

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**AÑO 2012**  
**INFORME DE COMISARIO**

**INDICE**

- Informe de Comisario
- Estado de Situación Financiera
- Información Suplementaria
- Análisis Financiero

**Abreviaturas Usadas**

E.S.F.	Estado de Situación Financiera
R.O.	Registro Oficial
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos

**Dayanara Jácome**  
**C.P.A. R. N. 17-414**  
**Comisario**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE FERROINMOBILIARIA S.A.**

En mi calidad de Comisario de FERROINMOBILIARIA S.A., y en cumplimiento a la función que nos asigna el numeral 4 del Ar 321 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre de 2012, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución de Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

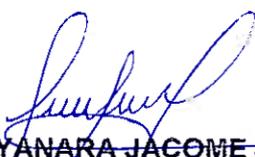
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revelación 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, Incluyo también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la República de Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideremos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2012 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 aceptados y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a conocimiento de ustedes, la aprobación del balance General de FERROINMOBILIARIA S.A., correspondiente al ejercicio económico del 01 al 31 de diciembre del 2012.

Quito – Ecuador  
Mayo 2013

  
**DAYANARA JACOME JEREZ**  
**COMISARIO DE FERROINMBILIARIA S,A,**

## **NOTAS A LA OPINIÒN DE COMISARIO**

### **POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

#### **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 levados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

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

#### **2.- COLABORACION GENERAL.**

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., 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.

Sea 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 está limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

#### **4.- CONTROL INTERNO.**

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema d control interno, en el enlace 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 resultado 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 \$ 12,970.411, de los cuales el Activo Corriente es \$ 12,305.646, que representa el 94,87 %, el Activo no corriente es \$ 664.765, que representa 5.13 %, del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 9'343.072, que representa el 72.03 %, el Pasivo no corriente es \$ 3'255.809, que representa el 25.10 % y el Patrimonio de los Accionistas es \$ 371.53, y representa el 2,86 % del Pasivo Total más 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 cálculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2012

### **6.1. SOLVENCIA**

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 1.32$$

### **6.2. ESTRUCTURAL**

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0,03$$

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-14-3-0014 y el Artículo 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de la función como Comisario de FERROINMOBILIARIA S.A.

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ACTIVOS**

**ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo y equivalente al efectivo	33,822
<b>Activo Financiero</b>	
Anticipo a Proveedores	185,715
Anticipo Proveedores	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	311,616
Otras cuentas por cobrar	53,013
Inventarios	11,720,355
Activos por impuestos corrientes	<u>1,125</u>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>12,305,646</b>

**ACTIVO NO CORRIENTE**

Propiedad, planta y equipo	277,780
Inversiones Financieras	5,435
Gastos Diferidos	267
Activo por impuestos diferidos	<u>381,283</u>
<b>Total activos no corriente</b>	<b>664,765</b>

**TOTAL DE ACTIVOS**

**12,970,411**

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas y Documentos por Pagar	574,643
Impuestos y Beneficios por pagar	195,340
Ingresos Diferidos	0
Obligaciones financieras corto plazo	5,485,866
Anticipo de clientes	3,087,223
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>9,343,072</b>

**PASIVOS NO CORRIENTE**

Obligaciones con instituciones financieras	0
Obligaciones con relacionadas	3,247,962
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	7,847
<b>Total Pasivos no corriente</b>	<b>3,255,809</b>

<b>Total pasivos</b>	<b>12,598,881</b>
----------------------	-------------------

**PATRIMONIO**

Capital Social	20,000
Aporte Futuras Capitalizaciones	5,791,722
<b>Reservas</b>	
Reservas de Capital	107,564
Reserva Legal	182
<b>Resultados Acumulados</b>	
Resultados Acumulados	-910,640
Resultados Adopción NIIF	-4,589,183
Otros Resultados Integrales	0

Utilidad del presente ejercicio	-48,114
<b>Total Patrimonio</b>	<b>371,530</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>12,970,411</b>
----------------------------------	-------------------

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ACTIVOS**

**ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo y equivalente al efectivo 33,822

**Activo Financiero**

Anticipo a Proveedores 185,715

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados 311,616

Otras cuentas por cobrar 53,013

Inventarios 11,720,355

Activos por impuestos corrientes 1,125

**Total Activo Corriente 12,305,646**

**ACTIVO NO CORRIENTE**

Propiedad, planta y equipo 277,780

Inversiones Financieras 5,435

Gastos Diferidos 267

Activo por impuestos diferidos 381,283

**Total activos no corriente 664,765**

**TOTAL DE ACTIVOS**

**12,970,411**

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011-2012**

**DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS**

NOMBRE CUENTA	2011	%	2012	%
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas y documentos por pagar	583,872	5.34	574,643	4.43
Impuestos y Beneficios por Pagar	76,124	0.70	195,340	1.51
Ingresos Diferidos	0	0.00	0	0.00
Obligaciones Financieras Corto Plazo	1,589,124	14.54	5,485,866	42.30
Anticipos de clientes	3,726,549	34.10	3,087,223	23.80
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5,975,669</b>	<b>54.69</b>	<b>9,343,072</b>	<b>72.03</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	1,500,000	13.73	0	0.00
Obligaciones con relacionadas	3,066,017	28.06	3,247,962	25.04
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	4,878	0.04	7,847	0.06
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4,570,895</b>	<b>41.83</b>	<b>3,255,809</b>	<b>25.10</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	20,000	0.18	20,000	0.15
Aportes Futuras Capitalizaciones	5,752,722	52.65	5,791,722	44.65
Reserva Legal	182	0.00	182	0.00
Otras Reservas	107,564	0.98	107,564	0.83
Resultados Acumulados	-236,051	-2.16	-910,640	-7.02
Resultados Adopción NIIF por primera vez	-4,589,183	-42.00	-4,589,183	-35.38
Otros Resultados Integrales	0	0.00	0	0.00
Resultados del Ejercicio Actual	-674,589	-6.17	-48,115	-0.37
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>380,645</b>	<b>3.48</b>	<b>371,530</b>	<b>2.86</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>10,927,209</b>	<b>100.00</b>	<b>12,970,411</b>	<b>100.00</b>

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA**  
**ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2011 Y**  
**EL BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<b>AUMENTO DEL ACTIVO</b>	<b>Dólares</b>	
Otras cuentas por cobrar		28,859
Inventarios		3,730,594
Propiedad, planta y equipo		149,538
<b>DISMINUCION PASIVO</b>		
Cuentas y documentos por pagar		9,229
Anticipos de clientes		639,326
Obligaciones con instituciones financieras		1,500,000
<b>DISMINUCION PATRIMONIO</b>		
Resultados Acumulados		674,589
<b>SUMAN</b>		<b>6,732,135</b>
<b>DISMINUCION DEL ACTIVO</b>	<b>Dólares</b>	
Efectivo y equivalente al efectivo		435,585
Anticipo a Proveedores		725,453
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		486,506
Activos por Impuestos corrientes		1,009
Gastos Diferidos		1,658
Activo por impuestos diferidos		215,578
<b>AUMENTO DEL PASIVO</b>		
Impuestos y Beneficios por Pagar		119,216
Obligaciones Financieras Corto Plazo		3,896,742
Obligaciones con relacionadas		181,945
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio		2,969
<b>AUMENTO DEL PATRIMONIO</b>		
Aportes Futuras Capitalizaciones		39,000
Resultados del Ejercicio Actual		626,474
<b>SUMAN</b>		<b>6,732,135</b>

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**INDICADORES FINANCIEROS**  
**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CONCEPTO	VALOR	%
<b><u>SOLVENCIA</u></b>		
Activo Corriente	12,305,646	1.32
Pasivo Corriente	<u>9,343,072</u>	
<b><u>ESTRUCTURAL</u></b>		
Patrimonio	371,530	0.03
Activo Total	12,970,411	
<b><u>ENDEUDAMIENTO</u></b>		
Pasivo Total	<u>12,598,881</u>	33.91
Patrimonio	371,530	

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ADOPCION NIIF	PERDIDA AÑOS ANTERIORES	RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre de 2011	20,000	5,752,722	182	0	107,564	-4,589,183	-236,051	-674,589	380,645
Movimiento 2012		39,000		0			-674,589	626,474	-9,115
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>20,000</b>	<b>5,791,722</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>107,564</b>	<b>-4,589,183</b>	<b>-910,640</b>	<b>-48,115</b>	<b>371,530</b>