

55755

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

AÑO 2010

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, cumpí informarle que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

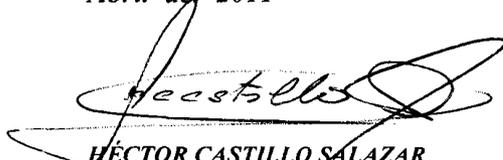
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

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.

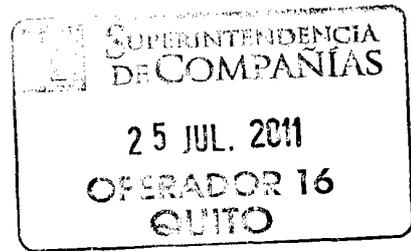
Los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S. A., (ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.), al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes resultados de sus operaciones, movimiento Patrimonial por el 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 2010

*Quito - Ecuador
Abril del 2011*


**HÉCTOR CASTILLO SALAZAR
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 2010**

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 \$ 33.173.495.49, de los cuales el Activo Corriente es \$ 33.027.985.87, que representa el 99.56%, el Activo Fijo es \$ 145.509.62, que representa el 0.44%, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 4.785.322.86, que representa el 14.43%, el Pasivo a Largo Plazo es \$. 13.638.443.52, que representa el 41.11%, y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 14.749.729.11, y representa el 44.46%, 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 2010

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 6.90$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.44$$

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 2010

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Caja-Bancos	41,921.35	33,027,985.87
Inversiones Temporales	-	
Clientes por Cobrar	369,036.15	
Anticipo a Contratistas	692,299.35	
Prestamos Empleados	12,929.21	
Otras Cuentas por Cobrar	1,360.00	
Impuestos por Liquidar	656,116.83	
Garantias por Cobrar	611,654.45	
Inventarios	30,642,668.53	

FIJO DEPRECIABLE

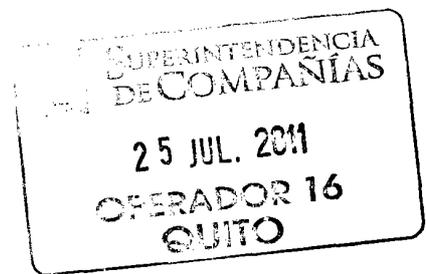
Adecuaciones-Instalaciones	4,525.85	145,509.62
Equipo de Oficina	6,551.90	
Equipo Computo	25,969.22	
Muebles y Enseres	49,165.35	
Vehículos	19,990.00	
Casa Modelo	75,412.48	
Equipo de Monitoreo	2,156.86	
Equipos y Herramientas	2,173.74	
Depreciacion Acumulada	-40,435.78	

TOTAL DE ACTIVOS

33,173,495.49

CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Promesas de Compra-Venta	4,696,221.43
Pagarés Entregados en Garantía	11,316,427.44
Prenda Industrial Vehiculo	19,990.00
TOTAL CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	<u>16,032,638.87</u>



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		<u><u>14,397,545.81</u></u>



FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 20010Y 2009

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

NOMBRE CUENTA	2009	%	2010	%
ACTIVO CORRIENTE				
Caja-Bancos	468,992.85	1.49	41,921.35	0.13
Inversiones Temporales	306,141.93	0.97	-	-
Clientes por Cobrar	11,161.10	0.04	369,036.15	1.11
Anticipo a Contratistas	1,597,754.43	5.08	692,299.35	2.09
Garantias por Cobrar	-	-	611,654.45	1.84
Prestamos Empleados	17,747.42	0.06	12,929.21	0.04
Otras Cuentas por Cobrar	57,632.64	0.18	1,360.00	0.00
Impuestos a Liquidar	420,552.47	1.34	656,116.83	1.98
Inventarios	28,422,732.92	90.37	30,642,668.53	92.37
SUMAN	31,302,715.76	99.53	33,027,985.87	99.56
ACTIVO FIJO				
Adecuaciones	4,239.89	0.01	4,525.85	0.01
Equipo de Oficina	6,072.75	0.02	6,551.90	0.02
Equipo de Computo	18,311.31	0.06	25,969.22	0.08
Muebles y Enseres	44,323.44	0.14	49,165.35	0.15
Vehículos	19,990.00	0.06	19,990.00	0.06
Casa Modelo	75,412.48	0.24	75,412.48	0.23
Equipo de Monitoreo	2,156.86	0.01	2,156.86	0.01
Equipos y Herramientas	1,179.98	0.00	2,173.74	0.01
(Depreciacion Acumulada)	-24,590.62	-0.08	-40,435.78	-0.12
SUMAN	147,096.09	0.47	145,509.62	0.44
TOTAL ACTIVOS	31,449,811.85	100.00	33,173,495.49	100.00



FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 20010 Y 2009

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2009	%	2010	%
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Bancarias	51,088.31	0.16	906,306.78	2.73
Garantías por Pagar a Contratistas	-	-	438,085.64	1.32
Cuentas por Pagar Proveedores	83,626.67	0.27	141,688.82	0.43
Cuentas y Documentos por Pagar	292,468.44	0.93	1,992.83	0.01
Beneficios Sociales por Pagar	7,320.94	0.02	13,157.37	0.04
Aportes I.e.s.s. por Pagar	2,333.05	0.01	1,946.53	0.01
Impuestos por Pagar	44,493.37	0.14	26,589.00	0.08
Anticipo Clientes	2,186,387.43	6.95	2,261,874.99	6.82
Ingresos Diferidos	174,092.84	0.55	993,680.90	3.00
Otras Cuentas por Pagar	5,604.10	0.02	-	-
SUMAN	2,847,415.15	9.05	4,785,322.86	14.43
PASIVO A LARGO PLAZO				
Obligaciones Financieras	5,961,125.50	18.95	4,795,694.65	14.46
Grupo Inmobiliaria	7,656,351.42	24.34	8,842,748.87	26.66
SUMAN	13,617,476.92	43.30	13,638,443.52	41.11
PATRIMONIO				
Capital Social	20,000.00	0.06	20,000.00	0.06
Reserva Legal	181.97	0.00	181.97	0.00
Reservas de Capital	107,563.74	0.34	107,563.74	0.32
Reserva Revalorizacion Terrenos	14,902,645.50	47.39	14,902,645.50	44.92
Perdidas Años Anteriores	-45,471.43	-0.14	-45,471.43	-0.14
Perdida del Ejercicio	-	-	-235,190.67	-0.71
SUMAN	14,984,919.78	47.65	14,749,729.11	44.46
TOTAL ACTIVOS	31,449,811.85	100.00	33,173,495.49	100.00

25 JUL. 2011

REGISTRADOR 16
S.A. AUTO

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2009 Y EL
BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2010

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<u>AUMENTO DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Cientes por Cobrar		357,875.05
Garantias por Cobrar		611,654.45
Impuestos por Liquidar		235,564.36
Inventarios		2,219,935.61
<u>DISMINUCION DEL PASIVO</u>		
Obligaciones Financieras		1,165,430.85
Cuentas y Documentos por Pagar		290,475.61
I.E.S.S. por Pagar		386.52
Impuestos por Pagar		17,904.37
Otras Cuentas por Pagar		5,604.10
<u>DISMINUCION DEL PATRIMONIO</u>		
Patrimonio		235,190.67
SUMAN		5,140,021.59
<u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Caja-Bancos		427,071.50
Inversiones Temporales		306,141.93
Anticipo a Contratistas		905,455.08
Prestamos Empleados		4,818.21
Otras Cuentas por Cobrar		56,272.64
Activo Fijo		1,586.47
<u>AUMENTO DEL PASIVO</u>		
Obligaciones Bancarias		855,218.47
Garantias por Pagar a Contratistas		438,085.64
Cuentas por Pagar Proveedores		58,062.15
Beneficios Sociales por Pagar		5,836.43
Anticipo Clientes		75,487.56
Ingresos Diferidos		819,588.06
Grupo Inmobiliaria		1,186,397.45
SUMAN		5,140,021.59



FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2010

CONCEPTO	VALOR	%
<u>SOLVENCIA</u>		
Activo Corriente	<u>33,027,985.87</u>	6.90
Pasivo Corriente	4,785,322.86	
<u>ESTRUCTURAL</u>		
Patrimonio	<u>14,749,729.11</u>	0.44
Activo Total	33,173,495.49	
<u>ENDEUDAMIENTO</u>		
Pasivo Total	<u>18,423,766.38</u>	1.25
Patrimonio	14,749,729.11	

