

FERROINMOBILIARIA S.A.
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

AÑO 2009

INFORME DE COMISARIO



Héctor Castillo Salazar
C P A. Re. Nac. 9616
Comisario

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO
DE FERROINMOBILIARIA S.A.
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)**

En mi calidad de Comisario de FERROINMOBILIARIA S.A., (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.) y en cumplimiento a la función que nos asigna el numeral 4 del Art. 321 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideramos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S. A, (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes resultados de sus operaciones, movimiento Patrimonial por el año terminado, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías, con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a consideración de ustedes, la aprobación del Balance General de FERROINMOBILIARIA S. A, (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2009

*Quito - Ecuador
Abril del 2010*


HÉCTOR CASTILLO SALÁZAR
COMISARIO DE FERRO INMOBILIARIA S.A...
(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

**NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO
POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado del examen, las transacciones registradas y los actos de los administradores en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de Actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registro de contabilidad, han sido llevados conforme a las normas legales y se conservan de acuerdo con lo prescrito en las disposiciones legales.

2.- COLABORACION GERENCIAL.

En cumplimiento de mi responsabilidad de comisario, considero importante indicar que el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración por parte de la Gerencia General para el cumplimiento de estas funciones.

3.- REGISTROS CONTABLES Y LEGALES.

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero que en términos generales FERROINMOBILIARIA S.A.,(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), cumple con todos los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Se ha indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que se considero necesaria, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía., el acceso de personal autorizado esta limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

4.- CONTROL INTERNO.

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema de control interno, en el alcance que considero necesario, y en términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

5.- POSICION FINANCIERA Y SU RELACION CON LOS REGISTROS

Los componentes financieros de la Compañía principalmente entre ellos: Activos por el valor de \$ 31.449.811.85, de los cuales el Activo Corriente es \$ 31.302.715.76, que representa el 99.53%, el Activo Fijo es \$ 147.096.09, que representa el 0.47%, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 2.847.415.15, que representa el 9.05%, el Pasivo a Largo Plazo es \$. 13.617.476.92, que representa el 43.30%, y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 14.984.919.78, y representa el 47.65%, del Pasivo Total mas el Patrimonio, todos han sido debidamente conciliados en los respectivos registros contables de la compañía, no encontrando diferencia alguna que amerite su revelación.

6.- RELACIONES FINANCIERAS.

A continuación y cumpliendo disposiciones legales, se procede al calculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2009

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 10.99$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.48$$

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-1-4-3-0014- y el Artículo 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de la función como Comisario de FERROINMOBILIARIA S.A. (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE 31.302.715,76

Caja-Bancos	468.992,85
Inversiones Temporales	306.141,93
Clientes por Cobrar	11.161,10
Anticipo a Contratistas	1.597.754,43
Prestamos Empleados	17.747,42
Otras Cuentas por Cobrar	57.632,64
Impuestos por Liquidar	420.552,47
Inventarios	28.422.732,92

FIJO DEPRECIABLE

147.096,09

Adecuaciones-Instalaciones	4.239,89
Equipo de Oficina	6.072,75
Equipo Computo	18.311,31
Muebles y Enseres	44.323,44
Vehículos	19.990,00
Casa Modelo	75.412,48
Equipo de Monitoreo	2.156,86
Equipos y Herramientas	1.179,98
Depreciacion Acumulada	-24.590,62

TOTAL DE ACTIVOS

31.449.811,85

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Promesas de Compra-Venta	7.293.909,60
Pagarés Entregados en Garantía	7.083.646,21
Prenda Industrial Vehículo	19.990,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	14.397.545,81

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

PASIVO

PASIVO CORRIENTE		2.847.415,15
Obligaciones Bancarias	51.088,31	
Cuentas por Pagar Proveedores	83.626,67	
Cuentas y Documentos por Pagar	292.468,44	
Beneficios Sociales por Pagar	7.320,94	
Aportes I.e.s.s. por Pagar	2.333,05	
Impuestos por Pagar	44.493,37	
Anticipo Clientes	2.186.387,43	
Ingresos Diferidos	174.092,84	
Otras Cuentas por Pagar	5.604,10	

PASIVO A LARGO PLAZO		13.617.476,92
Obligaciones Financieras	5.961.125,50	
Compañías Relacionadas	7.656.351,42	

TOTAL PASIVOS		16.464.892,07
----------------------	--	----------------------

PATRIMONIO		14.984.919,78
CAPITAL Y RESERVAS	14.984.919,78	
Capital Social	20.000,00	
Reserva Legal	181,97	
Reserva de Capital	107.563,74	
Reserva Revalorización Terrenos	14.902.645,50	
Perdidas Años Anteriores	-45.471,43	

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		31.449.811,85
----------------------------------	--	----------------------

CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		
Promesas de Compra-Venta		7.293.909,60
Pagarés Entregados en Garantía		7.083.646,21
Prenda Industrial Vehículo		19.990,00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		14.397.545,81

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

NOMBRE CUENTA	2008	%	2009	%
ACTIVO CORRIENTE				
Caja-Bancos	195.847,47	0,83	468.992,85	1,49
Inversiones Temporales	-	-	306.141,93	0,97
Clientes por Cobrar	-	-	11.161,10	0,04
Anticipo a Contratistas	1.256.204,45	5,34	1.597.754,43	5,08
Anticipo a Proveedores	1.150,00	0,00	-	-
Prestamos Empleados	1.143,26	0,00	17.747,42	0,06
Otras Cuentas por Cobrar	110.314,78	0,47	57.632,64	0,18
Impuestos a Liquidar	186.224,50	0,79	420.552,47	1,34
Inventarios	21.705.286,52	92,31	28.422.732,92	90,37
SUMAN	23.456.170,98	99,75	31.302.715,76	99,53
ACTIVO FIJO				
Adecuaciones	4.239,89	0,02	4.239,89	0,01
Equipo de Oficina	5.136,76	0,02	6.072,75	0,02
Equipo de Computo	16.638,43	0,07	18.311,31	0,06
Muebles y Enseres	42.613,98	0,18	44.323,44	0,14
Vehiculos	-	-	19.990,00	0,06
Casa Modelo	-	-	75.412,48	0,24
Equipo de Monitoreo	2.156,86	0,01	2.156,86	0,01
Equipos y Herramientas	940,00	0,00	1.179,98	0,00
(Depreciacion Acumulada)	-13.793,52	-0,06	-24.590,62	-0,08
SUMAN	57.932,40	0,25	147.096,09	0,47
TOTAL ACTIVOS	23.514.103,38	100,00	31.449.811,85	100,00

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2008	%	2009	%
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Bancarias	-	-	51.088	0,16
Cuentas por Pagar Proveedores	305.035,50	1,30	83.626,67	0,27
Cuentas y Documentos por Pagar	296.267,25	1,26	292.468,44	0,93
Beneficios Sociales por Pagar	4.340,01	0,02	7.320,94	0,02
Aportes I.e.s.s. por Pagar	1.323,96	0,01	2.333,05	0,01
Impuestos por Pagar	54.609,83	0,23	44.493,37	0,14
Anticipo Clientes	1.078.711,40	4,59	2.186.387,43	6,95
Ingresos Diferidos	-	-	174.092,84	0,55
Otras Cuentas por Pagar	792,39	0,00	5.604,10	0,02
SUMAN	1.741.080,34	7,40	2.847.415,15	9,05
PASIVO A LARGO PLAZO				
Obligaciones Financieras	-	-	5.961.126	18,95
Grupo Inmobiliaria	6.720.362,32	28,58	7.656.351,42	24,34
SUMAN	6.720.362,32	28,58	13.617.476,92	43,30
PATRIMONIO				
Capital Social	20.000,00	0,09	20.000,00	0,06
Reserva Legal	181,97	0,00	181,97	0,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	67.740,94	0,29	-	-
Reservas de Capital	107.563,74	0,46	107.563,74	0,34
Reserva Revalorizacion Terrenos	14.902.645,50	63,38	14.902.645,50	47,39
Perdidas Años Anteriores	-45.471,43	-0,19	-45.471,43	-0,14
Perdida del Ejercicio	-	-	-	-
SUMAN	15.052.660,72	64,02	14.984.919,78	47,65
TOTAL ACTIVOS	23.514.103,38	100,00	31.449.811,85	100,00

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2008 Y EL BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2009

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<u>AUMENTO DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Caja-Bancos		273.145,38
Inversiones Temporales		306.141,93
Clientes por Cobrar		11.161,10
Anticipo a Contratistas		341.549,98
Prestamos Empleados		16.604,16
Impuestos por Liquidar		234.327,97
Inventarios		6.717.446,40
Activo Fijo		89.163,69
<u>DISMINUCION DEL PASIVO</u>		
Por Pagar a Proveedores		221.408,83
Cuentas y Documentos por Pagar		3.798,81
Impuestos por Pagar		10.116,46
<u>DISMINUCION DEL PATRIMONIO</u>		
Aportes Futuras Capitalizaciones		67.740,94
SUMAN		8.292.605,65
<u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Otras Cuentas por Cobrar		53.832,14
<u>AUMENTO DEL PASIVO</u>		
Obligaciones Bancarias		51.088,31
Beneficios Sociales por Pagar		2.980,93
I.E.S.S. por Pagar		1.009,09
Anticipo Clientes		1.107.676,03
Ingresos Diferidos		174.092,84
Otras Cuentas por Pagar		4.811,71
Obligaciones Financieras		5.961.125,50
Compañías Relacionadas		935.989,10
SUMAN		8.292.605,65

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2009

CONCEPTO	VALOR	%
<u>SOLVENCIA</u>		
Activo Corriente	<u>31.302.715,76</u>	10,99
Pasivo Corriente	2.847.415,15	
<u>ESTRUCTURAL</u>		
Patrimonio	<u>14.984.919,78</u>	0,48
Activo Total	31.449.096,09	
<u>ENDEUDAMIENTO</u>		
Pasivo Total	<u>16.464.892,07</u>	1,10
Patrimonio	14.984.919,78	

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

CONCEPTO	CAPITAL		RESEVA	APORTES FUTURAS	RESERVA	RESERVA REV.	PERDIDAS AÑOS	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL		CAPITALIZACIONES	DE CAPITAL	TERRENOS	ANTERIORES	PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2008	20.000,00	181,97		67.740,94	107.563,74	14.902.645,50	-45.471,43	15.052.660,72
Movimiento 2009	-	-		-67.740,94	-	-	-	-67.740,94
Saldo al 31 de diciembre 2009	20.000,00	181,97		-	107.563,74	14.902.645,50	-45.471,43	14.984.919,78