



I. IGLESIAS
& Asoc. Cía. Ltda.

Contadores • Auditores • Asesores

FERLOSANT S. A.

ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2013 (Con el Dictamen de Auditoría Externa)



FERLOSANT S. A.

Estados Financieros por el período enero 01 – diciembre 31 de 2013
Informe del Auditor Independiente

INDICE

Informe del Auditor Independiente

Balance de Situación

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

FERLOSANT S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FERLOSANT S.A.** a diciembre 31 de 2013, conformados por el balance general y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía

2. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y de control interno establecido por la gerencia, con la finalidad de permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, como consecuencia de fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los referidos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como planeemos y practiquemos la auditoría para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. La auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, considerando la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros a consecuencia de fraude o error, para lo cual deberá tomar en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, con la finalidad de diseñar procedimientos de auditoría, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de su control interno. Igualmente, la auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Empresa, así como la presentación general de los estados financieros.

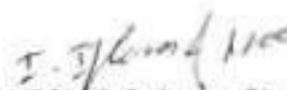


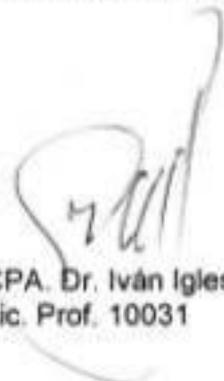
5. Consideramos que la auditoría ofrece una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros citados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FERLOSANT S. A.** a diciembre 31 de 2013, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
7. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado en diciembre 31 de 2013, de **FERLOSANT S. A.**, requerida por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado

Quito, octubre 30 de 2014


I. IGLESIAS & Asoc. Cia. Ltda.
SC - RNAE 304


CPA. Dr. Iván Iglesias C.
Lic. Prof. 10031

FERLOSANT S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US dólares)

| ACTIVO | NOTAS | SALDOS DIC.31/2013 | SALDOS DIC.31/2012 | PASIVO Y PATRIMONIO | NOTAS | SALDOS DIC.31/2013 | SALDOS DIC.31/2012 |
|----------------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Activo corriente : | | | | | | | |
| Efectivo y Equivalentes | 3 | 12.699,97 | 1.378,20 | Obligaciones Bancarias | 8 | 87.806,68 | 165.806,68 |
| Ctas por Cobr. Clientes | 4 | 43.560,00 | 595,07 | Cuentas por Pagar - Proveedores | | 128,00 | 11.646,74 |
| Ctas por Cobrar - Fisco | 5 | 51.534,95 | 48.903,25 | Obligaciones Fiscales | 9 | 4.767,54 | 6.510,43 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 6 | 48.369,12 | 48.992,90 | Obligaciones Laborales IESS | 10 | 8.085,08 | 4.098,74 |
| | | | | Acreedores Varios | 11 | 691.479,84 | 621.700,00 |
| | | | | Otras Cuentas por Pagar | 12 | 12.647,33 | 3.417,57 |
| Total activo corriente | | 156.164,04 | 99.869,42 | Total pasivo corriente | | 804.914,47 | 813.180,16 |
| Activo no corriente : | | | | | | | |
| Propiedad Planta y Equipo | 7 | 1.964.975,99 | 2.042.789,69 | Valores en Garantia | 13 | 6.381,76 | 6.381,76 |
| Total activo no corriente | | 1.964.975,99 | 2.042.789,69 | Total pasivo no corriente | | 6.381,76 | 6.381,76 |
| TOTAL ACTIVO : | | US\$ 2.121.140,03 | 2.142.659,11 | Patrimonio (Segun estado adjunto) | 14 | 1.309.843,80 | 1.323.097,19 |
| | | | | TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO : | US\$ | 2.121.140,03 | 2.142.659,11 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

FERLOSANT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en US dólares)

| | NOTAS | ENE.01-DIC.31/2013 | ENE.01-DIC.31/2012 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|
| INGRESOS | | | |
| Ingresos por Arriendo | 15 | -156.052,28 | -153.617,24 |
| Total Ingresos | | <u>-156.052,28</u> | <u>-153.617,24</u> |
| GASTOS | | | |
| | 16 | | |
| Remuneraciones | | 4.841,52 | 4.373,98 |
| Otros Gastos Administrativos | | 123.989,24 | 82.468,36 |
| Gastos Generales | | 27.190,78 | 42.310,52 |
| Gastos Financieros | | 578,47 | 2.108,22 |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES | | <u>156.600,01</u> | <u>131.261,08</u> |
| RESULTADO OPERACIONAL | | <u>547,73</u> | <u>-22.356,16</u> |
| INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES | | | |
| Otros Ingresos | | 0,00 | -579,59 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE 15% PARTIC. LABORAL E IMP. RENTA | | <u>547,73</u> | <u>-22.935,75</u> |
| 15% Participación Laboral | | 0,00 | 0,00 |
| Impuesto a la Renta | | 0,00 | 5.924,46 |
| RESULTADO NETO DEL EJERCICIO | US\$ | <u>547,73</u> | <u>-17.011,29</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

IGLESIAS & ASOCIADOS Cia. Ltda.

FERLOSANT S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

A: DICIEMBRE 31 DE 2013

| CONCEPTO | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | OTRAS RESERVAS | RESULTADOS ANTERIORES | RESULT. ACUMUL. POR ADOP. NUF | RESULTADO EJERCICIO | TOTALES |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| SALDOS A DIC 31 DE 2012 | 3.200,00 | 1.600,00 | 144.723,18 | 0,00 | 1.196.562,72 | 17.011,29 | 1.322.087,19 |
| Transferencia | | | | 17.011,29 | | -17.011,29 | 0,00 |
| Ajustes/Reclasificaciones | | | 398,93 | | -13.004,99 | | -12.705,96 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | | | | | -547,73 | -547,73 |
| SALDOS A DIC 31 DE 2013 | 3.200,00 | 1.600,00 | 145.022,11 | 17.011,29 | 1.143.558,13 | -547,73 | 1.309.843,80 |

FERLOSANT S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el período enero 01 - diciembre 31 de 2013

(Expresado en US dólares)

| | | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS: | | |
| RECIBIDO DE CLIENTES | 113.087,35 | |
| PAGADO A PROVEEDORES | -11.518,74 | |
| PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES | -855,18 | |
| PAGADO POR OTROS GASTOS | -63.226,78 | |
| ACREDORES VARIOS | 69.779,84 | |
| AJUSTES POR NIIF | -12.705,66 | |
| | <hr/> | |
| EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES | 94.560,83 | |
| | | |
| POR GASTOS FINANCIEROS | -578,47 | |
| POR OBLIGACIONES FISCALES | -4.374,59 | |
| | <hr/> | |
| EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS | | 89.607,77 |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| AUMENTO DE ACTIVOS FIJOS | -286,00 | |
| | <hr/> | |
| EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | -286,00 |
| | | |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| DISMINUCIÓN OBLIGACIONES BANCARIAS | -78.000,00 | |
| | <hr/> | |
| EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | -78.000,00 |
| | | <hr/> |
| AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES | | 11.321,77 |
| EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO: | | 1.378,20 |
| EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO: | US\$ | 12.699,97 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2013

1. - CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO.

FERLOSANT S.A. es una compañía constituida en el Ecuador en agosto 15 de 1996, según escritura pública celebrada en la Notaría vigésima séptima del cantón Quito, en abril 26 de 1996, aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 96.1.1.1.1878 de julio 05 de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito en agosto 15 del mismo año, bajo el número 2226, tomo 127, siendo objeto social principal realizar actividades inmobiliarias, en especial la administración, compra, venta, parcelación, urbanización y construcción de cualquier tipo de inmuebles.

Según Resolución de la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2001, se resolvió aceptar como nuevos accionistas de la Compañía a los señores Angélica Lorena, Rodrigo Santiago y César Fernando Carrillo Pesantez; en la que también se fija un capital autorizado de la Compañía en US\$ 6.400,00 y un aumento del Capital Suscrito de US\$ 1.600,00 a US\$ 3.200,00; resoluciones que fueron protocolizadas según escritura Pública otorgada en la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, de 20 de diciembre de 2001, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el número 011851 del Repertorio, en abril 05 de 2002.

2. - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las políticas contables de la Compañía, en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008, la Empresa se encuentra en el tercer grupo de compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, obligada a preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de enero 01 de 2012. En cumplimiento de esta disposición legal, FERLOSANT S.A. implementó las NIIF por primera vez en el ejercicio económico 2012, conforme se revela en la Nota 14.

2.1.- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros a diciembre 31 de 2013 fueron preparados en US dólares, de conformidad con lo establecido por disposiciones legales vigentes.

2.2.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se registran al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.



El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, de la siguiente manera:

| Activo Fijo | Años Vida Útil | % Depreciación |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Edificio | 25 | 4 |
| Muebles y Enseres | 10 | 10 |
| Maquinaria y Equipos | 10 | 10 |
| Equipo de Computación | 3 | 33.33 |
| Vehículos | 5 | 20 |

Los desgloses de los conceptos que conforman los principales rubros de los estados financieros, se informan a continuación:

3. - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un desglose de Efectivo y Equivalentes de Efectivo es como sigue:

| | (US dólares) |
|----------------------------|------------------|
| Caja: | |
| Cajas Chica | 100,00 |
| Bancos: | |
| Banco Pacífico | 7.664,13 |
| Banco Promerica | 4.935,84 |
| Total a Dic 31/2013 | 12.699,97 |

4. - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.

Cuentas por Cobrar Clientes corresponde a lo siguiente:

| | (US dólares) |
|-----------------------------------|------------------|
| Clientes | 44.000,00 |
| Provisión Cuentas Incobrables (i) | -440,00 |
| Total a Dic 31/2013 | 43.560,00 |

(i) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:



| | (US dólares) |
|--------------------|---------------|
| Saldo Inicial | 0,00 |
| Provisión Año 2013 | 440,00 |
| Saldo Final | 440,00 |

5. - CUENTAS POR COBRAR - FISCO.

Cuentas por Cobrar - Fisco pertenece a:

| | (US dólares) |
|------------------------------|------------------|
| Impuesto Renta Retenido | 9.111,39 |
| Anticipo Impuesto a la Renta | 87,10 |
| IVA en Compras | 19.720,61 |
| IVA Retenido Fuente Clientes | 22.615,85 |
| Total a Dic 31/2013 | 51.534,95 |

6. - OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Otras Cuentas por Cobrar pertenece a:

| | (US dólares) |
|----------------------------|------------------|
| Bastidas Gulnara | 90,09 |
| Mazache Eduardo (i) | 48.000,00 |
| Anticipos Proveedores | 279,03 |
| Total a Dic 31/2013 | 48.369,12 |

- (i) Corresponde a anticipos entregados desde el año 2010 para diseño de la Plaza.



7. - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

A diciembre 31 de 2013 los Activos Fijos corresponden a:

| ACTIVO | Saldo 31/12/2012 | Adiciones | Saldo 31/12/2013 |
|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Edificios | 1.910.255,00 | | 1.910.255,00 |
| Equipo de computación | 4.979,04 | 286 | 5.265,04 |
| Terrenos | 364.567,00 | | 364.567,00 |
| Total Costos | 2.279.801,04 | 286,00 | 2.280.087,04 |
| (-) Deprec. Acumulada | -237.011,35 | -78.101,71 | -315.111,05 |
| Activo Neto | 2.042.789,69 | -77.815,71 | 1.964.975,99 |

8. OBLIGACIONES BANCARIAS.

A diciembre 31 de 2013, las Obligaciones Bancarias presentan un saldo de US\$ 87.806,68, la cual se mantiene como codeudor el Sr. Fernando Carillo, según detalle:

| Entidad | Monto | Tasa | Plazo | Fecha Inicio | Fecha vencimiento |
|-----------|------------|-------|----------|--------------|-------------------|
| Rumihahui | 300.000,00 | 9,76% | 60 meses | 29/01/2010 | 31/01/2015 |

9. - OBLIGACIONES FISCALES.

Obligaciones Fiscales corresponde a lo siguiente:

| | (US dólares) |
|------------------------------|-----------------|
| IVA Ventas por pagar | 4.680,00 |
| Ret. Fuente - Impuesto Renta | 0,37 |
| Ret. IVA Compras por pagar | 21,41 |
| SRI Impuestos por pagar | 65,76 |
| Total a Dic 31/2013 | 4.767,54 |



10. - OBLIGACIONES LABORALES IESS

A diciembre 31 de 2013, Obligaciones Laborales pertenece a:

| | (US dólares) |
|----------------------------|-----------------|
| Sueldos por pagar | 3.977,64 |
| Jubilación Patronal | 4.035,34 |
| IESS por pagar | <u>72,10</u> |
| Total a Dic 31/2013 | 8.085,08 |

11. - ACREEDORES VARIOS

Al 31 de diciembre de 2013, comprende:

| | (US dólares) |
|----------------------------|-------------------|
| Pesantes Susana | 57.436,34 |
| Carrillo Fernando (i) | 432.243,50 |
| Mónica Molina | 10.000,00 |
| Carrillo Lorena | 1.800,00 |
| Leiva Angélica (ii) | 150.000,00 |
| Carrillo Gonzalo | <u>40.000,00</u> |
| Total a Dic 31/2013 | 691.479,84 |

(i) Corresponde a préstamos entregados a la compañía.

(ii) Saldo que corresponde a movimientos de años anteriores.

12.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 12.647,33 que corresponde a pagos por servicios con terceros.



13.- VALORES EN GARANTIA

Valores en garantía corresponde a los dineros entregados por los contratos iniciales al momento de su arrendamiento. Se desglosa de la siguiente manera:

| | (US dólares) |
|----------------------------|-----------------|
| Banco del Litoral | 481,60 |
| Telbec S.A. | 1.300,16 |
| Embajada el Salvador | 2.600,00 |
| Flores Santa Monica | 2.000,00 |
| Total a Dic 31/2013 | 6.381,76 |

14. - PATRIMONIO.

CAPITAL SOCIAL

Según escritura pública otorgada en la Notaría Trigésimo Segunda del cantón Quito, de 20 de diciembre de 2001, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el número 011851 del Repertorio, en abril 05 de 2002, se realizó un aumento de Capital Social de US\$ 3.200,00 dividido en 3.200 acciones sociales de US\$ 1,00 cada una.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías dispone que, al menos, el 10% de la utilidad anual líquida sea destinada para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance, por lo menos, el 50% del capital suscrito. Al cierre del ejercicio la compañía presenta un saldo de US\$ 1.600,00 que corresponde al 50% del capital social.

RESERVA FACULTATIVA Y RESERVA DE CAPITAL

A diciembre 31 de 2013 presentan un saldo de US\$ 2.774,02 y US\$ 142.248,09, respectivamente, rubros que ascienden a US\$ 145.022,11.

RESULTADOS AÑOS ANTERIORES

A diciembre 31 de 2013, arroja una Utilidad Acumulada Neta de US\$ 17.011,29.

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ

Conforme Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, relacionada con la adopción de las NIIF, a FERLOSANT S.A. le correspondió el año 2011 como el de transición y 2012 el año de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera; disposición legal que fue cumplida por la empresa en el año 2012. Que a diciembre 31 de 2013 presenta un saldo neto de US\$ 1.143.558,13, como consecuencia de la migración desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

16. - INGRESOS POR ARRIENDOS.

Los Ingresos por Arriendos a diciembre 31 de 2013, corresponden a los valores percibidos mensualmente por las empresas que mantienen su contrato vigente de arrendamiento con un saldo de US\$ 156.052,28.

17.- GASTOS

A diciembre 31 de 2013, otros egresos está conformado por:

| | (US dólares) |
|------------------------------|-------------------|
| Remuneraciones | 4.841,52 |
| Otros Gastos Administrativos | 123.989,24 |
| Gastos Generales | 27.190,78 |
| Gastos Financieros | 578,47 |
| Total a Dic 31/2013 | 156.600,01 |

18. - EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre diciembre 31 de 2013 y la fecha de presentación de este informe, no se han producido eventos que, según opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.