encuentran en vigencia las reformas tributarias relacionadas con la determinación del impuesto a la renta por los efectos que podrían tener las transacciones con partes relacionadas del exterior (precios de transferencia). Al respecto de lo anterior, la Compañía nos ha confirmado que no ha realizado operaciones con partes relacionadas del exterior durante el año 2006.

Quito, 19 de mayo del 2007

  
Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

  
Edgar Núñez  
Representante Legal



**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005  
(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes		3,141	6,772
Cuentas por cobrar	3	1,042,145	241,550
Impuestos anticipados	4	144,234	137,973
Obras en edificación	5	0	98,180
Inventarios	6	339,680	91,132
<b>Total</b>		<b>1,529,200</b>	<b>575,607</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		<b>60</b>	<b>96</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	7	<b>76,578</b>	<b>76,578</b>
<b>ACTIVO LARGO PLAZO</b>	8	<b>378,401</b>	<b>605,663</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1,984,239</b>	<b>1,257,944</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar		14,960	15,387
Impuestos por pagar		42,063	8,348
Anticipos de Clientes	9	325,259	0
<b>TOTAL</b>		<b>382,282</b>	<b>23,735</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	10	<b>1,157,749</b>	<b>911,819</b>
<b>PATRIMONIO (véase estado adjunto)</b>	11	<b>444,208</b>	<b>322,390</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1,984,239</b>	<b>1,257,944</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>INGRESOS:</b>	<b>Notas</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Comisiones ganadas		266,547	55,090
Ingresos financieros		21,708	32,475
		<u>288,255</u>	<u>87,565</u>
<b>GASTOS:</b>			
Administración		(116,878)	(31,928)
Gastos financieros		(8,739)	(34,779)
		<u>(125,617)</u>	<u>(66,707)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		162,638	20,858
<b>Otros ingresos (egresos), neto</b>		<u>(213)</u>	<u>(287)</u>
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		162,425	20,572
Impuesto a renta	12	<u>(40,607)</u>	<u>(5,143)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>121,818</u>	<u>15,429</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FERROL S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Utilidades retenidas	Total
Diciembre 31, 2004	9,217	14,498	4,909	164,388	112,660	305,672
Ajuste				1,289		1,289
Utilidad neta					15,429	15,429
Diciembre 31, 2005	9,217	14,498	4,909	165,677	128,089	322,390
Utilidad neta					121,818	121,818
Diciembre 31, 2006	9,217	14,498	4,909	165,677	249,907	444,208

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros





**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Flujo de operaciones:</b>	<b>2,006</b>	<b>2,005</b>
<b>Utilidad neta</b>	121,818	15,429
<b>Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:</b>		
Depreciación	36	36
	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Operaciones del periodo:</b>		
Cuentas por cobrar	(800,595)	158,134
Impuestos anticipados	(6,261)	(54,605)
Inventarios	(248,548)	0
Obras en edificación	98,180	92,053
Otros Activos	0	(1,290)
Cuentas por pagar	(427)	(155,992)
Cuentas por pagar relacionados	0	0
Impuestos por pagar	33,715	(14,054)
Ajuste	0	1,289
Anticipos de Clientes	325,259	0
	<u>(598,677)</u>	<u>25,535</u>
<b>Efectivo provisto de flujo de operaciones</b>	<b>(476,823)</b>	<b>41,000</b>
<b>Flujo de inversiones:</b>		
Activos fijos	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Efectivo provisto de flujo de inversiones</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Flujo de financiamiento:</b>		
Documentos por cobrar largo plazo	227,262	(4,932)
Préstamo largo plazo	245,930	(44,278)
	<u>473,192</u>	<u>(49,210)</u>
<b>Efectivo provisto de flujo de financiamiento</b>	<b>473,192</b>	<b>(49,210)</b>
<b>Incremento (disminución) del flujo de fondos</b>	<b>(3,631)</b>	<b>(8,210)</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>6,772</b>	<b>14,981</b>
<b>Saldo final de efectivo y sus equivalentes</b>	<b>3,141</b>	<b>6,772</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2006 Y 2005**

**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 en 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 que IMPACSA completa la venta mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad



### NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	2006	2005
Desnal S.A.	591.326	0
Genset Commercial (1)	227.502	227.502
IMPACSA S.A. (2)	211.357	0
Anticipos a contratos	0	12.582
Otros	11.960	1.466
<b>Total</b>	<b>1.042.145</b>	<b>241.550</b>

(1) Corresponde al valor pendiente de cobro por la venta de acciones efectuada en el año 2000.

(2) corresponde al saldo pendiente de cobro 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.

### NOTA 4 - IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2006	2005
Impuesto al Valor Agregado	140,740	135,027
Anticipo impuesto a la renta	3,436	771
Retenciones en la fuente	58	2,175
<b>Total</b>	<b>144,234</b>	<b>137,973</b>



#### **NOTA 5 - OBRAS EN EDIFICACION**

Al 31 de diciembre del 2005, corresponde a los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción de un Proyecto Inmobiliario.

	<u>( US\$ )</u>
Costos indirectos	19.600
Costos directos	<u>78.580</u>
Total (1)	<u>98.180</u>

(1) 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 se obliga a la construcción sobre un lote de terreno de la segunda y registra en sus libros como obras en edificación.

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

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, corresponde al costo de adquisición de los locales comerciales N. 10 - I y 34 - I, respectivamente, para ser vendidos posteriormente.

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

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, corresponde a 35.112 y 33.440 acciones de la Internacional respectivamente, que posee la Compañía, ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional, informada por la Compañía emisora.

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

Al 31 de diciembre del 2006 corresponde a 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.- ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2006, corresponde a anticipos recibidos de un cliente para la reservación de local N. 10 - I en Ciudad Comercial El Recreo.



#### NOTA 10.- PASIVO LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006, corresponde a: US\$ 1.157.749 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 2006 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 determinación de la provisión del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2006 y 2005, preparada por la Administración de la Compañía:

	( US\$ )	( US\$ )
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	162,427	20,572
25% Impuesto a la renta	40,607	5,143

Situación fiscal.- los años 2004 al 2006, están sujetos a una posible fiscalización.

#### NOTA 12.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el registro Oficial No. 188 del 16 de enero de 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulando superior a US\$ 300.000 dólares, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.



### **NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 19 de mayo del 2007, 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.