



FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2012 y
2011

CON INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
FERROINMOBILIARIA S.A.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificados de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo método directo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a 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 sobre estos estados financieros con base a nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por FERROINMOBILIARIA S.A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FERROINMOBILIARIA S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

5. En nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros del año 2011, emitido con fecha 14 de marzo de 2012, se incluyó una salvedad respecto a que la Compañía registró el terreno en el cual se construye el proyecto inmobiliario a su costo revaluado en US\$15,000,000. El reavalúo realizado se registró en la cuenta patrimonial de resultados acumulados por US\$6,582,268 e ingresos diferidos por US\$8,417,732. La Norma Internacional de Contabilidad NIC 2 estipula que los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable. La Compañía durante el año 2012 en concordancia con lo establecido en NIC 2, reversó los efectos del avalúo realizado llevando por consiguiente el terreno a su costo. Por lo tanto, nuestra opinión actual sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, difiere de la expresada en nuestro informe anterior.

Opinión

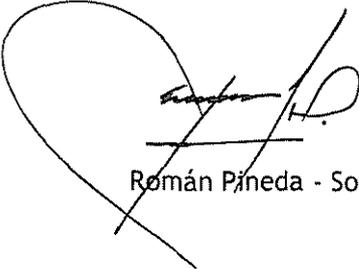
6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 2012, se emite por separado.

BDO CUADOR

Mayo 3, 2013
RNAE No. 193



Román Pineda - Socio

FERROINMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 y
31 de diciembre de 2011

CONTENIDO:

- Informe de los Auditores Independientes.
- Estados de Situación Financiera Clasificados.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo
- Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

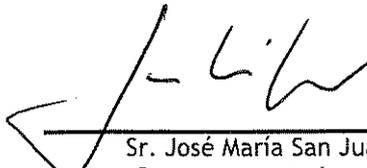
FERROINMOBILIARIA S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
			(Reformulados)	
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y equivalente al efectivo	4	33,822	469,407	41,921
Activos financieros				
Anticipo Proveedores	5	185,715	911,168	690,541
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	311,616	798,122	369,036
Otras cuentas por cobrar	7	53,013	24,154	624,123
Inventarios	8	11,720,355	7,989,761	10,527,956
Servicios y otros pagos anticipados				375,046
Activos por impuestos corrientes	9	1,125	2,134	125,151
Total activos corrientes		12,305,646	10,194,746	12,753,774
Activo no corriente				
Propiedad, planta y equipo	10	277,780	128,242	145,510
Inversiones Financieras	11	5,435	5,435	-
Gastos Diferidos		267	1,925	-
Activo por impuestos diferidos	12	381,283	596,861	829,704
Total activos corrientes		664,765	732,463	975,214
Total activos		12,970,411	10,927,209	13,728,988
Pasivos				
Pasivo corriente				
Cuentas y documentos por pagar	13	574,643	583,872	590,305
Impuestos y Beneficios por Pagar	14	195,340	76,124	41,693
Obligaciones Financieras Corto Plazo	15	5,485,866	1,589,124	5,702,001
Anticipos de clientes	16	3,087,223	3,726,549	3,247,019
Total pasivos corrientes		9,343,072	5,975,669	9,581,018
Suman y pasan...		9,343,072	5,975,669	9,581,018

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
			(Reformulados)	
Suman y vienen...		9,343,072	5,975,669	9,581,018
Pasivo no corriente				
Obligaciones con instituciones financieras	15	-	1,500,000	-
Obligaciones con relacionadas	18	3,247,962	3,066,017	8,842,749
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	19	7,847	4,878	2,709
Total pasivos no corrientes		3,255,809	4,570,895	8,845,458
Total pasivos		12,598,881	10,546,564	18,426,476
PATRIMONIO				
Capital Social	20	20,000	20,000	20,000
Aportes para futura capitalización	21	5,791,722	5,752,722	-
Reservas				
Reserva legal	22	182	182	182
Otras reservas	23	107,564	107,564	107,564
Resultados acumulados				
Resultados Acumulados	24	(910,640)	(236,051)	200,380
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	25	(4,589,183)	(4,589,183)	(4,113,702)
Resultados del Ejercicio Actual		(48,115)	(674,589)	(911,912)
		371,530	380,645	(4,697,488)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		12,970,411	10,927,209	13,728,988

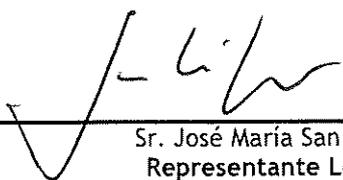

 Sr. José María San Juan
 Representante Legal


 Dra. Paulina Calvache P.
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011 (Reformulado)
Ingresos en actividades ordinarias	26	4,108,816	6,231,080
Costo de venta	27	(2,449,421)	(5,266,355)
Margen bruto		1,659,395	964,725
Otros ingresos:			
Ingresos financieros		602	11,827
Otras rentas		37,247	248,072
		37,849	259,899
Gastos operacionales	28	979,736	1,104,943
Gastos financieros	29	365,348	355,846
Otros no operacionales	30	(28,179)	20,233
		1,316,905	1,481,022
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas		380,339	(256,398)
15% Trabajadores		56,100	
Impuesto a la Renta	17	156,777	185,349
Impuesto Diferido		215,577	232,842
Resultado de operaciones continuadas		(48,115)	(674,589)
Operaciones discontinuadas		-	-
Resultado de operaciones discontinuadas		-	-
Resultado neta del ejercicio		(48,115)	(674,589)
Otro resultado integral:		-	-
Resultado integral total del año		(48,115)	(674,589)

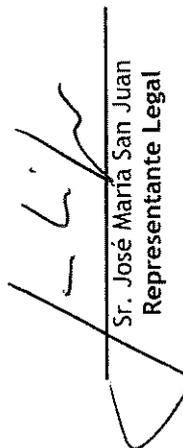

 Sr. José María San Juan
 Representante Legal

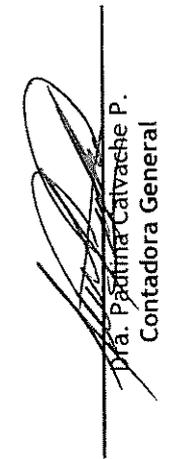

 Dra. Paulina Calvache P.
 Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

Concepto	Notas	Reservas				Otras Reservas	Acumuladas por aplicación de NIIF's por primera vez	Resultados del Ejercicio	Resultados Acumulados	Patrimonio Neto Total
		Capital Social	Aportes futura capitalización	Reserva Legal	Resultados integrales					
Saldo al 01 de enero 2011 previamente reportados		20,000	-	182	-	107,564	2,904,904	(756,143)	200,380	2,276,507
Ajustes por Cambio Contable							(7,018,606)	(155,769)		(6,973,995)
Saldo al 01 de enero 2011 Reformulado		20,000	-	182	-	107,564	(4,113,702)	200,380	200,380	(4,697,488)
Movimiento del periodo			5,752,722	-	-	-	(475,481)	(436,431)	(674,589)	5,752,722
Resultado del Ejercicio				-	-	-	-	(675,862)		(675,862)
Ajustes por Cambio Contable								1,273		1,273
Resultado Integral Total del Ejercicio al 31 de diciembre 2011 (Reformulado)		20,000	5,752,722	182	-	107,564	(4,589,183)	(236,051)	(674,589)	380,645
Apropiación del Ejercicio 2011								(674,589)		-
Movimiento del periodo			39,000							39,000
Resultados del Ejercicio								(48,115)		(48,115)
Resultado Integral Total del Ejercicio al 31 de diciembre 2012		20,000	5,791,722	182	-	107,564	(4,589,183)	(910,640)	(48,115)	371,530

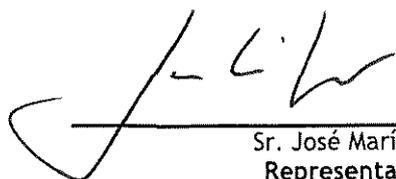

 Sr. José María San Juan
 Representante Legal


 Dra. Patricia Calvache P.
 Contadora General

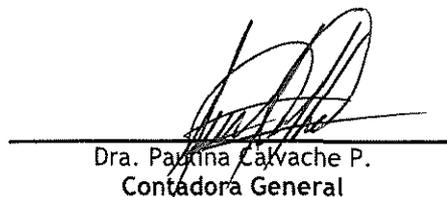
Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros. 6

FERROINMOBILIARIA S.A
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
		(Reformulado)
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3,993,845	6,331,424
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6,870,609)	(3,071,730)
Impuesto a la renta pagado	(156,777)	(185,349)
Otros ingresos (egresos), netos	29,607	(18,388)
	<u>(3,003,934)</u>	<u>3,055,957</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación		
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	(176,324)	(8,234)
Efectivo (pagado) por compra inversiones en acciones	-	(5,435)
Disminución (aumento) de otros activos no corrientes	1,659	(1,925)
	<u>(174,665)</u>	<u>(15,594)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) en obligaciones con instituciones financieras corrientes y no corrientes	3,896,742	(4,112,877)
Efectivo recibido de terceros y relacionadas corrientes y no corrientes	307,272	-
Efectivo (pagado) recibido en obligaciones financieras	(1,461,000)	1,500,000
	<u>2,743,014</u>	<u>(2,612,877)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento		
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(435,585)	427,486
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	469,407	41,921
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>33,822</u>	<u>469,407</u>



Sr. José María San Juan
Representante Legal

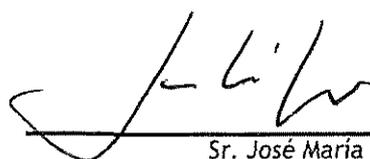


Dra. Pazina Calvache P.
Contadora General

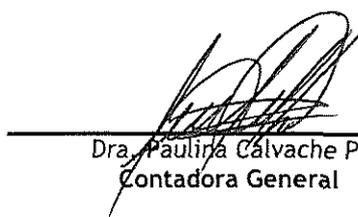
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

FERROINMOBILIARIA S.A
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
(UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011 (Reformulado)
Resultado integral del año	(48,115)	(674,589)
Ajustes para conciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	25,358	23,656
Provisión participación a trabajadores	56,100	-
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2,969	2,169
Baja propiedad planta y equipo	1,428	1,846
Efecto impuestos diferidos	215,577	232,842
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	486,506	(639,086)
(Aumento) disminución otras cuentas por cobrar	(27,850)	932,986
Aumento (disminución) Inventarios	(3,730,594)	2,538,195
Disminución otros activos corrientes	725,453	154,419
Disminución en cuentas y documentos por pagar	(14,969)	(19,405)
Disminución en cuentas por pagar relacionadas	(125,327)	(24,010)
(Disminución) aumento en anticipos de clientes	(639,326)	479,531
Aumento otros pasivos corrientes	68,856	47,403
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(3,003,934)	3,055,957



Sr. José María San Juan
Representante Legal



Dra. Paulina Cálvache P.
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Nota:	Descripción	Páginas
1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA.	9
2.	ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).	10
3.	RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.	11
3.1.	Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la preparación de Estados Financieros bajos NIIF.	11
3.2.	Bases de preparación.	11
3.3.	Moneda de presentación y moneda funcional.	11
3.4.	Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.	12
3.5.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	12
3.6.	Estimaciones de la Administración.	15
3.7.	Segmentos Operacionales.	16
3.8.	Gestión de Riesgo Financiero.	16
3.9.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	17
3.10.	Efectivo y equivalentes al efectivo.	18
3.11.	Activos financieros.	18
3.12.	Inventarios.	19
3.13.	Propiedades, Planta y equipos.	19
3.14.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.	20
3.15.	Costos por intereses.	21
3.16.	Cuentas y documentos por pagar.	22
3.17.	Provisiones.	22
3.18.	Obligaciones con instituciones financieras.	22
3.19.	Información a revelar sobre partes relacionadas.	22
3.20.	Impuesto a las ganancias e Impuestos Diferidos.	22
3.21.	Capital Emitido.	23
3.22.	Medio ambiente.	23
3.23.	Reconocimiento ingresos.	23
3.24.	Costo de ventas.	26
3.25.	Estado de flujo de efectivo.	26
3.26.	Deterioro de Activos.	26
4.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	25
5.	ANTICIPOS A PROVEEDORES.	26
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRARA CLIENTES NO RELACIONADOS.	28
7.	OTRAS CUENTASPOR COBRAR.	29
8.	INVENTARIOS.	29
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	30
10.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	30
11.	INVERSIONESFINANCIERAS.	31
12.	ACTIVO PORIMPUESTOS DIFERIDOS.	31
13.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	33
14.	IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.	33
15.	OBLIGACIONES FINANCIERAS.	34
16.	ANTICIPOS DE CLIENTES.	36

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE 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, con una duración de 100 años.

- **NOMBRE ENTIDAD:** Ferroinmobiliaria S.A.
- **RUC:** 0990942366001
- **DIRECCIÓN:** Calle Alamor E1-30 y Maldonado
- **FORMA LEGAL:** Sociedad Anónima
- **PAÍS:** Ecuador
- **DURACION:** 100 años

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.

Las prácticas del Gobierno Corporativo de la Compañía se rigen por lo dispuesto en la Ley de Compañías.

El Directorio de la Compañía está integrado por tres miembros titulares y tres suplentes que se eligen cada dos años por la Junta General Ordinaria de Accionistas. El Directorio se reúne en sesiones ordinarias anuales y en sesiones extraordinarias, cada vez que las necesidades sociales así lo exijan.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tuvo 20 empleados distribuidos de la siguiente manera: 10 de administración, 6 en obra y 3 en comercialización. A esto hay que considerar que la fuerza de ventas estaba conformada por 8 asesores bajo contrato de comisiones y el asesor legal bajo contrato por honorarios.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. 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:ICI.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.

Ferroinmobiliaria S.A. en concordancia con estas disposiciones está presentando sus Estados Financieros bajo normativas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) a partir del 31 de diciembre del 2011.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

3.1. Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la preparación de Estados Financieros bajos NIIF.

Los Estados financieros de FERROINMOBILIARIA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron preparados conforme a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requieren que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos relacionados con su actividad económica a fin de establecer la valuación y presentación de las partidas que conforman los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos fueron basados en la mejor utilización de la información disponible al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

3.2. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de FERROINMOBILIARIA S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

3.3. Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de FERROINMOBILIARIA S.A, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de FERROINMOBILIARIA S.A., es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La Información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Junta General de Accionistas de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico. En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos que figuran registrados en ellos.

3.5. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y joint ventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a Revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, maquinaria y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, maquinaria y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de FERROINMOBILIARIA S.A. en el período 2012.

3.6. Estimaciones de la Administración.

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave e Incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo.

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos por impuesto diferido.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos.

3.7. Segmentos Operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, sobre los cuales la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

3.8. Gestión de Riesgo Financiero.

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos por su actividad, como se describe a continuación:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Riesgo país.

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de tasa de interés.

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía están sujetas a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de liquidez.

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

Riesgo de crédito.

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La Compañía no solicita garantías reales en relación con los activos financieros.

3.9. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera clasificado, los activos son clasificados como corriente cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo sin ningún tipo de restricción.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

3.10. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y efectivo equivalente reconocido en los Estados Financieros comprende los saldos bancarios, depósitos a plazo, inversiones y otras inversiones cuya principal característica es su liquidez con vencimiento de tres meses o menos. Estas partidas se registran a costo histórico más intereses devengados.

Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan intereses de acuerdo a una tasa pactada. El interés devengado sobre dichas inversiones se registra en el Estado de Resultados en cada cierre financiero.

3.11. Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

Documentos y cuentas por cobrar.

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La política de ventas de FERROINMOBILIARIA S.A. es realizar las ventas con pagos anticipados, por esta razón la cartera es manejable y se ha determinado que de ser necesario se aplicará el 1% de provisión para cuentas incobrables de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

3.12. Inventarios.

Las existencias se valoran al costo de construcción o su valor neto realizable, el menor. El costo de inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inventarios y los productos vendidos se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto, según los contratos suscritos con los constructores y asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada inmueble.

3.13. Propiedades, Planta y equipos.

Costo.

Las propiedades, mobiliario y equipos son reconocidas a su costo de adquisición que incluye precio de compra, derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Posteriormente al registro inicial las propiedades, mobiliario y equipos son disminuidos por la depreciación acumulada en la cuenta que corresponda y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, mientras que los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor del activo.

Los valores de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

Depreciación.

La Compañía determinó las vidas útiles y valores residuales de sus activos incluidos en propiedades y equipos según corresponda, en base a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno así:

- 10% Muebles y Enseres de Oficina
- 20% Vehículos
- 10% Instalaciones
- 33.33% Equipo Electrónico y de Cómputo
- 1320 Usos de las Formaletas

En el año 2012 se compró formaletas para la construcción de las casas Duplex, se solicitó a la empresa Acurio & Asociados realizar el avalúo de las formaletas para poder determinar la vida útil de las mismas (usos) y adoptar este resultado para realizar la depreciación de las formaletas.

3.14. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, *excepto por propiedades anteriormente revaluadas* donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de revaluación.

3.15. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se llevan a gastos.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

3.16. Cuentas y documentos por pagar.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.17. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

3.18. Obligaciones con instituciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen, inicialmente, por su valor justo, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los pasivos financieros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados consolidado durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, los pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

3.19. Información a revelar sobre partes relacionadas.

FERROINMOBILIARIA S.A revela el tipo de relación y transacciones realizadas con sus relacionadas, montos, saldos pendientes por cobrar o por pagar, edad de la cartera, ingresos, costos y gastos, entre otros.

3.20. Impuesto a las ganancias e Impuestos Diferidos.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno, a la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El impuesto diferido se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

3.21. Capital Emitido.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

3.22. Medio ambiente.

La actividad de FERROINMOBILIARIA S.A no se encuentra dentro de las que pudieran afectar el medio ambiente, por lo tanto, la Compañía no se ve afectada por conceptos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos, verificación y control de cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, y no se estima que habrán desembolsos futuros por este concepto.

3.23. Reconocimiento ingresos.

FERROINMOBILIARIA, al dedicarse a la venta de inmuebles mantiene varias fuentes de ingresos, las cuales dependen de la forma de financiamiento del cliente en la compra de su inmueble, por lo que el reconocimiento de ingresos se aplicará de acuerdo a las circunstancias abajo señaladas:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. Cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad, aun si el cliente mantiene valores pendientes de pago a FERROINMOBILIARIA S.A.
2. Cuando el cliente ha pagado la totalidad del inmueble y por razones ajenas a nuestra voluntad no ha firmado la escritura de transferencia del bien.

3.24. Costo de ventas.

Los costos de venta corresponden al costo de construcción incurrido y otros costos indirectos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta.

3.25. Estado de flujo de efectivo.

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las Inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.26. Deterioro de Activos.

La Compañía no presenta condiciones de deterioro en sus activos, razón por la cual no se calculan efectos.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. EFECTIVO.

Un detalle de esta cuenta es como sigue a continuación:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Caja	1,462	6,040	1,147
Bancos	32,360	463,367	40,774
Inversiones a Corto Plazo	-	-	-
	<u>33,822</u>	<u>469,407</u>	<u>41,921</u>

A su vez estas cuentas se desglosan de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Caja General	-	4,929	-
Caja Chica Tesorería	462	611	647
Fondo Rotativo	-	500	500
Fondo Legal	500	-	-
Fondo Rotativo Obra	500	-	-
	<u>1,462</u>	<u>6,040</u>	<u>1,147</u>
Banco del Pacífico	157	5,994	0
Banco del Pichincha 4657336400	6,700	33,983	14,345
Banco del Pichincha 3378766604	0	398,038	293
Mutualista Pichincha	510	309	340
Cooprogreso Ltda.	466	464	1,217
Caja Madrid 0000707	-	-	4,048
Caja Madrid 0000707	4,993	4,048	945
Caja Madrid 0159074	19,534	20,531	19,586
	<u>32,360</u>	<u>463,367</u>	<u>40,774</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de bancos corresponden a depósitos en moneda funcional en bancos nacionales, sobre los cuales no existe ninguna restricción ni impedimento de utilización.

5. ANTICIPOS A PROVEEDORES.

El saldo de esta cuentas e descompone así:

Contratistas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Anticipos Proveedores	1,013	-	-
Anticipos a Proveedores Obra	400	-	-
Anticipo Alfredo Ubidia	20,000	-	-
Carlos Chinchin	34,646	-	-
Semaica	-	-	74,208
Iveltecnica	-	139,670	70,036
Galo Chavez	11,298	11,110	46,373
Roberto Moscoso	14,728	14,728	14,728
Placo(1)	-	296,498	361,151
Ecuascensores	28,560	258,142	104,836
Ideal Alambrec	-	50,576	5,505
Cesar Izurieta	-	-	10,000
Promulsa	-	-	3,704
Mario Reino	-	222	-
Acería del Ecuador	-	95,876	-
Cemento Chimborazo	-	4,289	-
Maurizio Catanni(2)	40,028	40,057	-
Demaco Dscto. Materiales	30,842	-	-
Ing. Lastra Provisión Mz.08	4,200	-	-
	185,715	911,168	690,541

- (1) Con fecha 31 de Octubre de 2011 se contrata los servicios de PLACO Cía. Ltda para la ejecución de parte del Proyecto Mz.7 Sector 2 correspondiente a la estructura de los Duplex D1,D2,D3,D4 y las obras exteriores de Mz.7 por 1,201,081.77 para lo cual se entrega un anticipo de \$145.691,22 contra la entrega de una póliza de garantía, así mismo se contempla la retención de un fondo de garantía equivalente al 5% del contrato que será devuelto contra presentación de las actas entrega recepción, el plazo es de 7 meses a partir de la firma del inicio de la obra.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) Con fecha 18 de noviembre de 2011 se contrata los servicios de Mauricio Cattani Constructores Cía. Ltda. Para la ejecución de parte del Proyecto de la Mz.7Sector 2 correspondiente al Edificio B1 por un monto de \$1.415.297,80 para lo cual se administrará un fondo rotativo contra la entrega de una póliza de garantía por el mismo valor, así mismo se establece la retención de un 5% sobre el valor de los honorarios que se han facturado por estos servicios, el plazo de entrega de la obra es de 12 meses a partir de la firma del contrato de contrato.

<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>CONCEPTO DEL CONTRATO</u>	<u>VALORCO NTRATO</u>	<u>DESCUENTO ABONOS</u>	<u>SALDO ANTICIPO</u>
Galo Chávez Interiores MZ10	24/07/2009	Instalaciones Hidrosanitarias, alcantarillado Interiores	304,768	293,470	11,298
Carlos Chinchin	14/06/2012	Colocación de Alfombra mz.07	69,292	34,646	34,646
Alfredo ubidia	06/08/2012	Revestimiento de Rulato fachadas de edificios mz.7	118,113	98,113	20,000
Ecuascensores	14/03/2012	Adq. Ascensor Ciudad Jardín Mz.7	37,632	9,072	28,560
Placo MZ10 Fase 3	05/11/2009	Ejecución de la fase 3 Proyecto Inmobiliario mz10 Sector 2	1,601,644	1,601,644	-
Placo MZ10Fase1 y 2	14/07/2009	Ejecución de las Fases 1y 2 Proyecto Inmobiliario	2,488,946	2,488,946	-
Roberto Moscoso MZ 10	22/04/2008	Proyecto Arquitectónico MZ10	35,000	24,272	10,728
Roberto Moscoso MZ 09	08/07/2008	Proyecto Arquitectónico MZ09	18,000	14,000	4,000
Ilvetecnica MZ07	29/11/2011	Instalación de Eléctricas y Telefónicas	139,670	139,670	-
Placo MZ07	28/10/2011	Ejecución de laMZ07 del Sector 2	1,201,082	1,201,082	-
Ideal Alambrec MZ07	28/10/2011	Provisión de Malla Electrosoldada	131,569	131,569	-
Acería de Ecuador ADELCA	03/10/2011	Provisión de Malla Electrosoldada	303,040	303,040	-
Mauricio Cattani	18/11/2011	Fondo Rotativo	60,000	20,000	40,000
Mauricio Cattani	18/11/2011	Anticipo Arriendo Local Mz.10	28	-	28
Mario Reino	21/10/2009	Instalación de Pasamanos metalicos lacados y escaleras de caracol en los bloques	36,129	36,129	-
Ing. Lastra	24/05/2012	Diseño hidrosanitario	8,400	4,200	4,200
Demaco materiales	24/05/2012	materiales tipo z anticipo a Ing. Lastra	30,842	-	30,842
Anticipos Proveedores	01/01/2012	Anticipos Varios	1,013	-	1,013
Anticipos Proveedores obra	01/01/2012	Gualotuña Topon Irene Gypsum instalado en Matriz	400	-	400
TOTAL			6,585,568	6,399,853	185,715

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados, por concepto del compromiso adquirido por los clientes para la compra de los inmuebles construidos por la empresa. El valor justo de estas deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

A continuación:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Gastos Legales por cobrar clientes Ecuador	6,824	3,066	-
Contratos Compra Venta España	-	85,310	71,274
Contratos Compra Venta Ecuador	177,444	401,815	79,806
Minutas por Cobrar Clientes Ecuador	7,348	7,931	7,956
Bonos Miduvi por Cobrar (3)	120,000	300,000	210,000
	<u>311,616</u>	<u>798,122</u>	<u>369,036</u>

(3) Corresponde a bonos emitidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda endosados a FERROINMOBILIARIA.

Por política la Empresa, concede crédito mediante la suscripción de un convenio privado (plan de pagos) con los clientes por un valor que no supera el 30% del valor del inmueble. Como se puede observar la cartera, por su antigüedad y maduración no existe riesgo de recuperación.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Los otros rubros de cuentas por cobrar mantienen los movimientos deudores y acreedores normales del giro del negocio y se descomponen así:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Préstamos y Ant. Personal	36,178	13,586	14,289
Garantía Arriendo INNOVAR	5,001	5,001	6,216
Garantía Corporación Financiera	-	-	600,000
Ministerio de Relaciones Laborales	1,330	330	-
Arbitrajes Demandas	7,432	-	-
Otros Deudores	3,072	5,237	3,618
	<u>53,013</u>	<u>24,154</u>	<u>624,123</u>

8. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Construcción en Proceso	8,746,118	5,940,509	7,846,280
Terreno	(4) 86,934	88,147	91,431
Inventarios Terminados	2,887,303	1,961,105	2,590,245
	<u>11,720,355</u>	<u>7,989,761</u>	<u>10,527,956</u>

(4) El valor del terreno se encuentra registrado al costo de adquisición

- El terreno de la MZ 6 se encuentra dado en Garantía Hipotecaria a la CFN, desde enero 2009 y terminará esta garantía el 20 de junio 2013.
- Las edificaciones de MZ9, Mz10 y el terreno de MZ 5, ya no se encuentran en garantía a la CFN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.**

Corresponden a retenciones en la fuente y pagos anticipados por Impuesto a la Renta, de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas el anticipo del impuesto a la renta constituye impuesto mínimo, la posibilidad de recuperar estos valores es mínima.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Retenciones en la Fuente	1,125	1,121	-
Anticipo Impuesto a la Renta	-	1,013	125,151
	<u>1,125</u>	<u>2,134</u>	<u>125,151</u>

10. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**

Los saldos de propiedades, plantas y equipo son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Oficinas en Obra	75,412	75,412	75,412
Equipos de Construcción	165,190	-	-
Muebles y Enseres	52,751	51,945	49,165
Equipo de Cómputo	29,828	25,227	25,969
Equipo de Comunicaciones	2,157	2,495	-
Equipo de Oficina	7,810	6,850	6,552
Adecuaciones	4,526	4,526	4,526
Herramientas y Otros	2,174	1,934	4,331
Vehículos	19,990	19,990	19,990
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	359,838	188,379	185,945
DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(82,058)	(60,137)	(40,435)
TOTAL NETO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	277,780	128,242	145,510

Nota: El principal rubro que se incrementó en el año 2012 corresponde a la compra de formaleas para la construcción de las casas Duplex por 165,190.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Costo			
Saldo Inicial	188,379	185,945	107,505
Adiciones	176,324	8,234	78,440
Bajas	(4,865)	(5,800)	-
Saldo Final	359,838	188,379	185,945
Depreciación Acumulada			
Saldo Inicial	(60,137)	(40,435)	(38,885)
Gastos del Año	(25,358)	(23,656)	(1,550)
Bajas	3,437	3,954	-
Saldo Final	(82,058)	(60,137)	(40,435)
Valor Neto	277,780	128,242	145,510

11. INVERSIONES FINANCIERAS.

Constituyen los valores aportados al fideicomiso Mercantil FERROINMOBILIARIA de garantía, firmado con el Banco del Pichincha y Fiducia S.A. Los aportes realizados fueron:

- Lote de terreno signado con el Número 10c, ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de tres mil ochocientos diecisiete metros cuadrados con cincuenta y seis metros cuadrados (3.817,56 m²).

12. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2010				
Gastos Preoperativos	-	3,455,058		3,455,058
Jubilación Patronal	-	2,037		2,037
	-	3,457,095	-	3,457,095

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2011				
Gastos Preoperativos	-	2,591,294		2,591,294
Jubilación Patronal	-	3,752		3,752
	-	2,595,046	-	2,595,046

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2012				
Gastos Preoperativos	-	1,727,529		1,727,529
Jubilación Patronal	-	5,577		5,577
	-	1,733,106	-	1,733,106

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Diciembre 31, 2012			
Gastos Preoperativos	380,056	595,998	829,215
Jubilación Patronal	1,227	863	489
	381,283	596,861	829,704

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Proveedores Legales	365,247	425,524	150,227
Garantías Por Pagar	190,684	145,376	438,085
Sueldos por Pagar	18,712	12,972	1,993
	574,643	583,872	590,305

14. IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Beneficios Sociales	14,587	11,316	13,157
Impuestos por Pagar SRI	121,236	17,552	26,589
15% Participación Trabajadores	56,100	-	-
Obligaciones con el IESS	3,417	3,183	1,947
Impuestos Municipales	-	44,073	-
	195,340	76,124	41,693

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un detalle de obligaciones financieras, es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
CORTO PLAZO			
Intereses Por Pagar Banco Pichincha	359	7,157	-
Sobregiro Ocasional-Contable	45,338	39,754	901,288
Banco Pichincha	44,046	370,992	5,018
Banco del Biess(1)	5,000,000	-	-
Intereses Por Pagar Banco del Biess	104,805	-	-
Corporación Financiera Nacional	291,318	1,171,221	4,795,695
TOTAL CORTO PLAZO	5,485,866	1,589,124	5,702,001
LARGO PLAZO			
BIESS	-	1,500,000	-
TOTAL LARGO PLAZO	-	1,500,000	-
TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS	5,485,866	3,089,124	5,702,001

(1) El préstamo esta garantizado por los terrenos de las Manzanas Tres, Cuatro y Siete del proyecto.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Banco del Pichincha:			
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en enero de 2012.	-	40,143	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en enero de 2012.	-	33,696	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en febrero de 2012.	-	33,183	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en marzo de 2012.	-	50,606	5,018
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en abril de 2012.	-	43,683	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en abril de 2012.	-	60,923	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en mayo de 2012.	-	50,189	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en mayo de 2012.	-	58,569	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en diciembre de 2012.	44,046	-	-
Banco del Biess			
Préstamo al 7% de interés anual, con vencimiento en diciembre 2013	5,000,000	-	-
Corporación Financiera Nacional			
Préstamo al 8,94% de interés anual, con vencimiento en junio de 2013.	291,318	1,171,221	4,795,695
Suman y pasan...	5,335,364	1,542,213	4,800,713

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Suman y vienen.	5,335,364	1,542,213	4,800,713
Intereses por pagar	105,164	7,157	
	5,440,528	1,549,370	4,800,713
Sobregiros bancarios	45,338	39,754	901,288
Total Obligaciones Corto Plazo	5,485,866	1,589,124	5,702,001
Banco del Biess			
Préstamo al 7% de interés anual, con vencimiento en diciembre 2013	-	1,500,000	-
	-	1,500,000	-

16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Ferroinmobiliaria registra como parte de sus pasivos los dineros recibidos de parte de sus clientes bajo dos rubros:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Anticipos Ecuador	1,920,022	2,445,105	2,061,984
Anticipos España	-	194,434	191,353
Anticipo clientes	1,167,201	1,087,010	993,682
	3,087,223	3,726,549	3,247,019

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. **Maquinarias o equipos nuevos: Descripción del bien,**
 - Año de fabricación
 - Fecha y valor de adquisición.
 - Nombre del proveedor; y,
 - Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. Bienes relacionados con investigación y tecnología:

- Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, Fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
- *Análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e, incrementen el empleo.*

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión. Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Resultados Antes de Provisión para Impuesto a la Renta	164,762	(489,240)	(485,194)
Efecto de Impuestos Diferidos	215,577	232,842	250,003
Resultado Neto Antes de Provisión para Impuesto a la Renta	380,339	(256,398)	(235,191)
Más:			
(-) Amortización perdidas Tributarias	(47,038)		
(-) Deducciones por Leyes Especiales	(474,044)	(474,044)	-
(+) Participación trabajadores	(56,100)	-	-
(+) Gastos no Deducibles	78,797	289,501	373,943
Ganancia Gravable	(118,046)	(440,941)	138,752
Tasa de Impuesto a la Renta del Período	23%	24%	25%
Impuesto a la Renta Causado	-	-	34,688
Anticipo del Impuesto a la renta del Año (Impuesto Mínimo)	156,777	185,349	155,769
Impuesto a la Renta del Período	156,777	185,349	155,769

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. OBLIGACIONES CON RELACIONADAS.

Los saldos de estas cuentas se presentan así:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
GIFSA	-	-	-
Préstamos	374,386	393,886	1,405,790
Intereses	176,114	159,154	2,624,946
Honorarios	1,390,017	1,390,017	447,257
TOTAL	1,940,517	1,943,057	4,477,993
HERCESA INMOB.			
Préstamos	515,693	535,193	2,630,685
Intereses	131,158	102,052	385,350
Honorarios	487,594	485,715	782,688
TOTAL	1,134,445	1,122,960	3,798,723
HERCESA S.A.			
Préstamos	173,000	-	-
TOTAL	173,000	-	-
IGNES			
Préstamos	-	-	483,666
Intereses	-	-	82,367
TOTAL	-	-	566,033
TOTALES	3,247,962	3,066,017	8,842,749

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Jubilación patronal	5,577	3,664	2,036
Desahucio	2,270	1,214	673
	<u>7,847</u>	<u>4,878</u>	<u>2,709</u>

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Jubilación patronal			
Saldo inicial	3,664	2,036	-
Provisión del año	1,913	1,628	2,036
	<u>5,577</u>	<u>3,664</u>	<u>2,036</u>
Desahucio:			
Saldo inicial	1,214	673	0
Provisión del año	1,056	541	673
	<u>2,270</u>	<u>1,214</u>	<u>673</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, está constituido, por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 cada una.

21. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.

En el mes de Abril 2012, los accionistas aprueban el incremento de aportes futuras capitalizaciones en 39,000, mediante la compensación de cuentas por pagar.

22. RESERVA LEGAL.

La ley de Compañías requiere por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que está alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

23. OTRAS RESERVAS.

Corresponden a los saldos acreedores de las cuentas de reserva por revalorización de patrimonio y re-expresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de la pérdidas acumuladas si las hubiere.- No podrá distribuirse como utilidades ni tampoco se utilizará para pagar el capital suscrito no pagado.

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

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.

25. RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE NIIF ´S POR PRIMERA VEZ.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

26. INGRESOS EN ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde a la venta de inmuebles facturados, una vez que el cliente entrega la copia de la escritura debidamente procesada, ha cancelado los valores a la inmobiliaria y han sido entregadas a sus propietarios y emitida la factura de venta.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ventas	4,108,816	6,231,554
(-) Descuento en ventas	-	(474)
Total ventas netas	<u>4,108,816</u>	<u>6,231,080</u>

27. COSTO DE VENTAS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponde a los costos de construcción de los inmuebles facturados durante los años mencionados.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Inventarios terminados	2,293,621	3,438,984
Inventarios en proceso	8,220	940,722
Costos directos	146,524	681,751
Costos indirectos	1,056	46,395
Costos financieros	-	158,503
	<u>2,449,421</u>	<u>5,266,355</u>

28. GASTOS OPERACIONALES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gastos de Personal	166,200	106,907
Depreciaciones y Amortizaciones	25,358	23,656
Servicios Exteriores	255,476	214,819
Impuesto Fiscales y Contribuciones	97,069	306,815
Gastos Generales	435,633	452,746
	<u>979,736</u>	<u>1,104,943</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

29. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Préstamos Locales	311,675	64,770
Préstamos del Exterior	41,564	280,198
Honorarios Fideicomiso	1,176	3,975
Servicios Bancarios y Similares	9,402	2,023
Interés Sobregiro	1,408	4,781
Honorarios Administración Cartera	123	164
Pérdida por tipo de cambio		(65)
	<u>365,348</u>	<u>355,846</u>

30. OTROS NO OPERACIONALES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses	29,067	12.630
Multas	2,057	4.277
Otros	(61,186)	3.026
Diferencias en Cartera	(3)	(107)
Perdida de Activos Fijos	1.886	407
	<u>(28,179)</u>	<u>20,233</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

31. SANCIONES.

1. **De la Superintendencia de Compañías:** Ha aplicado una multa de \$5a Ferroinmobiliaria, por la no notificación de los auditores del año 2011
2. **De otras autoridades administrativas:** No se han aplicado sanciones significativas a Ferroinmobiliaria, a sus directores o administradores emitidos por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

32. CAMBIOS DE POLÍTICAS, ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES.

Al 31 de diciembre de 2012, se presenta correcciones generadas por disminución del activo corriente afectando a la cuenta de resultados acumulados primera adopción NIIF en aplicación de la NIC 8, en virtud de la inexactitud de la liquidación en el proceso transición a las NIIF's, situación que generaron los siguientes ajustes, al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

- Disminución del activo corriente por anticipos proveedores \$150.485, Inventario (terreno) por \$13.716.926e Impuestos Corrientes \$341.118.
- Disminución en Inversiones Financieras por \$ 648.232.
- Disminución en Pasivos Corrientes por \$ 7.884.039
- Disminución del patrimonio, resultados acumulados provenientes de la primera adopción por \$7.018.606ydisminución en resultados por \$45.884

Los estados financieros presentan la siguiente corrección:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

FERROINMOBILIARIA S.A			
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO			
(Expresado en dólares)			
	Saldos al 01-ene-11	Corrección	Saldos al 01-ene-11 Corregido
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	41,921		41,921
Activos financieros			
Anticipo Proveedores	692,299	(1,758)	690,541
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	369,036		369,036
Otras cuentas por cobrar	624,123		624,123
Inventarios	25,228,463	(14,700,507)	10,527,956
Servicios y otros pagos anticipados	375,046		375,046
Activos por impuestos corrientes	280,920	(155,769)	125,151
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	145,510		145,510
Inversiones Financieras	-		-
Gastos Diferidos	-		-
Activo por impuestos diferidos	829,704		829,704
Total activos	28,587,022	(14,858,034)	13,728,988
Pasivos			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	590,305		590,305
Impuestos y Beneficios por Pagar	41,693		41,693
Ingresos diferidos	7,884,039	(7,884,039)	0
Obligaciones Financieras Corto Plazo	5,702,001		5,702,001
Anticipos de clientes	3,247,019		3,247,019
Total pasivos corrientes	17,465,057	(7,884,039)	9,581,018
Suman y pasan...	17,465,057	(7,884,039)	9,581,018

FERROINMOBILIARIA S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

FERROINMOBILIARIA S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO (Expresado en dólares)			
	Saldos al 01-ene-11	Corrección	Saldos al 01-ene-11 Corregido
<i>Suman y vienen...</i>	17,465,057	(7,884,039)	9,581,018
Pasivo no corriente			
Cuentas y documentos por pagar	0		0
Obligaciones con instituciones financieras	0		0
Obligaciones con relacionadas	8,842,749		8,842,749
Provisiones Cálculo Actuarial	2,709		2,709
Total pasivos no corrientes	8,845,458	0	8,845,458
Total pasivos	26,310,515	(7,884,039)	18,426,476
PATRIMONIO			
Capital Social	20,000		20,000
Reservas			
Reserva legal	182		182
Otras reservas	107,564		107,564
Resultados acumulados			
Ganancias acumuladas	0		0
Resultados acumulados		200,380	200,380
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	2,904,904	(7,018,606)	(4,113,702)
Resultados Integrales			0
Resultados del Ejercicio Actual	(756,143)	(155,769)	(911,912)
	2,276,507	(6,973,995)	(4,697,488)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	28,587,022	(14,858,034)	13,728,988

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

FERROINMOBILIARIA S.A			
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO			
(Expresado en dólares)			
	Saldos al 31-dic-11	Corrección	Saldos al 31-dic-11 Corregido
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente al efectivo	469,407		469,407
Activos financieros			
Anticipo Proveedores	1,061,653	(150,485)	911,168
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	798,122		798,122
Otras cuentas por cobrar	24,154		24,154
Inventarios	21,706,687	(13,716,926)	7,989,761
Activos por impuestos corrientes	343,252	(341,118)	2,134
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	128,242		128,242
Inversiones Financieras	653,667	(648,232)	5,435
Gastos Diferidos	1,925		1,925
Activo por impuestos diferidos	596,861		596,861
Total activos	25,783,970	(14,856,761)	10,927,209
Pasivos			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	583,872		583,872
Cuentas por pagar Relacionadas			0
Impuestos y Beneficios por Pagar	76,124		76,124
Ingresos Diferidos	7,884,039	(7,884,039)	0
Obligaciones Financieras Corto Plazo	1,589,124		1,589,124
Anticipos de clientes	3,726,549		3,726,549
Total pasivos corrientes	13,859,708	(7,884,039)	5,975,669
<i>Suman y pasan...</i>	<i>13,859,708</i>	<i>(7,884,039)</i>	<i>5,975,669</i>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

FERROINMOBILIARIA S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO (Expresado en dólares)			
	Saldos al 31-dic-11	Corrección	Saldos al 31-dic-11 Corregido
<i>Suman y vienen...</i>	<i>13,859,708</i>	<i>(7,884,039)</i>	<i>5,975,669</i>
Pasivo no corriente			
Obligaciones con instituciones financieras	1,500,000		1,500,000
Obligaciones con relacionadas	3,066,017		3,066,017
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	4,878		4,878
Total pasivos no corrientes	4,570,895		4,570,895
Total pasivos	18,430,603	(7,884,039)	10,546,564
PATRIMONIO			
Capital Social	20,000		20,000
Aportes para futura capitalización	5,752,722		5,752,722
Reservas			
Reserva legal	182		182
Otras reservas	107,564		107,564
Resultados acumulados			
Ganancias acumuladas	0		0
Pérdidas acumuladas	(280,662)	44,611	(236,051)
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	2,429,423	(7,018,606)	(4,589,183)
Resultados Integrales	0		0
Resultados del Ejercicio Actual	(675,862)	1,273	(674,589)
	7,353,367	(6,972,722)	380,645
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	25,783,970	(14,856,761)	10,927,209

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

FERROINMOBILIARIA S.A			
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCIÓN			
(Expresado en dólares)			
	Saldos al 31-dic-11	Corrección	Saldos al 31-dic-11 Corregido
Ingresos en actividades ordinarias	6,231,080		6,231,080
Costo de venta	(5,452,977)	186,622	(5,266,355)
Margen bruto	778,103	186,622	964,725
Otros ingresos:			
Ingresos financieros	11,827		11,827
Otras rentas	248,072		248,072
	259,899	0	259,899
Gastos operacionales	1,104,943		1,104,943
Gastos financieros	355,846		355,846
Otros no Operacionales	20,233		20,233
Participación Trabajadores	-	-	-
	1,481,022	-	1,481,022
Utilidad antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas	(443,020)	186,622	(256,398)
15% Trabajadores			
Impuestos a la Renta	-	185,349	185,349
Impuestos Diferidos	232,842		232,842
Resultado de operaciones continuadas	(675,862)	1,273	(674,589)
Ingresos (Gastos) por operaciones discontinuas	-	-	-
Resultado neta del ejercicio	(675,862)	1,273	(674,589)
Otro resultado integral:	-		-
Resultado integral total del año	(675,862)	1,273	(674,589)

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre partes relacionadas (locales y/o del exterior), de manera que las contraprestaciones entre ellas sean similares a las que se realizan entre partes independientes, es decir, deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril del 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A la fecha de presentación de este informe, la compañía cumple con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la sección segunda de la Ley de Régimen Tributario Interno, por tanto se encuentra exenta de la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia. No obstante, la Administración de la Compañía presentará un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior conforme al contenido y plazos establecidos en la Resolución No. NAC-DGERCGC11-00029.

34. EVENTOS SUBSECUENTES.

No han existido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros (Mayo 3, 2013) que pudieran afectar significativamente su contenido.
