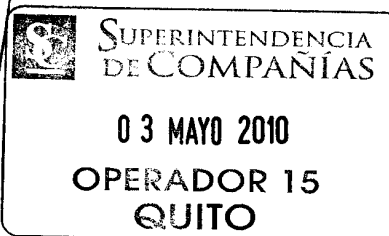


55758

FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008



CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance General Comparativo
- Estado de Resultados Comparativo
- Estado Comparativo de Evolución del Patrimonio
- Estado Comparativo de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Comparativos

Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE FERROINMOBILIARIA.:

1. Hemos efectuado una auditoria al balance general comparativo adjunto de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados comparativos de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros comparativos es responsabilidad de la administración de FERROINMOBILIARIA S.A., Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros comparativos con base en la auditoria que efectuamos.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoria comprende el examen a base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan las cantidades y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoria comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros comparativos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
4. El informe de los auditores independientes respecto a los Estados Financieros por el Ejercicio Económico del año 2008, fue realizado por otra firma auditora.

Abril 26, 2010.



Marco Atig Cruz
Representante Legal
ATIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC – RNAE 422

FERROINMOBILIARIA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2009	2008
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos	5	468.993	195.847
Fondos de Inversión		306.142	-
Cuentas por cobrar	6	1.684.296	1.368.812
Inventarios	7	28.422.733	21.705.287
Impuestos	8	420.552	186.224
Total Activo Corriente		31.302.716	23.456.170
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Neto	9	147.096	57.933
TOTAL ACTIVO		31.449.812	23.514.103
CUENTAS DE ORDEN	10	14.397.546	708.013

Ver notas a los estados financieros comparativos

FERROINMOBILIARIA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2009	2008
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias		39.210	-
Cuentas y Dctos. Por pagar	11	298.072	110.524
Proveedores	12	83.627	305.036
Beneficios Sociales	13	9.654	5.664
Impuestos por Pagar	14	44.493	54.609
Anticipo Clientes	15	2.186.387	1.074.705
Total Pasivo Corriente		2.661.443	1.736.827
Pasivos Largo Plazo	16	13.629.356	6.720.362
Ingresos Diferidos		174.093	4.253
PATRIMONIO	17	14.984.920	15.052.661
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		31.449.812	23.514.103
CUENTAS DE ORDEN	10	14.397.546	708.013

Ver notas a los estados financieros comparativos

FERROINMOBILIARIA S. A.
ESTADO COMPARATIVO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y DE 2008
(Expresado en dólares norteamericanos)

	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Reserva de Capital	Perdidas Acumuladas	TOTAL
Saldo al comienzo del año 2008	20.000	1.796.800	182	2.162.871	107.564	(45.472)	4.041.945
Transferencia a Préstamos Largo Plazo		(1.729.059)	-	-	-	-	(1.729.059)
Ajuste Activos fijos	-	-	-	12.739.775	-	-	12.739.775
Saldo al final del año 2008	20.000	67.741	182	14.902.646	107.564	(45.472)	15.052.661
Cesión de Créditos a IGNES Corporation S.A.	-	(63.673)	-	-	-	-	(63.673)
Transferencia a Grupo Ferrocarril S.A.	-	(4.068)	-	-	-	-	(4.068)
Saldo al final del año 2009	20.000	-	182	14.902.646	107.564	(45.472)	14.984.920

Ver notas a los estados financieros consolidados

FERROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008.
 (Expresado en USD dólares)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	(333.725)	1.124.139
PAGADO A PROVEEDORES	(6.732.775)	(4.371.456)
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	3.990	-
PAGADO POR OTROS GASTOS	10.797	-
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	(7.051.713)	(3.247.317)
POR GASTOS FINANCIEROS	-	-
POR OBLIGACIONES FISCALES	(250.684)	-
POR VARIOS	-	-
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	(7.302.397)	(3.247.317)
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	(99.961)	(22.473)
DIVIDENDOS PAGADOS	(67.741)	-
PRESTAMOS ENTREGADOS	-	(22.036)
INCREMENTO EN INVERSIONES	(306.142)	-
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(473.844)	(44.509)
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
CUENTAS POR PAGAR	1.100.913	180.000
DISMINUCION OBLIGACIONES BANCARIAS	6.948.474	-
PASIVOS LARGO PLAZO	-	2.485.538
EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	8.049.387	2.665.538
 AUMENTO/DISMINUCION NETA DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	273.146	(626.288)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:	195.847	822.135
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:	<u>468.993</u>	<u>195.847</u>

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La compañía FERROINMOBILIARIA S. A., cuyo principal accionista es el Grupo Inmobiliario Ferrocarril S. A. de España que posee el 51,50% de participación accionaria, se constituyó bajo la denominación INMOBILIARIA SOBREALTO S. A. en Guayaquil el 27 de Julio de 1988 y se inscribió en el registro mercantil el 9 de septiembre de 1988; se realizó el cambio de denominación, aumento de capital, reforma integral y codificación del Estatuto Social de la Compañía INMOBILIARIA SOBREALTO S. A. A FERROINMOBILIARIA S. A. el 30 de mayo del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de octubre del 2007.

ACTIVIDADES EMPRESARIALES:

- Gestión de proyectos inmobiliarios, para todo tipo de clientes, tanto institucionales (ayuntamientos, entidades públicas), como privados (cooperativas, sociedades mercantiles).
- Promoción de viviendas, principalmente aquellas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo y de vivienda protegida en arrendamiento.
- Expansión y suelos

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico. La Compañía utiliza el método de fecha de negociación para el registro de sus inventarios.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD\$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos y administradoras de fondos, con vencimientos originales de tres meses o menos.

c) Inventarios

Los inventarios se encuentran constituidos por gastos de construcción y gastos varios indirectos utilizados en la construcción del proyecto denominado Ciudad Jardín; se han registrado al valor de costo de adquisición. El rubro del terreno en el cual se constituye el proyecto, se encuentra registrado al valor de mercado.

d) Activos Fijos

Los activos fijos se encuentran registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a inventarios al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionaos, la cual es cargada directamente al costo del proyecto.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

ACTIVOS	TASAS
Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de Monitoreo	10%
Equipo de Computación	33.33%
Equipos y Herramientas	10%
Vehículos	20%

e) Anticipos de Clientes

Constituyen los abonos realizados por los clientes como reserva y promesa de compra - venta de casas y departamentos en el conjunto inmobiliario "Ciudad Jardín".

f) Reconocimiento de los Ingresos

De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 "Contratos de Construcción", cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar por uno de los dos sistemas establecidos para el registro de los ingresos y costos de las obras: el sistema de "obra terminada" o el sistema de "porcentaje de terminación de la obra".

La compañía adopto el sistema de obra terminada, el mismo que es utilizado cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente, en este sistema los ingresos y costos asociados son reconocidos a la terminación de cada proyecto y se transfieren como los riegos y beneficios importantes de la propiedad de

estos bienes inmuebles por medio del título legal; en consecuencia en los años 2009 y 2008 no fueron liquidados los costos e ingresos que se estimó entregar la fase I en Agosto 2009.

g) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales, de ventas y de administración, así como en la adquisición y utilización de suministros y materiales. Los gastos netos se consideran parte del costo de la construcción, y serán liquidados al momento de la terminación de cada proyecto.

h) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

i) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los balances de situación. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

NOTA 3. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

Con fecha 4 de Septiembre de 2006, mediante decreto R.O. No. 348 se publicó la resolución No. 06.Q:ICL.004, que resuelve en su artículo 2, disponer de las normas internacionales de información financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los Estados Financieros a partir del 1 de Enero de 2009.

Con fecha 20 de noviembre de 2008, se emitió la resolución No.08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos indicados en el registro oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores; así como en todas las compañías que ejercen de actividades de auditoría externa.
2. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011, en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD\$ 4'000.000 al 31 de diciembre de 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, en las demás compañías no consideradas en los grupos dos grupos anteriores.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

A la fecha del balance existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2009, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 4. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Mediante decreto ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del impuesto a la renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual del impuesto a la renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 80 del reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante resolución general, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de abril de 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No.324 del 25 de abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a USD \$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a USD\$5,000,000 deberán presentar adicionalmente el Anexo de Precios de Transferencia, el Informe Integral de Precios de Transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

NOTA 5. CAJA BANCOS.

El detalle de las cuentas Caja y Bancos , al 31 de diciembre, es como sigue:

	2009	2008
Caja General	-	10.973
Caja chica administracion	500	500
Efectivo en bancos	468.493	184.375
Total	<u>468.993</u>	<u>195.848</u>

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR.

El detalle de la Cuenta por Cobrar Clientes es como sigue:

	2009	2008
Contratos Compra – Venta España	149	-
Anticipos a Constructores	1.597.755	1.256.204
Empleados	17.747	1.143
Otros Anticipos	5.522	1.150
Varios por Cobrar	52.111	109.325
Otros Gastos por Cobrar Clientes (minutas)	11.012	990
Total	<u>1.684.296</u>	<u>1.368.812</u>

NOTA 7. INVENTARIOS

El detalle de la Cuenta Inventarios es como sigue:

	2009	2008
Construcciones en Proceso	9.100.482	3.861.625
Terreno	15.000.000	15.000.000
Gastos Pre-operativos	4.318.822	2.843.661
Bodega Temporal	3.429	-
Total	<u>28.422.733</u>	<u>21.705.286</u>

NOTA 8. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2009	2008
Crédito Fiscal Impuesto a la Renta	914	914
Anticipos del Impuesto a la Renta	124.109	-
Retenc. Fte. Imp. Renta	108	63
Impuesto al Valor Agregado	295.358	185.248
Impuesto al Valor Agregado Retenido	63	-
Total	<u>420.552</u>	<u>186.225</u>

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de la cuenta Propiedad Planta y Equipo es como sigue:

	2009	2008
Adecuaciones/Instalaciones	4.240	4.240
Equipos de Oficina	6.073	5.137
Equipo de Computación	18.311	16.638
Muebles y Enseres	44.324	42.614
Vehiculos	19.990	-
Casa Modelo	75.412	-
Equipo de Monitoreo	2.157	2.157
Equipo y Herramientas	1.180	940
Total Propiedades, mobiliario, equipos	171.687	71.726
(-)Depreciacion Acumulada	(24.591)	(13.793)
Saldo neto	147.096	57.933

NOTA 10. CUENTAS DE ORDEN

El movimiento de Cuentas de Orden es el siguiente:

	2009	2008
Promesas de Compra – Venta	811.975	708.013
Garantías Prestamo Financiero	7.103.636	-
Cuentas por Cobrar Clientes 70%	6.481.935	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	14.397.546	708.013

Las cuentas de orden son aquellas que controlan operaciones que no alteran la naturaleza de los bienes, derechos u obligaciones de un ente. Representan valores Contingentes o nos sirven de Recordatorio o de Controles administrativos.

NOTA 11. CUENTAS Y DCTOS. POR PAGAR

El detalle de Cuentas y Documentos por Pagar es como sigue:

	2009	2008
Garantías por Pagar	292.467	110.524
Otros Préstamos	4.958	-
Servicios por Pagar	647	-
Total	298.072	110.524

NOTA 12. PROVEEDORES

El detalle de la cuenta Proveedores es como sigue:

	2009	2008
De servicios	38.685	86.294
De Bienes	44.942	218.741
Total	<u>83.627</u>	<u>305.035</u>

NOTA 13. BENEFICIOS SOCIALES

El detalle de la cuenta Beneficios sociales es como sigue:

	2009	2008
Beneficios sociales por Pagar	7.321	4.340
Obligaciones IESS	2.333	1.324
Total	<u>9.654</u>	<u>5.664</u>

NOTA 14. IMPUESTOS POR PAGAR

El detalle de la cuenta Impuestos por Pagar es la siguiente:

	2009	2008
IVA Retenido	12.737	14.020
Retenciones Imp. Renta	26.810	14.736
Impuestos Municipales	4.946	25.853
Total	<u>44.493</u>	<u>54.609</u>

NOTA 15. ANTICIPO CLIENTES

El detalle de la cuenta Anticipo Clientes es como sigue:

	2009	2008
Anticipo Clientes por reservas	35.875	58.825
Costos de Minutas por Pagar	175	246
Por Contrato de Compra – Venta	24.624	-
Por Reservas de Inmueble Ecuador	1.632.655	737.804
Por Reservas de Inmueble España	491.966	277.830
Diferencias de Clientes	1.092	-
Total	<u>2.186.387</u>	<u>1.074.705</u>

NOTA 16. PASIVO A LARGO PLAZO

El detalle de la cuenta Pasivo Largo Plazo es como sigue:

	2009	2008
Préstamos Bancarios	5.973.005	-
Préstamos Compañías Relacionadas	5.619.297	4.554.449
Cuentas Por Pagar Relacionadas	2.037.054	2.165.913
Total	<u>13.629.356</u>	<u>6.720.362</u>

NOTA 17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 esta constituido por 20.000 acciones ordinarias, suscritas y en circulacion de valor nominal de USD\$1,00 (un dólar) cada una.

Aportes para Futura Capitalización.- Corresponde a los aportes de los accionistas para futuros aumentos de capital.

Capital Adicional.- Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas de reserva por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización. El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las perdidas acumuladas y las del ultimo ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades y tampoco se utilizara para pagar el capital suscrito no pagado.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por Valuación.- Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado del terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario, según Resolución No.00.Q.ICI.013 del 20 de Agosto de 2000.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere.

Pérdidas Acumuladas.- La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta en el Ecuador permiten amortizar las perdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la perdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 26 de abril de 2010 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

ATIG AUDITORES ASESORES CÍA LTDA.
