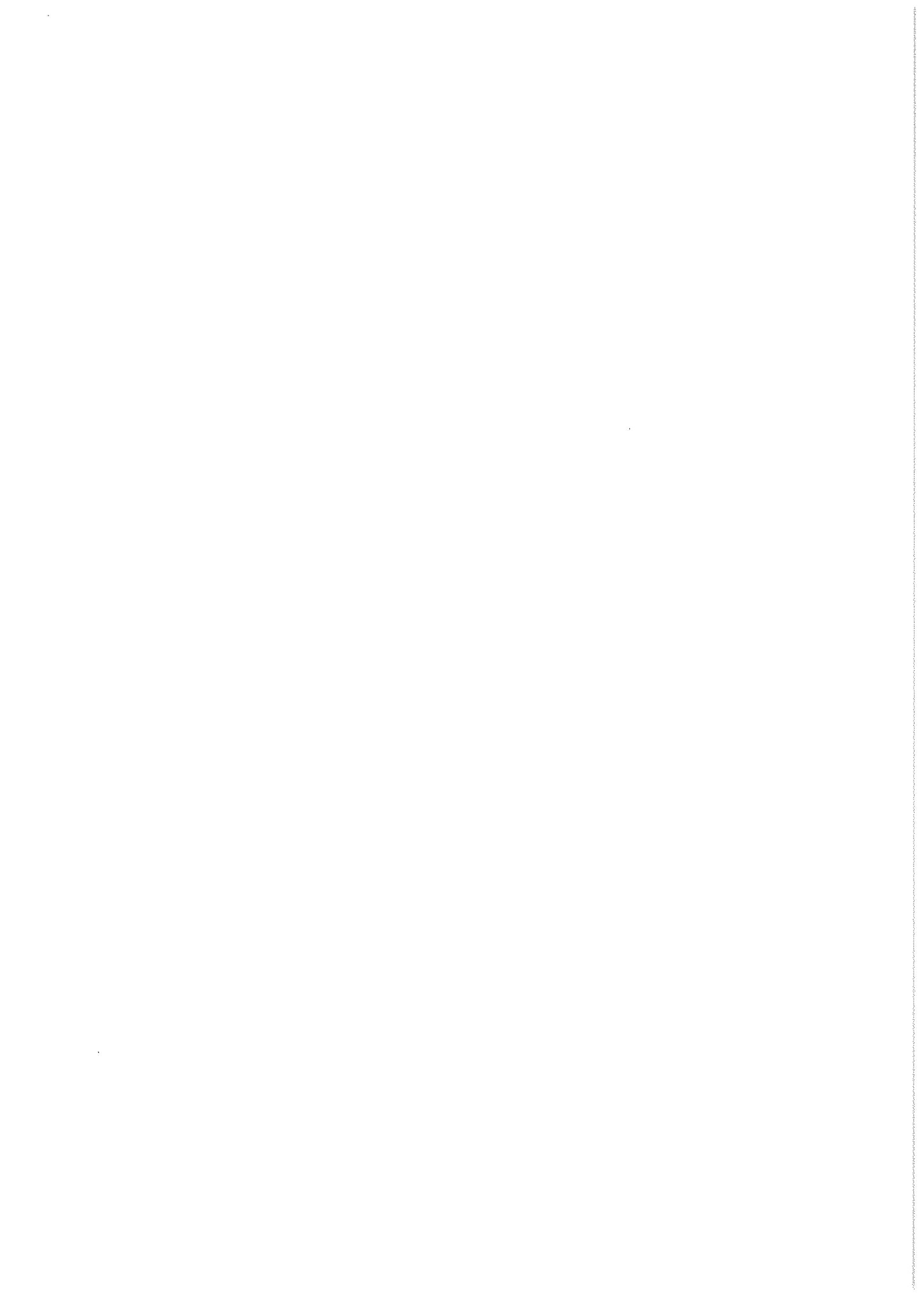


**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2013 Y  
2012**

**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.

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificado de FERROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo 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.

## Opinión

5. 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 2013 y 2012, los resultados integrales por función, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

## Énfasis

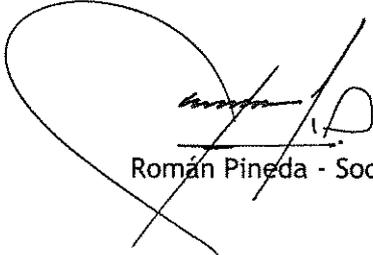
6. Este informe se emite únicamente para información de los accionistas y directores de Ferroinmobiliaria S.A. y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

## Informes 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 2013, se emite por separado.

*BDO Ecuador*

Abril 25, 2014  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

  
Román Pineda - Socio

# **FERROINMOBILIARIA S.A.**

## **Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

### **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.

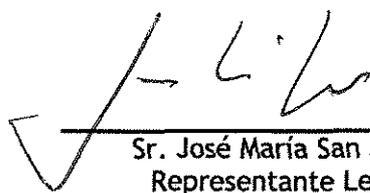
**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO**  
**(Expresados en dólares)**

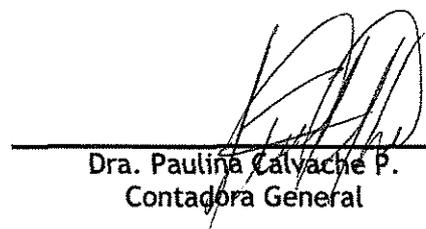
	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo	4	12,284	33,822
<b>Activos financieros</b>			
Anticipo Proveedores	5	48,378	185,715
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	212,172	311,616
Otras cuentas por cobrar	7	39,236	53,013
Inventarios	8	11,531,318	11,720,355
Activos por impuestos corrientes	9	1,430	1,125
<b>Total activos corrientes</b>		<b>11,844,818</b>	<b>12,305,646</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	10	255,813	277,780
Inversiones Financieras	11	5,435	5,435
Gastos Diferidos		-	267
Activo por impuestos diferidos	12	230,532	381,283
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>491,780</b>	<b>664,765</b>
<b>Total activos</b>		<b>12,336,598</b>	<b>12,970,411</b>

Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros.

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

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	13	315,765	574,643
Impuestos y Beneficios por Pagar	14	197,129	195,340
Obligaciones Financieras Corto Plazo	15	5,128,260	5,485,866
Anticipos de clientes	16	3,168,851	3,087,223
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>8,810,005</b>	<b>9,343,072</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones con relacionadas	18	2,900,498	3,247,962
Provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	19	8,960	7,847
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2,909,458</b>	<b>3,255,809</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>11,719,463</b>	<b>12,598,881</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	20	20,000	20,000
Aportes para futura capitalización	21	5,791,722	5,791,722
<b>Reservas</b>			
Reserva legal	22	182	182
Otras reservas	23	107,564	107,564
<b>Resultados acumulados</b>			
Resultados Acumulados	24	(958,755)	(910,640)
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	25	(4,589,183)	(4,589,183)
Resultados del Ejercicio Actual		245,605	(48,115)
		<b>617,135</b>	<b>371,530</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>12,336,598</b>	<b>12,970,411</b>

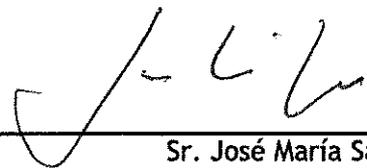
  
 Sr. José María San Juan  
 Representante Legal

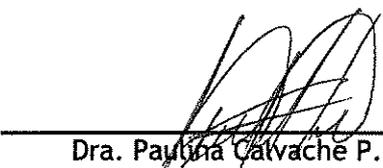
  
 Dra. Paulina Calvache P.  
 Contadora General

**Ver políticas contables  
 y notas a los estados financieros.**

**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCIÓN**  
**(Expresado en dólares)**

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos en actividades ordinarias	26	3,653,649	4,108,816
Costo de venta	27	(2,274,727)	(2,449,421)
<b>Margen bruto</b>		<b>1,378,922</b>	<b>1,659,395</b>
<b>Otros ingresos:</b>			
Ingresos financieros		433	602
Otras rentas		47,321	37,247
		<b>47,754</b>	<b>37,849</b>
Gastos operacionales	28	726,567	979,736
Gastos financieros	29	100,322	365,348
Otros Ingresos/Gastos	30	24,244	(28,179)
		<b>851,133</b>	<b>1,316,905</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas</b>		<b>575,543</b>	<b>380,339</b>
15% Trabajadores		86,331	56,100
Impuesto a las Ganancias	17	92,856	156,777
Impuestos Diferidos		150,751	215,577
		<b>329,938</b>	<b>428,454</b>
<b>Resultado neto del ejercicio</b>		<b>245,605</b>	<b>(48,115)</b>
<b>Otro resultado integral:</b>		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>245,605</b>	<b>(48,115)</b>

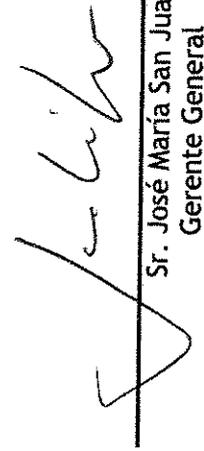
  
 \_\_\_\_\_  
 Sr. José María San Juan  
 Representante Legal

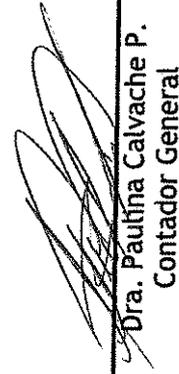
  
 \_\_\_\_\_  
 Dra. Paulina Calvache P.  
 Contadora General

Ver políticas contables  
 y notas a los estados financieros.

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012**  
**(Expresados en dólares)**

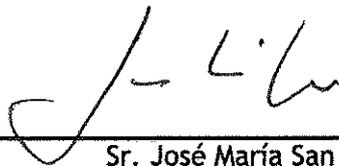
	Reservas			Acumuladas por aplicación de NIIFs por primera vez	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Patrimonio Neto Total
	Capital Social	Aportes futura capitalización	Reserva Legal				
Saldo al 01 de enero 2012	20,000	5,752,722	182	107,564	(4,589,183)	(674,589)	380,645
Aporte futuras capitalizaciones	-	39,000	-	-	-	-	39,000
Resultado neto del Ejercicio	-	-	-	-	-	(48,115)	(48,115)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(674,589)	674,589	-
<b>Saldo al 31 de diciembre 2012</b>	<b>20,000</b>	<b>5,791,722</b>	<b>182</b>	<b>107,564</b>	<b>(4,589,183)</b>	<b>(48,115)</b>	<b>371,530</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	(48,115)	-
Resultado neto del Ejercicio	-	-	-	-	-	245,605	245,605
<b>Saldo al 31 de diciembre 2013</b>	<b>20,000</b>	<b>5,791,722</b>	<b>182</b>	<b>107,564</b>	<b>(4,589,183)</b>	<b>(958,755)</b>	<b>617,135</b>

  
 Sr. José María San Juan  
 Gerente General

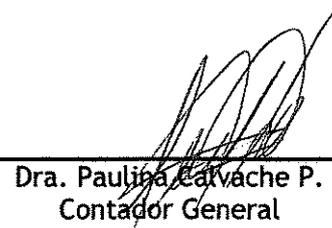
  
 Dra. Paulina Calvache P.  
 Contador General

**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	3,882,475	3,993,845
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,991,765)	(6,870,609)
Impuesto a la renta y Participación Trabajadores pagado	(160,850)	(156,777)
Otros ingresos (egresos), netos	-	29,607
Otros gastos	(124,566)	
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>645,294</b>	<b>(3,003,934)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Pago por compra de propiedades, planta y equipo	(2,220)	(176,324)
Pago por disminución (aumento) de otros activos no corrientes	266	1,659
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,954)</b>	<b>(174,665)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones con instituciones financieras corrientes y no corrientes	(357,606)	3,896,742
Efectivo (pagado) recibido de terceros y relacionadas corrientes y no corrientes	(307,272)	307,272
Efectivo pagado por obligaciones financieras	-	(1,461,000)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>(664,878)</b>	<b>2,743,014</b>
Disminución neta de efectivo	(21,538)	(435,585)
Efectivo al inicio del año	33,822	469,407
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>12,284</b>	<b>33,822</b>



Sr. José María San Juan  
Gerente General

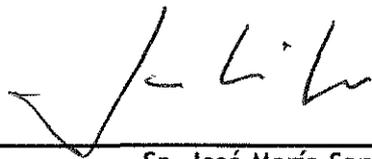


Dra. Paulina Calvache P.  
Contador General

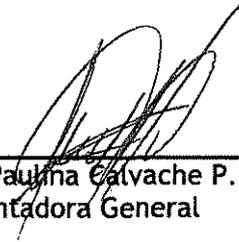
Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros.

**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO**  
**NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Resultado neto del ejercicio</b>	245,605	(48,115)
<b>Ajustes para conciliar el resultado neto del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	24,187	25,358
Provisión participación a trabajadores	86,331	56,100
Provisión para jubilación patronal y desahucio	1,112	2,969
Baja Propiedad Planta y Equipo	-	1,428
Efecto impuestos diferidos	150,751	215,577
Provisión Impuesto a la Renta	92,856	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	99,446	486,506
Disminución (aumento) otras cuentas por cobrar	13,472	(27,850)
Disminución (aumento) inventarios	189,037	(3,730,594)
Disminución otras activos corrientes	137,337	725,453
(Disminución) cuentas y documentos por pagar	(240,166)	(14,969)
(Disminución) cuentas por pagar relacionadas	(40,192)	(125,327)
Aumento (disminución) anticipos de clientes	81,628	(639,326)
(Disminución) aumento otros pasivos corrientes	(196,110)	68,856
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>645,294</b>	<b>(3,003,934)</b>



Sr. José María San Juan  
Representante Legal



Dra. Paulina Galvache P.  
Contadora General

Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros.

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Índice

Notas	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	10
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	11
3.5.	Pronunciamientos contables y su aplicación	12
3.6.	Estimaciones de la Administración	23
3.7.	Segmentos Operacionales	23
3.8.	Gestión de Riesgo Financiero	24
3.9.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	24
3.10.	Efectivo y equivalentes al efectivo	25
3.11.	Activos financieros	25
3.12.	Inventarios	26
3.13.	Propiedades, Planta y equipos	26
3.14.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros	27
3.15.	Costos por intereses	28
3.16.	Cuentas y documentos por pagar	28
3.17.	Provisiones	28
3.18.	Obligaciones con instituciones financieras	28
3.19.	Información a revelar sobre partes relacionadas	29
3.20.	Impuesto a las ganancias e Impuestos Diferidos	29
3.21.	Capital Emitido	29
3.22.	Medio ambiente	30
3.23.	Reconocimiento ingresos	30
3.24.	Costo de ventas	30
3.25.	Estado de flujo de efectivo	30
3.26.	Deterioro de Activos	31
4.	EFFECTIVO	31
5.	ANTICIPOS PROVEEDORES	32
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	33
7.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	33
8.	INVENTARIOS	34
9.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	34
10.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	35
11.	INVERSIONES FINANCIERAS	36
12.	ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	36
13.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	37
14.	IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR	37
15.	OBLIGACIONES FINANCIERAS	38
16.	ANTICIPOS DE CLIENTES	38

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Índice

Notas	Descripción	Páginas
17.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	19
18.	OBLIGACIONES CON RELACIONADAS	41
19.	PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO	42
20.	CAPITAL SOCIAL.	43
21.	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	43
22.	RESERVA LEGAL	43
23.	OTRAS RESERVAS	43
24.	PÉRDIDAS ACUMULADAS	44
25.	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE NIIF 'S POR PRIMERA VEZ	44
26.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	44
27.	COSTO DE VENTAS	44
28.	GASTOS OPERACIONALES	45
29.	GASTOS FINANCIEROS	45
30.	OTROS INGRESOS/GASTOS	46
31.	CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	46
32.	CONTRATOS	47
33.	SANCIONES	48
34.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA	49
35.	EVENTOS SUBSECUENTES	50

## 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 2013, la Compañía tuvo 21 empleados distribuidos de la siguiente manera: 7 de administración, 4 en obra y 10 en comercialización.

**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.

**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:

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**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 2013 y 2012 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 2013 y 2012.

**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 International 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.

**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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 2013:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 1 - Presentación de estados financieros Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.</p>	01 de Julio de 2012
<p>NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.</p>	01 de Enero de 2013
Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados financieros separados Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10.</p>	01 de Enero de 2013

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en dólares)**

<b>Normas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</b>
<b>NIIF 10 - Estados financieros consolidados</b> Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.	<b>01 de Enero de 2013</b>
<b>NIIF 11 - Acuerdo conjuntos</b> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee información más realista para los acuerdos conjuntos enfocándose en derechos y obligaciones que surgen de la esencia de los acuerdos, más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.	<b>01 de Enero de 2013</b>
<b>NIIF 12 - Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</b> Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.	<b>01 de Enero de 2013</b>
<b>NIIF 13 - Medición de valor razonable</b> Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma los mecanismos a utilizar en la medición del valor razonable de activos y pasivos, así como de sus revelaciones, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	<b>01 de Enero de 2013</b>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 19 - Revisada: Beneficios a empleados Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esta modificación se elimina el "Método del corredor" o "Banda de Fluctuación" y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto a Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.</p>	01 de Enero de 2013
<hr/>	
<p>Mejoras emitidas en mayo de 2012</p>	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 1 - Presentación de estados financieros. Aclara los requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3ra columna en el Estado de Situación Financiera.</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIC 16 - Propiedades, maquinaria y equipos. Aclara que los repuestos y el equipamiento de servicio serán clasificados como "Propiedad, planta y equipo" más que inventarios, cuando cumpla con las definiciones de "Propiedad, planta y equipo".</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIC 32 - Presentación de Instrumentos Financieros Aclara el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.</p>	01 de Enero de 2013
<p>NIC 34 - Información Financiera Intermedia Aclara los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.</p>	01 de Enero de 2013

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
Enmiendas a NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, 01 de Enero de 2013 NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitida en junio de 2012. Aclara las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros de la Compañía.

- b. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2014:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 32 - Instrumentos Financieros: Presentación Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.	01 de enero de 2014

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 - Estados Financieros Separados y NIIF 10: Estados Financieros Consolidados y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre de 2012.</p> <p>Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01 de Enero de 2014
<p>NIC 36 - Deterioro del valor de los Activos : Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de enero de 2014

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.</p>	
<p>NIC 19 “Beneficios a los empleados” Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.</p>	01 de Julio de 2014

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p><b>NIIF 9 - Instrumentos financieros</b> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01 de enero de 2015
<p><b>NIIF 9 - Instrumentos financieros</b> Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.</p>	01 de enero de 2015

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p>NIIF 2 "Pagos basados en acciones" - Aclara las definiciones de: "Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión" (vesting conditions) y "Condiciones de mercado" (market conditions) y se definen separadamente las "Condiciones de rendimiento" (performance conditions) y "Condiciones de servicio" (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p>NIIF 3, "Combinaciones de negocios" Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". Adicionalmente, aclara que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.</p>	01 de julio de 2014

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en dólares)**

---

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p><b>NIIF 8 "Segmentos de operación"</b> Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014
<p><b>NIIF 13 "Medición del valor razonable"</b> Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.</p>	01 de julio de 2014
<p><b>NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles"</b> Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01 de julio de 2014

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

<b>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</b>
<b>NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas"</b> Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.	01 de julio de 2014
<b>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</b>
<b>NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"</b> Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.	01 de julio de 2014
<b>NIIF 3 "Combinaciones de negocios"</b> Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.	01 de julio de 2014
<b>NIIF 13 "Medición del valor razonable"</b> Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.	01 de julio de 2014

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p><b>NIC 40 “Propiedades de Inversión”</b>                      Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.</p>	01 de julio de 2014
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
<p><b>CINIIF 21: Gravámenes</b>                      Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01 de Enero de 2014
<p>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 en el ejercicio de su primera aplicación. La Compañía no ha adoptado tempranamente ninguna de estas normas.</p>	

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**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:

***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.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**3.8. Gestión de Riesgo Financiero.**

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

***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 afectados 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.

***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.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

***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.

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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

**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 2013 se compró formaletas para la construcción de las casas Dúplex, 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.

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.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

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.

**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.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

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.

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:

1. Cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaría 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.

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

## 4. EFECTIVO.

Un detalle de esta cuenta es como sigue a continuación:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja	(1)	1,324	1,462
Bancos	(2)	10,960	32,360
		<u>12,284</u>	<u>33,822</u>

(1) A su vez estas cuentas de desglosan de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Fondo Legal	500	500
Caja Chica Tesorería	462	462
Fondo Rotativo Obra	362	500
	<u>1,324</u>	<u>1,462</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(2) Un detalle de esta cuentas es como sigue :

	Diciembre 31,2013	Diciembre 31,2012
Banco del Pichincha 2100026019	10,039	-
Banco del Pacífico	904	157
Banco del Pichincha 4657336400	-	6,700
Mutualista Pichincha	12	510
Cooprogreso Ltda,	5	466
Caja Madrid 0000707	-	4,993
Caja Madrid 0159074	-	19,534
	<u>10,960</u>	<u>32,360</u>

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 PROVEEDORES.

El saldo de esta cuenta se descompone así:

CONTRATISTAS	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Roberto Moscoso	14,728	14,728
Carvajal Jorge	14,200	-
Galo Chavez	11,298	11,298
Anticipos Proveedores	1,816	1,013
Ing. Lastra Provisión Mz.08	4,200	4,200
Carlos Chinchin	1,423	34,646
Anticipos a Proveedores Obra	300	400
Cifuentes Tatiana	224	-
Gonzalo Carvajal	163	-
Maurizio Catanni	26	40,028
Anticipo Alfredo Ubidia	-	20,000
Ecuascensores	-	28,560
Demaco Dscto. Materiales	-	30,842
	<u>48,378</u>	<u>185,715</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

El saldo de esta cuenta se descompone así:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Contratos Compra Venta Ecuador	143,053	177,444
Bonos Miduvi por Cobrar (1)	60,000	120,000
Minutas por Cobrar Clientes Ecuador	6,040	7,348
Gastos Legales por cobrar clientes Ecuador	3,079	6,824
	<u>212,172</u>	<u>311,616</u>

(1) 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.

### 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, 2013	Diciembre 31, 2012
Relacionados	21,395	36,178
Arbitrajes Demandas	7,432	7,432
Otros Deudores	4,077	3,072
Garantía Arriendo INNOVAR	3,600	3,600
Innovar	1,401	1,401
Ministerio de Relaciones Laborales	1,331	1,330
	<u>39,236</u>	<u>53,013</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 8. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Construcción en Proceso	5,014,190	8,746,118
Terreno	(1) 84,070	86,934
Inventarios Terminados	(2) 6,433,058	2,887,303
	<u>11,531,318</u>	<u>11,720,355</u>

- (1) El valor del terreno fue ajusta al valor de compra de acuerdo a la aplicación de la NIC 2 por \$13´307,576.

La Mz 6 se encuentra dada en Garantía Hipotecaria a la CFN, hasta el 20 de junio 2013.

- (2) La Mz 7 fue liquidada y llevada a productos terminados en el año 2013.

### 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, 2013	Diciembre 31, 2012
Retenciones en la Fuente	1,424	1,125
Impuesto al Valor Agregado	6	-
	<u>1,430</u>	<u>1,125</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Oficinas en Obra	75,412	75,412
Equipos de Construcción	165,190	165,190
Muebles y Enseres	54,549	52,751
Equipo de Cómputo	30,250	29,828
Equipo de Comunicaciones	2,157	2,157
Equipo de Oficina	7,810	7,810
Adecuaciones	4,526	4,526
Herramientas y Otros	2,174	2,174
Vehículos	19,990	19,990
	362,058	359,838
Depreciación acumulada	(106,245)	(82,058)
	255,813	277,780

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Costo</b>		
Saldo Inicial	359,838	188,379
Adiciones	2,220	176,324
Bajas	-	(4,865)
	362,058	359,838
<b>Depreciación Acumulada</b>		
Saldo Inicial	(82,058)	(60,137)
Gastos del Año	(24,187)	(25,358)
Bajas	-	3,437
	(106,245)	(82,058)
	255,813	277,780

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 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 m<sup>2</sup>).

### 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.

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
<b>Diciembre 31, 2012</b>				
Gastos Pre operativos	1,727,529	-	-	1,727,529
Jubilación Patronal	-	5,577	-	5,577
	<u>1,727,529</u>	<u>5,577</u>	<u>-</u>	<u>1,733,106</u>
	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
<b>Diciembre 31, 2013</b>				
Gastos Pre operativos	1,041,900	-	-	1,041,900
Jubilación Patronal	-	5,974	-	5,974
	<u>1,041,900</u>	<u>5,974</u>	<u>-</u>	<u>1,047,874</u>

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gastos Pre operativos	229,218	380,056
Jubilación Patronal	1,314	1,227
	<u>230,532</u>	<u>381,283</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<b>Diciembre 31, 2012:</b>			
Gastos Pre operativos	595,998	(215,941)	380,056
Jubilación Patronal	863	364	1,227
	<b>596,861</b>	<b>(215,577)</b>	<b>381,283</b>
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<b>Diciembre 31, 2013:</b>			
Gastos Pre operativos	380,056	150,838	229,218
Jubilación Patronal	1,227	(87)	1,314
	<b>381,283</b>	<b>150,751</b>	<b>230,532</b>

### 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proveedores Legales	260,098	365,247
Garantías Por Pagar	54,971	190,684
Honorarios por Pagar	696	18,712
	<b>315,765</b>	<b>574,643</b>

### 14. IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos Por Pagar	22,922	-
Beneficios Sociales	21,092	14,587
Impuestos por Pagar SRI	56,392	121,236
15% Participación Trabajadores	86,331	56,100
Obligaciones con el IESS	10,392	3,417
	<b>197,129</b>	<b>195,340</b>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Las Obligaciones financieras se desagregan así:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Banco del Pichincha:</b>			
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en diciembre de 2013.	(1)	28,605	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en diciembre de 2012.		-	44,046
<b>Banco del Biess</b>			
Préstamo al 7% de interés anual, con vencimiento en diciembre 2013	(2)	4,886,923	5,000,000
<b>Corporación Financiera Nacional</b>			
Préstamo al 8,94% de interés anual, con vencimiento en junio de 2013.		-	291,318
Intereses por pagar		138,384	105,164
Ilvetechnica		27,768	-
		5,081,680	5,440,528
Sobregiros bancarios		46,580	45,338
		5,128,260	5,485,866

(1) Préstamo cancelado en enero del 2014.

(2) El préstamo será cancelado una vez que Ferroinmobiliaria S.A reciba por parte del BIESS las liberaciones de los préstamos por venta de inmuebles. (Nota 34 literal 1)

### 16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

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

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipos Ecuador	(1)	1,702,600	1,920,022
Ingresos Anticipados	(2)	1,461,251	1,167,201
Bonos por pagar		5,000	-
		3,168,851	3,087,223

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

- 
- (1) Corresponde al dinero recibido de clientes para reserva y/o entrada del inmueble que no es cubierta por el desembolso.
  - (2) Corresponde a inmuebles pendientes de facturar ya que no se ha recibido la escritura.

**17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.**

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% respectivamente.

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 2013 y 2012, 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:

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**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.

**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,

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

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, 2013	Diciembre 31, 2012
Resultado Neto Antes de Provisión Impuesto diferido	575,543	380,339
<b>Más:</b>		
(-) Amortización perdidas Tributarias	(47,038)	(47,038)
(-) Deducciones por Leyes Especiales	(474,044)	(474,044)
(-) Participación Trabajadores	(86,331)	(56,100)
(+) Gastos no Deducibles	48,452	78,797
<b>Ganancia Gravable</b>	16,582	(118.046)
Tasa de Impuesto a la Renta del Período	22%	23%
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	3,648	-
Anticipo del Impuesto a la renta del Año (Impuesto Mínimo)	92,856	156,777
<b>Impuesto a la Renta del Período</b>	92,856	156,777

### 18. OBLIGACIONES CON RELACIONADAS.

Los saldos de estas cuentas se presentan así:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>GIFSA</b>		
Préstamos	374,387	374,386
Intereses	93,319	176,114
Honorarios	1,379,517	1,390,017
<b>TOTAL</b>	1,847,223	1,940,517

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>HERCESA INMOB.</b>		
Préstamos	515,693	515,693
Intereses	54,856	131,158
Honorarios	482,726	487,594
<b>TOTAL</b>	<b>1,053,275</b>	<b>1,134,445</b>
<b>HERCESA S.A.</b>		
Préstamos	-	173,000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>173,000</b>
	<b>2,900,498</b>	<b>3,247,962</b>

- La tasa de interés es la referencial determinada por el Banco Central del Ecuador.

### 19. PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Jubilación patronal	5,974	5,577
Desahucio	2,986	2,270
	<b>8,960</b>	<b>7,847</b>
<b>Jubilación patronal</b>		
Saldo inicial	5,577	3,664
Provisión del año	397	1,913
	<b>5,974</b>	<b>5,577</b>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<b>Desahucio:</b>		
Saldo inicial	2,270	1,214
Provisión del año	715	1,056
	<u>2,985</u>	<u>2,270</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.

### 20. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**24. 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.

**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" por lo cual, el saldo acreedor generado no podrá ser distribuido entre los accionistas o para aumentos de capital, en su defecto, podrán ser utilizados en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

**26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Corresponde a la venta de inmuebles facturados, una vez que se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente procesada, cancelados los valores a la inmobiliaria y han sido entregadas a sus propietarios y emitida la factura de venta.

**27. COSTO DE VENTAS.**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a los costos de construcción de los inmuebles facturados durante los años mencionados.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Inventarios terminados	-	2,293,621
Inventarios en proceso	-	8,220
Costos directos	1,893,687	146,524
Costos indirectos	318,448	1,056
Costos financieros	62,592	-
	<b>2,274,727</b>	<b>2,449,421</b>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 28. GASTOS OPERACIONALES.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gastos de Personal	308,211	166,200
Depreciaciones y Amortizaciones	19,104	25,358
Servicios Exteriores	128,895	255,476
Impuesto Fiscales y Contribuciones	33,969	97,069
Gastos Generales	236,388	435,633
	<u>726,567</u>	<u>979,736</u>

### 29. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Préstamos Locales	35,089	311,675
Préstamos del Exterior	40,883	41,564
Honorarios Fideicomiso	4,704	1,176
Servicios Bancarios y Similares	1,398	9,402
Interés Sobregiro	1,848	1,408
Honorarios Administración Cartera	124	123
Pérdida por tipo de cambio	16,276	-
	<u>100,322</u>	<u>365,348</u>

# FERROINMOBILIARIA S.A.

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 30. OTROS INGRESOS/GASTOS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, un resumen de esta cuenta fue como sigue

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses	5,490	29,067
Multas	4,268	2,057
Otros	14,491	(61,186)
Diferencias en Cartera	(5)	(3)
Perdida de Activos Fijos	-	1,886
	<u>24,244</u>	<u>(28,179)</u>

### 31. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

	Diciembre 31,2013		Diciembre 31,2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	212,172	-	311,616	-
Otras cuentas por cobrar	39,236	-	53,013	-
	<u>251,408</u>	<u>-</u>	<u>364,629</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medido al costo</b>				
Cuentas y documentos por pagar	315,765	-	574,643	-
Otras obligaciones corrientes	197,129	-	195,340	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	-	2,900,498	-	3,247,962
	<u>512,894</u>	<u>2,900,498</u>	<u>769,983</u>	<u>3,247,962</u>

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Valor razonable de instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y Pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**32. CONTRATOS.**

**a) Contrato Instalaciones Hidrosanitarias y Alcantarillado Interiores Mz.10**

En Julio 24 de 2009, el Ing. Galo Chávez firma un contrato para la ejecución de los trabajos de Instalaciones Hidrosanitarias y Alcantarillado Interior de Mz.10; adicionalmente, proporcionar la dirección técnica, equipo, mano de obra, materiales y operación; así como, los demás elementos que sean necesarios para cumplir con el objeto del contrato.

El valor del contrato será establecido en función a las planillas mensuales por obra ejecutada, presentadas por el Contratista y aceptadas por Ferroinmobiliaria.

**b) Contrato de Instalación de Alfombra.**

Con fecha 14 de junio de 2012, el Sr. Carlos Chinchín celebra el contrato de instalaciones de alfombra en Manzana 07.

El valor del contrato será establecido en función al avance de trabajo ejecutado, presentadas por el Contratista y aceptadas por Ferroinmobiliaria.

**c) Contrato Proyecto Arquitectónico Mz10.**

Con fecha 22 de abril de 2008, se firma el contrato con el Arq. Roberto Moscoso por Diseño de Proyecto Arquitectónico Mz.10. para lo cual se entrega un anticipo de \$35,000 contra la entrega del avance del diseño, así mismo se devenga el valor de \$24,272 quedando pendiente por liquidar el valor \$10,728.

**d) Contrato Proyecto Arquitectónico Mz09.**

Con fecha 08 de julio de 2008, se firma el contrato con el Arq. Roberto Moscoso por Diseño de Proyecto Arquitectónico Mz.09. para lo cual se entrega un anticipo de \$18,000 contra la entrega del avance del diseño, así mismo se devenga el valor de \$14,000 quedando pendiente por liquidar el valor \$4,000.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**e) Contrato Estudios de Reforma a la Ordenanza Municipal y Planos Arquitectónicos Mz12.**

A los 25 días del mes de junio de 2013 comparece el Arq. Jorge Carvajal y Ferroinmobiliaria para celebrar el contrato para de Estudios de Reforma a la Ordenanza Municipal N-009 por \$26.880, cuyas prescripciones y reglas permitirán la construcción de inmuebles más pequeños, para lo cual se entrega un anticipo del 30% a la firma del contrato por \$7,200.

Por su parte el contratista extenderá una Letra de Cambio o Pagaré por el valor total del contrato.

A los 08 días del mes de agosto de 2013 comparece el Arq. Jorge Carvajal y Ferroinmobiliaria para celebrar el contrato para la Elaboración De Planos Arquitectónicos Conjunto Habitacional Mz.12 Sector 2 por \$31,360, para lo cual se entrega un anticipo del 25% a la firma del contrato por \$7,000.

Por su parte el contratista extenderá una Letra de Cambio o Pagaré por el valor total del contrato.

**f) Contrato de Diseño Hidrosanitarios de Red de Agua Potable, Alcantarillado Interno, Red Contraincendios de MZ.8 S2 Ciudad Jardín.**

A los 05 días del mes de mayo de 2012 comparece el Ing. Milton Hugo Lastra Mena y Ferroinmobiliaria para celebrar el contrato de Diseño Hidrosanitarios de Red de Agua Potable, Alcantarillado Interno, Red Contraincendios de MZ.8 S2 Ciudad Jardín por el valor de \$8,400 y se le ha entregado un anticipo del 50% de valor del contrato por \$4,200 a la firma del contrato.

**33. SANCIONES.**

**1. De la Superintendencia de Compañías.**

Ha aplicado una multa de \$5 a 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 2013.

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**34. 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 USD \$3.000.000,00 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a USD \$6.000.000,00 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 USD\$ 15.000,00.

**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.

**35. EVENTOS SUBSECUENTES.**

**Levantamiento de hipotecas BIESS.**

El 31 de enero del 2014, la Gerente de Banca de inversión del BIESS informó que la Junta del FIAIDMI No.74 de Inversión No.74 llevada a cabo el 22 de enero del 2014, mediante la resolución JF-074-3 resolvió aprobar el informe de autorización de levantamientos parciales o totales de la hipoteca para que se pueda cancelar el préstamo al constructor concedido.

**Proceso administrativo.**

Con fecha 18 de abril de 2014, se recibe Acta de Determinación No. 1720140100131 emitida por el Departamento de Auditoría Tributaria de la Dirección Regional Norte del Servicio de Rentas Internas por concepto de impuesto a la renta durante el ejercicio económico 2011, misma que seguirá el proceso administrativo correspondiente.

