

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

AÑO 2011

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 2011, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

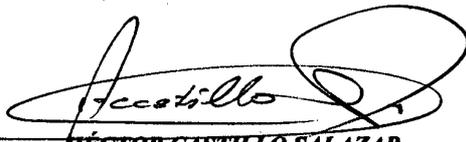
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

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 2011, 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 2011

Quito - Ecuador
Mayo del 2012


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 2011**

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 \$ 25.783.969.93, de los cuales el Activo Corriente es \$ 25.653.803.12, que representa el 99.50%, el Activo Fijo es \$ 130.166.81, que representa el 0.50%, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 14120914.86, que representa el 54.77%, el Pasivo a Largo Plazo es \$. 4.309.688.04, que representa el 16.71%, y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 7.353.367.03, y representa el 28.52%, 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 2011

6.1. SOLVENCIA

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 1.82$$

6.2.- ESTRUCTURAL

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.57$$

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 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		25.653.803,12
Caja-Bancos	469.407,13	
Inversiones Temporales	653.667,44	
Clientes por Cobrar	798.122,16	
Anticipo a Contratistas	669.278,67	
Prestamos Empleados	13.586,40	
Otras Cuentas por Cobrar	402.942,05	
Impuestos por Liquidar	343.251,95	
Impuestos Diferidos	596.860,52	
Inventarios	21.706.686,80	
FIJO DEPRECIABLE		130.166,81
Adecuaciones-Instalaciones	4.525,85	
Equipo de Oficina	6.849,79	
Equipo Computo	27.721,58	
Software	5.800,00	
Muebles y Enseres	51.945,73	
Vehículos	19.990,00	
Casa Modelo	75.412,48	
Equipos y Herramientas	1.933,76	
Depreciacion Acumulada	-64.012,38	
TOTAL DE ACTIVOS		25.783.969,93

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PASIVO

PASIVO CORRIENTE 14.120.914,86

Obligaciones Bancarias	1.850.330,37
Garantías por Pagar a Contratistas	145.375,82
Cuentas por Pagar Proveedores	425.524,51
Cuentas y Documentos por Pagar	12.971,69
Beneficios Sociales por Pagar	11.315,96
Aportes L.e.s.s. por Pagar	3.183,13
Impuestos por Pagar	61.624,41
Anticipo Clientes	2.639.539,39
Ingresos Diferidos	8.971.049,58

PASIVO A LARGO PLAZO 4.309.688,04

Obligaciones Financieras	1.500.000,00
Compañías Relacionadas	2.809.688,04

TOTAL PASIVOS 18.430.602,90

PATRIMONIO 7.353.367,03

CAPITAL Y RESERVAS 7.353.367,03

Capital Social	20.000,00
Reserva Legal	181,97
Reserva de Capital	107.563,74
Aportes Futura Capitalizacion	5.752.721,96
Utilidades no Distribuidas Ejerc. Anter.	2.429.423,11
Perdidas Años Anteriores	-280.661,82
Pérdida del Presente Ejercicio	-675.861,93

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 25.783.969,93

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2010- 2011

DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS

NOMBRE CUENTA	2010	%	2011	%
ACTIVO CORRIENTE				
Caja-Bancos	41.921,35	0,13	469.407,13	1,82
Inversiones Temporales	-	-	653.667,44	2,54
Clientes por Cobrar	369.036,15	1,11	798.122,16	3,10
Anticipo a Contratistas	692.299,35	2,09	669.278,67	2,60
Garantias por Cobrar	611.654,45	1,84	-	-
Prestamos Empleados	12.929,21	0,04	13.586,40	0,05
Otras Cuentas por Cobrar	1.360,00	0,00	402.942,05	1,56
Impuestos a Liquidar	656.116,83	1,98	343.251,95	1,33
Impuestos Diferidos	-	-	596.860,52	2,31
Inventarios	30.642.668,53	92,37	21.706.686,80	84,19
SUMAN	33.027.985,87	99,56	25.653.803,12	99,50
ACTIVO FIJO				
Activos Fijos Depreciables	185.945,40	0,56	194.179,19	0,75
(Depreciacion Acumulada)	-40.435,78	-0,12	-64.012,38	-0,25
SUMAN	145.509,62	0,44	130.166,81	0,50
TOTAL ACTIVOS	33.173.495,49	100,00	25.783.969,93	100,00

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

BALANCE DE SITUACION

AL 31 DE DICIEMBRE 2010- 2011

DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS

NOMBRE CUENTA	2010	%	2011	%
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Bancarias	906.306,78	2,73	1.850.330,37	7,18
Garantías por Pagar a Contratistas	438.085,64	-	145.375,82	0,56
Cuentas por Pagar Proveedores	141.688,82	0,43	425.524,51	1,65
Cuentas y Documentos por Pagar	1.992,83	0,01	12.971,69	0,05
Beneficios Sociales por Pagar	13.157,37	0,04	11.315,96	0,04
Aportes I.e.s.s. por Pagar	1.946,53	0,01	3.183,13	0,01
Impuestos por Pagar	26.589,00	0,08	61.624,41	0,24
Anticipo Clientes	2.261.874,99	6,82	2.639.539,39	10,24
Ingresos Diferidos	993.680,90	3,00	8.971.049,58	34,79
SUMAN	4.785.322,86	13,10	14.120.914,86	54,77
PASIVO A LARGO PLAZO				
Obligaciones Financieras	4.795.694,65	14,46	1.500.000,00	5,82
Grupo Inmobiliaria	8.842.748,87	26,66	2.809.688,04	10,90
SUMAN	13.638.443,52	41,11	4.309.688,04	16,71
PATRIMONIO				
Capital Social	20.000,00	0,06	20.000,00	0,08
Reserva Legal	181,97	0,00	181,97	0,00
Reservas de Capital	107.563,74	0,32	107.563,74	0,42
Reserva Revalorizacion Terrenos	14.902.645,50	44,92	-	-
Aportes Futura Capitalizacion			5.752.721,96	22,31
Utilidades No Distrib.Ejerc.Anteriores			2.429.423,11	9,42
Perdidas Años Anteriores	-45.471,43	-0,14	-280.661,82	-1,09
Perdida del Ejercicio	-235.190,67	-0,71	-675.861,93	-2,62
SUMAN	14.749.729,11	44,46	7.353.367,03	28,52
TOTAL ACTIVOS	33.173.495,49	98,68	25.783.969,93	100,00

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2010 Y EL BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2011

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<u>AUMENTO DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Caja-Bancos		427.485,78
Inversiones Temporales		653.667,44
Clientes por Cobrar		429.086,01
Prestamos Empleados		657,19
Otras Cuentas por Cobrar		401.582,05
Impuestos Diferidos		596.860,52
<u>DISMINUCION DEL PASIVO</u>		
Garantias por Pagar a Contratistas		292.709,82
Beneficios Sociales por Pagar		1.841,41
Pasivo a Largo Plazo		9.328.755,48
<u>DISMINUCION DEL PATRIMONIO</u>		
Patrimonio		7.396.362,08
SUMAN		19.529.007,78
<u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u>	Dólares	
Garantias por Cobrar		611.654,45
Anticipo a Contratistas		23.020,68
Impuestos a Liquidar		312.864,88
Inventarios		8.935.981,73
Activo Fijo		15.342,81
<u>AUMENTO DEL PASIVO</u>		
Obligaciones Bancarias		944.023,59
Cuentas por Pagar Proveedores		283.835,69
Cuentas y Documentos por Pagar		10.978,86
I.E.S.S. por Pagar		1.236,60
Impuestos por Pagar		35.035,41
Anticipo Clientes		377.664,40
Ingresos Diferidos		7.977.368,68
SUMAN		19.529.007,78

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2011

CONCEPTO	VALOR	%
<u>SOLVENCIA</u>		
Activo Corriente	<u>25.653.803,12</u>	1,82
Pasivo Corriente	14.120.914,86	
<u>ESTRUCTURAL</u>		
Patrimonio	<u>14.749.729,11</u>	0,57
Activo Total	25.783.969,93	
<u>ENDEUDAMIENTO</u>		
Pasivo Total	<u>18.430.602,90</u>	2,51
Patrimonio	7.353.367,03	

FERROINMOBILIARIA S.A.

(ANTES INMOBILIARIA SOBREALTO S.A.)

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

CONCEPTO	CAPITAL	RESEVA	RESERVA	RESERVA REV.	APORTES	UTILIDADES	PERDIDAS AÑOS	PERDIDA	TOTAL
	SOCIAL	LEGAL	DE CAPITAL	TERRENOS	FUT.CAPITALIZ.	NO DISTRIBUIDAS	ANTERIORES	PRESENTE EJERCICIO	PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre 2010	20.000,00	181,97	-127.626,93	14.902.645,50	-	-	-45.471,43	-	14.749.729,11
Movimiento 2011	-	-	235.190,67	-14.902.645,50	5.752.721,96	2.429.423,11	-235.190,39	-675.861,93	-7.396.362,08
Saldo al 31 de diciembre 2011	20.000,00	181,97	107.563,74	-	5.752.721,96	2.429.423,11	-280.661,82	-675.861,93	7.353.367,03