

55755

Atig Auditores
ASESORES CÍA. LTDA.

ALLIOTT
GROUP
A WORLDWIDE NETWORK OF INDEPENDENT FIRMS

FERROINMOBILIARIA S.A.

**AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

El Jardín 168 y Av. 6 de Diciembre Edificio Century Plaza, piso 4 Oficina 9
Telefax: (593-2) 3333 095 / 3333 094 Cel: 099 832263 E-mail: catig@andinanet.net Casilla 17-21-726 Quito - Ecuador

FERROINMOBILIARIA S.A.

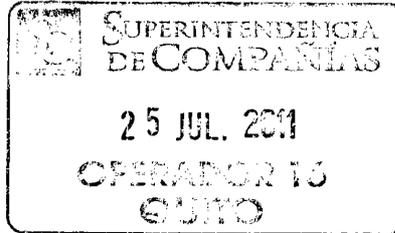
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009



CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance General Comparativo
- Estado Comparativo de Resultados
- 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 S. A.:

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos efectuado una auditoria al balance general comparativo adjunto de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los correspondientes estados comparativos de resultados, 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.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La preparación de dichos Estados Financieros comparativos es responsabilidad de la administración de la Compañía FERROINMOBILIARIA S.A. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los Estados Financieros con base a nuestras auditorías. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. 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 auditoría comprende el examen a base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan las cantidades y las informaciones reveladas en los Estados Financieros. Una auditoría 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 auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros comparativos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S., al 31 de diciembre de 2010 y de 2009, los resultados de sus operaciones, la Evolución del Patrimonio y los Flujos de Caja por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Atig Auditores

ASESORES CÍA. LTDA.



Énfasis

5. Tal como se menciona en la Nota 3, mediante 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 de acuerdo al cronograma establecido; y la resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La compañía prepara sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).
6. Mediante resoluciones No.06.Q.ICl.003 del 21 de Agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de Julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010, se emite por separado.

Febrero 21 de 2011.

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



Auditoría • Contabilidad • Servicios Gerenciales • Consultoría de Empresas

FERROINMOBILIARIA S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2010	2009
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, Bancos	5	41.921	468.993
Fondos de Inversión		-	306.142
Cuentas por cobrar	6	1.687.279	1.684.296
Inventarios	7	30.642.669	28.422.733
Impuestos Anticipados	8	656.117	420.552
Total Activo Corriente		<u>33.027.986</u>	<u>31.302.716</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, Neto	9	145.510	147.096
TOTAL ACTIVO		<u>33.173.496</u>	<u>31.449.812</u>
CUENTAS DE ORDEN	17	<u>16.032.639</u>	<u>14.397.546</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

FERROINMOBILIARIA S. A.
 BALANCE GENERAL COMPARATIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009
 (Expresado en dólares norteamericanos)

	Notas	2010	2009
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias		901.288	39.210
Cuentas y Dctos. Por pagar	10	448.616	298.072
Proveedores	11	141.689	83.627
Beneficios Sociales	12	15.104	9.654
Impuestos por Pagar	13	26.589	44.493
Anticipo Clientes	14	<u>2.253.337</u>	<u>2.186.387</u>
Total Pasivo Corriente		3.786.623	2.661.443
Pasivos Largo Plazo	15	13.643.462	13.629.356
Ingresos Diferidos		993.681	174.093
PATRIMONIO	16	14.749.730	14.984.920
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>33.173.496</u>	<u>31.449.812</u>
CUENTAS DE ORDEN	17	<u>16.032.639</u>	<u>14.397.546</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

FERROINMOBILIARIA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009
(Expresado en dólares norteamericanos)

	2010	2009
Ventas	3.754.130	-
(-)Costo de Ventas	<u>(4.064.370)</u>	<u>-</u>
Perdida Bruta en Ventas	(310.240)	-
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración		-
Gastos de Ventas		-
PERDIDA DE OPERACIÓN	<u>(310.240)</u>	<u>-</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)		
Otros Ingresos	75.050	-
Otros Egresos	<u>-</u>	<u>-</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(235.190)</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros comparativos

FERROINMOBILIARIA S. A.
 ESTADO COMPARATIVO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y DE 2009

(Expresado en dólares norteamericanos)

	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Reserva de Capital	Resultados del Ejercicio	Perdidas Acumuladas	TOTAL
Saldo al inicio del año 2009	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
Pérdida del Ejercicio						-235.190		-235.190
Saldo al final del año 2010	20.000	-	182	14.902.646	107.564	-235.190	-45.472	14.749.730

Ver notas a los estados financieros consolidados

FERROINMOBILIARIA S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009.

(Expresado en USD dólares)

	2010	2009
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	4.036.415	-333.725
PAGADO A PROVEEDORES	-6.226.244	-6.732.775
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	5.450	3.990
PAGADO POR OTROS GASTOS	15.845	10.797
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	-2.168.534	-7.051.713
POR GASTOS FINANCIEROS	-	-
POR OBLIGACIONES FISCALES	-253.469	-250.684
POR VARIOS	-	-
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-2.422.003	-7.302.397
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	14.258	-99.961
DIVIDENDOS PAGADOS	-	-67.741
PRESTAMOS ENTREGADOS	-	-
INCREMENTO EN INVERSIONES	306.142	-306.142
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	320.400	473.844
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
CUENTAS POR PAGAR	727.129	1.100.913
DISMINUCION OBLIGACIONES BANCARIAS	947.403	6.948.474
PASIVOS LARGO PLAZO	-	-
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1.674.531	8.049.387
	<hr/>	<hr/>
AUMENTO/DISMINUCION NETA DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	-427.072	273.146
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:	468.993	195.847
	<hr/>	<hr/>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:	41.921	468.993
	<hr/>	<hr/>

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 44,32% 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 Ecuatorianas de Contabilidad, 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 gastos 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 relacionados, 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 optar por uno de los dos sistemas establecidos para el reconocimiento de los Ingresos y Gastos de las obras: el sistema de "Avance de Obra" o el sistema de "Obra Terminada".

La compañía opto el sistema de obra terminada, el mismo que es utilizado cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente.

Al terminar el año 2010 la Empresa ha registrado las ventas de los departamentos, entregando escrituras de Compraventa y emitiendo las respectivas facturas, de las ventas realizadas, se ha registrado el Costo de Venta en el Estado de Resultados.

g) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los Costos y Gastos del proyecto se reconocen por el método de devengado, esto es cuando se reciben los bienes o servicios. Los gastos netos se consideran parte del costo de la construcción, y serán liquidados al momento de la terminación de cada uno de los proyectos.

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.

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:IC1.004, 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 aun no se han aplicado estas normas, ya que el año de transición es el 2011, la Empresa en la Elaboración de sus Estados Financieros se ha basado en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

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, presentaran 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 periodo 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 periodo 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.

Al 31 de diciembre de 2010, Ferroidmobiliaria no esta incurso en este caso.

NOTA 5. CAJA BANCOS.

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

	2010	2009
Caja General	-	-
Caja chica administración	1.147	500
Efectivo en bancos	40.774	468.493
Total	<u>41.921</u>	<u>468.993</u>

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR.

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

	2010	2009
Contratos de Compra venta	151.080	149
Anticipos a Constructores	692.299	1.597.755
Bonos Miduvi por Cobrar	210.000	-
Empleados	12.929	17.747
Otros Anticipos	1.360	5.522
Garantías por Cobrar	611.654	52.111
Otros Gastos por Cobrar Clientes	7.957	11.012
Total	<u>1.687.279</u>	<u>1.684.296</u>

NOTA 7. INVENTARIOS

El detalle de la Cuenta Inventarios es como sigue:

	2010	2009
Construcciones en Proceso	6.429.720	9.100.482
Inmuebles Terminados (1)	7.347.875	-
Terreno	14.046.978	15.000.000
Gastos Pre-operativos	2.814.667	4.318.822
Bodega Temporal	3.429	3.429
Total	<u>30.642.669</u>	<u>28.422.733</u>

(1) Corresponde al registro contable de las viviendas terminadas en el Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín, de las manzanas 9 y 10

NOTA 8. IMPUESTOS

El detalle de la cuenta Impuestos es como sigue:

	2010	2009
Anticipo Impuesto a la Renta año 2007	914	914
Anticipos del Impuesto a la Renta (1)	124.109	124.109
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta (2)	128	108
Impuesto al Valor Agregado	375.098	295.358
Impuesto al Valor Agregado Retenido	99	63
Anticipo del Impuesto a la Renta (3)	155.769	-
Total	<u>656.117</u>	<u>420.552</u>

- (1) Corresponde al Cálculo Anual que se realiza para el Pago de Anticipo del Impuesto a la Renta del año 2008.
- (2) Corresponde a las Retenciones que le han sido Efectuadas a la empresa por concepto de Fondos de Inversión.
- (3) Corresponde al Cálculo Anual que se realiza para el Pago de Anticipo del Impuesto a la Renta del año 2010

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	2010	2009
Adecuaciones/Instalaciones	4.526	4.240
Equipos de Oficina	6.552	6.073
Equipo de Computación	25.969	18.311
Muebles y Enseres	49.165	44.324
Vehículos	19.990	19.990
Casa Modelo	75.412	75.412
Equipo de Monitoreo	2.157	2.157
Equipo y Herramientas	2.174	1.180
Total Propiedades, mobiliario, equipos	<u>185.945</u>	<u>171.687</u>
(-)Depreciacion Acumulada	<u>(40.435)</u>	<u>(24.591)</u>
Saldo neto	<u>145.510</u>	<u>147.096</u>

NOTA 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

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

	2010	2009
Garantías por Pagar	438.086	292.467
Otros Préstamos (1)	8.537	4.958
Servicios por Pagar	-	647
Honorarios por Pagar	1993	
Total	<u>448.616</u>	<u>298.072</u>

(1) El detalle de la cuenta Otros Prestamos detallamos a continuación:

CXP Gilma Caraguay (Caja Chica)	11
CXP García Rubén	11
CXP Reinoso Mena Luis	4.398
CXP Daga Fabián	<u>4.117</u>
	8.537

NOTA 11. PROVEEDORES

El detalle de la cuenta Proveedores es como sigue:

	2010	2009
De servicios	67.032	38.685
De Bienes	74.657	44.942
Total	<u>141.689</u>	<u>83.627</u>

NOTA 12. BENEFICIOS SOCIALES

El detalle de la cuenta Beneficios Sociales es como sigue:

	2010	2009
Beneficios sociales por Pagar	13.157	7.321
Obligaciones IESS	1.947	2.333
Total	<u>15.104</u>	<u>9.654</u>

NOTA 13. IMPUESTOS POR PAGAR

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

	2010	2009
IVA Retenido	11.942	12.737
Retenciones Imp. Renta	14.647	26.810
Impuestos Municipales	-	4.946
Total	<u>26.589</u>	<u>44.493</u>

NOTA 14. ANTICIPO CLIENTES

El detalle de la cuenta Anticipo Clientes es como sigue:

	2010	2009
Anticipo Clientes por reservas	51.886	35.875
Costos de Minutas por Pagar	52	175
Clientes por dar de Alta	13.579	
Por Contrato de Compra – Venta	26.024	24.624
Por Reservas de Inmueble Ecuador	1.955.152	1.632.655
Por Reservas de Inmueble España	191.353	491.966
Liquidación por pagar a Clientes	10.446	-
Anticipos legales Clientes	4.845	-
Diferencias de Clientes	-	1.092
Total	<u>2.253.337</u>	<u>2.186.387</u>

NOTA 15. PASIVO A LARGO PLAZO

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

	2010	2009
Préstamos Bancarios (1)	4.800.713	5.973.005
Préstamos Compañías Relacionadas (2)	6.071.337	5.619.297
Cuentas Por Pagar Relacionadas (3)	2.771.412	2.037.054
Total	<u>13.643.462</u>	<u>13.629.356</u>

(1) Un detalle de la cuenta Préstamos Bancarios a continuación:

INSTITUCIÓN	FECHA PRÉSTAMO	MONTO	TASA DE INTERES	TIEMPO (MESES)	PAGADO AL 31-12-09	SALDO POR PAGAR
Banco Pichincha	13-08-2009	14.000	11,20%	24	2.121	5.018
Corporación Financiera Nacional	06-04-2009	7'000.000	10,50%	18	2'204.305	4'795.695
TOTAL		<u>7'014.000</u>			<u>1'040.995</u>	<u>4.800.713</u>

La tasa de interes reajustada por la Banco del Pichincha al 31 de diciembre de 2010 es del 9.940%

La tasa de interes reajustada por la Corporacion Financiera Nacional al 31 de diciembre de 2010 es del 8.5267

(2) Un detalle de la cuenta Préstamos Compañías Relacionadas a continuación:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>MONTO LÍNEA DE CRÉDITO</u>	<u>SALDO AL 31-12-09</u>	<u>CONCEPTO</u>
Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A.	4'000.000	2'624.947	Corresponde a la utilización Línea de Crédito Abierto con la Máxima tasa de Interés que permite el Banco Central del Ecuador.
Hercesa Ferrocarril -España	4'000.000	2'630.685	
Hercesa Ferrocarril -Ecuador	500.000	332.039	
Ignes Corporation	<u>483..666</u>	<u>483.666</u>	
Total	<u>8'983.666</u>	<u>6'071.337</u>	

(3) Un detalle de Cuentas por Pagar Relacionadas a continuación:

GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL S.A.

Saldo Inicial al 1-enero-2010	1'081.088
Movimientos:	
(+)Facturas por Servicios de Gestión	<u>324.702</u>
Saldo al 31-Diciembre-2010	<u>1'405.790</u>

INTERESES POR PAGAR GRUPO INMOBILIARIO FERROCARRIL S.A.

Saldo Inicial al 1-enero-2010	254.305
Movimientos:	
(+)Facturas Servicios de Gestión	<u>192.952</u>
Saldo al 31-Diciembre-2010	<u>447.257</u>

INTERESES POR PAGAR HERCESA INMOBILIARIA S.A.

Saldo Inicial al 1-enero-2010	191.810
Movimientos:	
Facturación Intereses	144.757
Saldo al 31-Diciembre-2010	<u>336.567</u>

HERCESA INMOBILIARIA S.A.

Saldo Inicial al 1-enero-2010	485.714
Movimientos:	
(+) Facturas Servicios de Gestión	-
Saldo al 31-Diciembre-2010	<u>485.714</u>

INTERESES POR PAGAR IGNES CORPORATION

Saldo Inicial al 1-enero-2010	24.136
Movimientos:	
Registro Interés Préstamo	23.165
Saldo al 31-Diciembre-2010	<u>47.301</u>

NOTA 16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 esta constituido por 20.000 acciones ordinarias, suscritas y en circulación de valor nominal de USD\$1,00 (un dólar) cada una.

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.IC1.013 del 20 de Agosto de 2000.

El 29 de Diciembre de 2008, se registra la revalorización del terreno, de acuerdo con el avalúo realizado por un Perito, por el valor de US\$ 14.902.646 (Catorce millones novecientos dos mil seiscientos cuarenta y seis dólares) que corresponde a la diferencia entre el avalúo y el registro original del bien.

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 pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

NOTA 17. CUENTAS DE ORDEN

El detalle de Cuentas de Orden es el siguiente:

	2010	2009
Promesas de Compra – Venta	650.715	811.975
Garantías Prestamo Financiero	7.202.349	7.083.646
Prendas y Garantías	19.990	19.990
Seguros	4.114.079	-
Cuentas por Cobrar Clientes 70%	4.045.506	6.481.935
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	<u>16.032.639</u>	<u>14.397.546</u>

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 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2010 y la fecha de presentación de estos estados financieros, 21 de febrero de 2011, 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.

