

# **FERROINMOBILIARIA S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010

**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
(Expresado en dólares)

	Notas	Saldo al 31-Dic-11	Saldo al 31-Dic-10	Saldo al 01-Ene-10
<b>Activo</b>				
<b>Activo corriente</b>				
Efectivo y equivalente al efectivo	<b>5</b>	469.407	41.921	775.135
<b>Activos financieros</b>				
Anticipo proveedores	<b>6</b>	669.279	692.299	1.597.904
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	<b>7</b>	798.122	159.036	11.012
Otras cuentas por cobrar	<b>8</b>	416.528	834.123	54.755
Inventarios	<b>9</b>	21.706.687	25.228.463	24.103.910
Servicios y otros pagos anticipados		-	375.046	14.461
Impuestos corrientes	<b>10</b>	343.252	280.920	125.131
<b>Activo no corriente</b>				
Propiedad, mobiliario y equipo	<b>11</b>	128.242	145.510	147.096
Inversiones financieras	<b>12</b>	653.667	-	-
Gastos diferidos		1.925	-	-
Activo por impuestos diferidos	<b>13</b>	596.861	829.704	1.079.706
<b>Total activos</b>		<b>25.783.970</b>	<b>28.587.022</b>	<b>27.909.110</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Cuentas y documentos por pagar	<b>14</b>	583.872	590.305	370.578
Impuestos y beneficios por pagar	<b>15</b>	76.124	41.693	59.105
Obligaciones financieras corto plazo	<b>16</b>	1.589.124	5.702.001	6.012.214
Anticipos de clientes	<b>17</b>	2.639.539	2.253.337	2.360.480
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4.888.659</b>	<b>8.587.336</b>	<b>8.802.377</b>
<b>Suman y pasan...</b>		<b>4.888.659</b>	<b>8.587.336</b>	<b>8.802.377</b>

**FERROINMOBILIARIA S.A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
(Expresado en dólares)

	Notas	SalDOS al 31-Dic-11	SalDOS al 31-Dic-10	SalDOS al 01-Ene-10
<b>Suman y vienen...</b>		<b>4.888.659</b>	<b>8.587.336</b>	<b>8.802.377</b>
<b>Pasivo no corriente</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	16	1.500.000	-	-
Obligaciones con relacionadas	18	3.066.017	8.842.749	7.656.351
Ingresos anticipados de clientes	17	1.087.010	993.682	-
Ingresos diferidos	19	7.884.039	7.884.039	8.417.732
Provisiones por beneficios a empleados	20	4.878	2.709	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>13.541.944</b>	<b>17.723.178</b>	<b>16.074.083</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>18.430.603</b>	<b>26.310.515</b>	<b>24.876.460</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social	21	20.000	20.000	20.000
Aportes para futura capitalización	22	5.752.722	-	-
<b>Reservas</b>				
Reserva legal	23	182	182	182
Otras reservas	24	107.564	107.564	107.564
<b>Resultados acumulados</b>				
Ganancias acumuladas		-	-	-
Pérdidas acumuladas	25	(280.662)	-	(45.471)
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	26	2.429.423	2.904.904	2.950.375
Resultados del ejercicio actual		(675.862)	(756.143)	-
		<b>7.353.367</b>	<b>2.276.507</b>	<b>3.032.650</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>25.783.970</b>	<b>28.587.022</b>	<b>27.909.110</b>

\* las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
**José María San Juan Borda**  
**PRESIDENTE**  
**AF322450**

\_\_\_\_\_  
**Dra. Paulina Calvache Pintado**  
**RUC 1712484888001**

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

	Notas	Saldos al 31-Dic-11	Saldos al 31-Dic-10
Ingresos en actividades ordinarias	27	6.231.080	3.754.130
Costo de venta	28	(5.452.977)	(3.381.803)
<b>Margen bruto</b>		<b>778.103</b>	<b>372.327</b>
<b>Otros ingresos:</b>			
Ingresos financieros		11.827	5.228
Otras rentas		248.072	603.514
		<b>259.899</b>	<b>608.742</b>
<b>Gastos operacionales</b>	29	1.104.943	1.460.177
<b>Gastos financieros</b>	30	355.846	27.032
<b>Otros gastos</b>	31	20.233	-
		<b>1.481.022</b>	<b>1.487.209</b>
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas</b>		<b>(443.020)</b>	<b>(506.140)</b>
Impuestos a la renta		-	-
Impuestos diferidos		232.842	250.003
<b>Pérdida de operaciones continuadas</b>		<b>(675.862)</b>	<b>(756.143)</b>
Ingresos (gastos) por operaciones discontinuadas		-	-
<b>Pérdida de operaciones discontinuadas</b>		-	-
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>		<b>(675.862)</b>	<b>(756.143)</b>
<b>Otro resultado integral:</b>		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>(675.862)</b>	<b>(756.143)</b>
Promedio ponderado del número de acciones en circulación		20.000	20.000
<b>Pérdida neta por acción</b>			
<b>Pérdida por acción básica</b>		<b>-33,7931</b>	<b>-37,8072</b>
Pérdida de operaciones continuadas		-33,7931	-37,8072
Utilidad de operaciones discontinuadas		0,0000	0,0000
<b>Utilidad por acción diluida</b>		<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>
Utilidad de operaciones continuadas		0,0000	0,0000
Utilidad de operaciones discontinuadas		0,0000	0,0000

\* Las notas aclaratorias son parte integrante de los estados financieros.

\_\_\_\_\_  
**José María San Juan Borda**  
**PRESIDENTE**  
**AF322450**

\_\_\_\_\_  
**Dra. Paulina Calvache Pintado**  
**RUC 1712484888001**

FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en dólares)

	Notas	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados Acumulados	Cambios en el patrimonio neto
				Legales	Reservas por Valuación	Otros Reservas		
Saldo inicial al 01 de enero de 2010		20.000	-	182	-	107.564	2.904.904	3.032.650
Resultado del período		-	-	-	-	-	(756.143)	(756.143)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2010</b>		<b>20.000</b>	<b>-</b>	<b>182</b>	<b>-</b>	<b>107.564</b>	<b>2.148.761</b>	<b>2.276.507</b>

\*Las notas aclaratorias son parte integrante de los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
**José María San Juan Borda**  
 PRESIDENTE  
 AF322450

\_\_\_\_\_  
**Dra. Paulina Calvache Pintado**  
 RUC 1712484888001

FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en dólares)

Notas	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reservas			Resultados Acumulados	Cambios en el patrimonio neto
			Legales	Reservas por Valuación	Otros Reservas		
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>20.000</b>	-	<b>182</b>	-	<b>107.564</b>	<b>2.148.761</b>	<b>2.276.507</b>
Aporte futura capitalización	-	5.752.722	-	-	-	-	5.752.722
Resultado del período	-	-	-	-	-	(675.862)	(675.862)
<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>20.000</b>	<b>5.752.722</b>	<b>182</b>	-	<b>107.564</b>	<b>1.472.899</b>	<b>7.353.367</b>

\*Las notas aclaratorias son parte integrante de los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
**José María San Juan Borda**  
**PRESIDENTE**  
**AF322450**

\_\_\_\_\_  
**Dra. Paulina Calvache Pintado**  
**RUC 1712484888001**

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

<b>Por los años terminados al,</b>	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	6.992.170	4.036.415
Efectivo pagado a proveedores y trabajadores	(3.899.468)	(6.204.949)
Impuesto a la renta pagado	(158.778)	
Ingresos y gastos financieros, netos	(9.491)	(253.469)
	<b>2.924.433</b>	<b>(2.422.003)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
(Aumento) disminución en inversiones de título de renta fija y variable	(305.512)	306.142
Aumento en propiedad y equipo	2.434	14.257
(Aumento) en otros activos		
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<b>(303.078)</b>	<b>320.399</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos a accionistas		
Prestamos y otras entradas	(2.193.869)	1.674.532
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(2.193.869)	1.674.532
Aumento (disminución) neta de efectivo	427.486	(427.072)
Efectivo al inicio del año	41.921	468.993
Efectivo al final del año	469.407	41.921

---

**José María San Juan Borda**  
**PRESIDENTE**  
**AF322450**

---

**Dra. Paulina Calvache Pintado**  
**RUC 1712484888001**

- 
1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA
  2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
  3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.
    - 3.1. Declaración explícita y sin reservas de la gerencia sobre la conversión por primera vez.
    - 3.2. Período contable
    - 3.3. Bases de preparación
    - 3.4. Moneda de presentación
    - 3.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas
    - 3.6. Pronunciamientos contables y su aplicación
    - 3.7. Estimaciones de la administración
    - 3.8. Segmentos operacionales
    - 3.9. Gestión de riesgo financiero
    - 3.10. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes
    - 3.11. Efectivo y equivalentes de efectivo
    - 3.12. Activos financieros
    - 3.13. Inventario
    - 3.14. Propiedades, mobiliario y equipos
    - 3.15. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros
    - 3.16. Costos por intereses
    - 3.17. Cuentas y documentos por pagar
    - 3.18. Provisiones
    - 3.19. Obligaciones con instituciones financieras
    - 3.20. Información a revelar sobre partes relacionadas
    - 3.21. Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos
    - 3.22. Capital emitido
    - 3.23. Medio ambiente
    - 3.24. Reconocimiento de ingresos

- 
- 3.25. Costo de ventas
  - 3.26. Estado de flujo del efectivo
  - 3.27. Deterioro de activos
  - 4. TRANSICIÓN A LAS NIIF
    - 4.1. Aplicación de NIIF 1
    - 4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por Nombre del cliente
    - 4.3. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC
      - 1. Ajustes al 1º de enero al 31 de diciembre de 2010
      - 2. Conciliación del Patrimonio neto al 1 enero 2010 y 31 de diciembre 2010
      - 3. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero 2010
      - 4. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre 2010
      - 5. Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre 2010
      - 6. Conciliación del Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2010

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- 5. Efectivo y equivalentes de efectivo
- 6. Anticipo a proveedores
- 7. Cuentas por cobrar a clientes no relacionadas
- 8. Otras cuentas por cobrar
- 9. Inventarios
- 10. Impuestos corrientes
- 11. Propiedad, mobiliario y equipo
- 12. Inversiones financieras
- 13. Activo por impuestos diferidos NIIF
- 14. Cuentas y documentos por pagar
- 15. Impuestos y beneficios por pagar
- 16. Obligaciones financieras

17. Anticipos de clientes
18. Obligaciones con relacionadas
19. Ingresos diferidos
20. Provisiones por beneficios a empleados
21. Capital social
22. Aportes futuras capitalizaciones
23. Reserva legal
24. Otras reservas
25. Pérdidas acumuladas
26. Resultados acumulados por aplicación de NIIF'S por primera vez
27. Ingresos en actividades ordinarias
28. Costo de ventas
29. Gastos operacionales
30. Gastos financieros
31. Otros gastos
32. Sanciones
33. Precios de transferencia
34. Eventos subsecuentes

### 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

#### 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 el Régimen 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 2011, la Compañía tuvo 18 empleados distribuidos de la siguiente manera: 10 de administración, 6 en obra y 2 en comercialización. A esto hay que considerar que la fuerza de ventas estaba conformada por 12 asesores bajo contrato de comisiones.

**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 presenta los balances con corte a diciembre 31 del 2011, bajo estas normativas.

**3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros, siendo estos los primeros estados financieros que se presentan con base en dichas normas.

**3.1 Declaración explícita y sin reservas de la Gerencia sobre la conversión por primera vez**

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

En relación al período de transición, los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010, y los estados financieros de apertura al 1 de enero del 2010 fueron preparados por la Administración de la Compañía para su utilización exclusiva en sujeción al proceso de conversión a NIIF por primera vez de acuerdo a la NIIF No. 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 y 2009 fueron preparados y presentados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, los cuales fueron considerados como principios de contabilidad previos de acuerdo a lo establecido en la NIIF No. 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC difieren en ciertos aspectos de las 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 2011.

**3.2 Periodo contable.**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 01 de enero de 2010:

- Estados de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2011 y 2010:
- Estados de Resultados Integral por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo.

**3.3 Bases de preparación.**

Los presentes Estados Financieros de FERROINMOBILIARIA S.A. corresponden al período terminado el 31 de diciembre del 2011 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, que estableció que las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros. Anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC); Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la revalorización de ciertos bienes de propiedades, planta y equipos.

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 de FERROINMOBILIARIA S.A.

**3.4 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.

**3.5 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 la NIIF.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos que figuran registrados en ellos.

**3.6 Pronunciamientos contables y su aplicación.**

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

**Políticas de contabilidad significativas**

---

Enmienda a la NIIF 2	Pagos basados en acciones Aclaraciones acerca de su alcance.	
Enmienda a la NIC 24	Partes relacionadas - Revelaciones.	01 de enero de 2011
Enmienda a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las NIIF.  Exención adicional.	01 de enero de 2010
Enmienda a la NIC 32	Clasificación de instrumentos financieros. Derechos de emisión.	01 de febrero de 2010
NIIF 9	Instrumentos financieros. Guía para la clasificación y medición de instrumentos financieros.	01 de enero de 2013
Interpretaciones CINIIF 19	Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de Financiación	01 de enero de 2011
Enmienda a la CINIIF 14	Extinción de pasivos financieros utilizando instrumentos de patrimonio	01 de julio de 2010

(\*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada

La Administración de la FERROINMOBILIARIA S.A. estima que la Adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación

### **3.7. Estimaciones de la Administración.**

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de 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.

### 3.8 Segmentos operacionales.

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

### 3.9 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.

### 3.10 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.

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.

### 3.11 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.

### 3.12 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.

***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.

**3.13 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.

**3.14 Propiedades, mobiliario 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.

### 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

#### 3.15 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 múltiplos 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 reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

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

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

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

**3.16 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.

**3.17 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.

**3.18 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.

**3.19. Obligaciones con instituciones financieras**

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

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

**3.20. 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.

**3.21 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.

**3.22 Capital Emitido.**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

**3.23. 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

**3.24. Reconocimiento ingresos.**

El reconocimiento de los Ingresos por venta de inmuebles, se realiza una vez que se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente procesada, cancelados todos los valores a la inmobiliaria y han sido entregadas a sus propietarios para emisión de la factura respectiva.

**3.25. 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.

**3.26. Estado de flujo de efectivo.**

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

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

**3.27. Deterioro de Activos**

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

**4. TRANSICION A LAS NIIF.**

**4.1. Aplicación de NIIF 1.**

Los presentes estados financieros de la Compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011 y fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía ha aplicado NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para preparar sus estados financieros.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera consolidado de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la Compañía es el 1 de enero de 2011. De acuerdo a NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

FERROINMOBILIARIA S.A. procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, contengan información de alta calidad que sea transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministren un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por FERROINMOBILIARIA S.A.**

1. Las transacciones con pagos basados en acciones.

No aplicable.

2. Contratos de seguro.

No aplicable.

3. Costo atribuido.

La Compañía ha elegido medir sus propiedades y equipos al costo depreciado según las NIIF, ajustado para reflejar el desgaste real de sus activos, a partir del 1 de enero del 2012.

4. Arrendamientos.

No aplicable.

5. Beneficios a los empleados.

La Compañía optó por reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas al 1 de enero de 2012.

6. Diferencias de conversión acumuladas.

No aplicable.

7. Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.

No aplicable.

8. Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

No aplicable.

9. Instrumentos financieros compuestos.

La Compañía no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que, esta exención no es aplicable.

10. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.

No aplicable.

11. La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.

No aplicable.

12. Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.

La Compañía a 1 de enero de 2010 no detectó ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

13. Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios.

No aplicable, la Compañía no posee concesiones de servicios

14. Costos por préstamos.

No aplicable.

15. Transferencias de activos procedentes de clientes.

No aplicable.

**4.3. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad – EC.**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en la Compañía:

1. Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.
2. Conciliación del Patrimonio neto al 1 enero 2010 y 31 de diciembre 2010.
3. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero 2010.
4. Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre 2010.
5. Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre 2010.
6. Conciliación del Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2010.
7. Conciliación de la Utilidad Neta con los fondos disponibles utilizados en actividades de Operación

**1. Ajustes al 01 de enero de 2010:**

- Se reversa el valor de la reserva de capital producto de la primera re-valoración del costo del terreno (agosto del 2006).

valor del avalúo catastral	2'260.225.64
valor en libros	<u>-97.354.50</u>
valor de reserva de capital	2'162.871.14

- Se reversa el valor de la reserva de capital producto de la segunda re-valoración del costo del terreno (Enero 1 del 2009).

valor del avalúo catastral	15'000.000.00
valor en libros	<u>-2'260.225.64</u>
valor de reserva de capital	12'739.774.36

- Mediante ordenanza municipal No. 3470, publicado en el RO. 214 de noviembre 19 del 2003, se introducen reformas a la reglamentación urbana y se incluye en ellas al Proyecto El Garrochal. A esa fecha Ferroinmobiliaria, consideraba al terreno como propiedad de inversión. Este avalúo constituye el inmediato anterior a la fecha de transición a NIIF, lo que permite ajustar el valor del suelo, por un monto de \$6'484.319.94.

La contrapartida afecta al patrimonio por adopción de NIIF por primera vez.

- A raíz de la ordenanza municipal, el terreno ya es considerado como parte de los inventarios no como propiedad de inversión. En base a los re-avaluos efectuados al terreno Ferroinmobiliaria opto por tomar como base el que lo valoraba en \$15 millones para ajustar el costo del inventario, produciendo la generación de ingreso diferido por la diferencia:

Valor del avalúo catastral	15'000.000.00
Nuevo valor en libros	<u>-6'582.268.44</u>
Valor por ingresos diferidos	8'417.731.56

- Se procede a ajustar el valor de los gastos pre-operativos, que formaban parte de los inventarios, ya que corresponden a ejercicios de años anteriores, por un monto de \$ 4'318.822.75.

Como contrapartida afecta al patrimonio por adopción de NIIF por primera vez.

- Se reversa \$ 295.421.10, del valor del Impuesto al Valor Agregado que se mantenía en los activos como crédito fiscal desde el 2007. Ya que no fueron objeto de reconocimiento por parte de la autoridad fiscal, ya que nuestras ventas están exentas de dicho impuesto, la contrapartida afecta al patrimonio por adopción de NIIFs por primera vez.
- Se calcula el valor del activo por impuesto diferido, en relación a los gastos preoperativos que fueron ajustados en el numeral 5 en \$1.079.705,68.

**Ajustes al 31 de diciembre de 2010:**

- Se reversa \$ 79.775.26 del valor del Impuesto al Valor Agregado que se mantenía en los activos como crédito fiscal durante el 2010. Ya que no fueron objeto de reconocimiento por parte de la autoridad fiscal, ya que nuestras ventas están exentas de dicho impuesto.

La contrapartida afecta al patrimonio por adopción de NIIFs por primera vez.

- Se procede a registrar la amortización de los ingresos diferidos, en la parte proporcional por los inmuebles vendidos durante el año 2010. El ajuste por \$533.692.34 está afectando a los resultados acumulados de ejercicios anteriores.
- Se amortiza el valor del activo por impuesto diferido en la parte proporcional al año 2010 en \$250.491,72 disminuyendo el activo contra el patrimonio por ingresos por impuestos diferidos.
- En base al estudio de cálculo actuarial se han considerado las provisiones para jubilación Patronal por \$2.036,38 y para reservas por desahucio por \$672,82 estos pasivos disminuyen el patrimonio por provisiones.

### **Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en FERROINMOBILIARIA S.A

- Ajustes al 01 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010.
- (1) Ajuste al 1 de enero del 2010 por \$2'162.871.14 reversando la reserva de capital por efectos de la primera revalorización del terreno registrada en agosto del 2006.
- (2) Ajuste al 1 de enero del 2010 por \$12'739.774.36 reversando la reserva de capital por efectos de la segunda revalorización del terreno registrada en enero del 2009.
- (3) Ajuste al 1 de enero del 2010 por \$ 6'484.319.94 en el valor del terreno por considerarse propiedad de inversión hasta antes de la ordenanza municipal en la que se incluye el proyecto El Garrochal dentro de la reglamentación urbana.
- (4) Ferroinmobiliaria en base a la valoración efectuada por terceros, decide registrar el valor del terreno en \$15'000.000.00 por lo que ajusta el activo por un valor de \$ 8'417.731.56 con cargo a ingresos diferidos.
- (5) Ajuste al 1 de enero del 2010 por \$ 2'370.222.16 valor de los gastos administrativos y de ventas de los años 2007,2008, y 2009 clasificados como gastos pre- operativos que formaban parte de los inventarios, por corresponder a ejercicios anteriores.
- (6) Se reversaron en enero 1 del 2010, los saldos del crédito fiscal por concepto del Impuesto al valor agregado (IVA), que desde el 2007, se mantenían en libros para compensar o solicitar la devolución al SRI, quienes negaron el reclamo por un monto de \$295.421.10.
- (7) Así mismo, en diciembre 31 del 2010, se reversan los valores del crédito fiscal por concepto del Impuesto al valor agregado (IVA), de gastos del ejercicio 2010, que se mantenían en libros para compensar o solicitar la devolución al SRI, quienes negaron el reclamo por un monto de \$79.775.26.
- (8) En diciembre 31 del 2010, se registra la amortización de los ingresos diferidos en la parte proporcional de los inmuebles vendidos durante el 2010., por un monto de \$533.692.34.
- (9) En diciembre 31 del 2011, se registra la amortización de impuestos diferidos en libros por el impuesto diferido contra el activo impuesto diferido por un monto de \$233.216,43.

- (10) En Enero 01 del 2010 se registra la provisión matemática por cálculo actuarial de la Jubilación y desahucio por \$2.709,20, correspondiente al año 2010;

RESERVA POR JUBILACIÓN PATRONAL

CÓDIGO	CUENTA	VALOR
230405	Jubilación Patronal (NIC 19)	2.036,38
32140107	Reserva para Jubilación Patronal	2.036,38

RESERVA POR DESAHUCIO

<u>CÓDIGO</u>	<u>CUENTA</u>	<u>VALOR</u>
230406	Provisiones (NIC 37)	672,82
32140108	Reserva por Desahucio	672,82

- (11) En Diciembre 31 del 2011 se registra la provisión matemática por cálculo actuarial de la Jubilación y desahucio por \$2.168,78.

RESERVA POR JUBILACIÓN PATRONAL

<u>CÓDIGO</u>	<u>CUENTA</u>	<u>VALOR</u>
51010204	Reserva para Jubilación Patronal	1.627,21
32140107	Reserva para Jubilación Patronal	1.627,21

RESERVA POR DESAHUCIO

<u>CÓDIGO</u>	<u>CUENTA</u>	<u>VALOR</u>
51010107	Provisión por Desahucio	541,57
32140108	Reserva por Desahucio	541,57

2. Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre 2010.

**FERROINMOBILIARIA S.A**

**CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NEC – NIIF**

(Expresado en dólares)

<b>Concepto</b>	<b>Saldo al 01-Ene-10</b>	<b>Saldo al 31-Dic-10</b>
<b>Patrimonio neto según Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC</b>	<b>14.984.920</b>	<b>14.749.729</b>
<b>(-) Ajuste por baja de cuentas por cobrar IVA</b>		
Ajuste por dada de baja para cuentas incobrables IVA bajo preceptos de NIIF	(295.421)	(375.196)
<b>(-) Reversión Reserva por Valuación de Terrenos</b>		
Reversión de la reserva efectuada al costo del suelo	(14.902.646)	(14.902.646)
<b>(+) Reconocimiento Reavalúo del terreno</b>		
Reavalúo del terreno	6.484.914	6.484.914
<b>(-) Resultados del Ejercicio Actual</b>		
Efecto de aplicación de NIIF contra los resultados del período	-	-
<b>(+) Impuestos diferidos por cobrar</b>		
Por Gastos Preoperativos	1.079.706	829.703
<b>(-) Gastos Preoperativos</b>		
Gastos Preoperativos	(4.318.823)	(4.506.800)
Provisión por Jubilación y desahucio según cálculo actuarial en base a reservas matemática	-	(2.709)
Por Ingresos Diferidos	-	(488)
<b>Efecto de la transición a las NIIF</b>	<b>(11.952.270)</b>	<b>(12.473.222)</b>
<b>Patrimonio neto según NIIF</b>	<b>3.032.650</b>	<b>2.276.507</b>

**Políticas de Contabilidad Significativas**

3. • Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 1 de enero 2010.

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
**(Expresado en dólares)**

	<b>Saldos NEC al</b>	<b>Efecto de la</b>	<b>Saldos NIIF al</b>
	<b>01-Ene-10</b>	<b>transición</b>	<b>01-Ene-10</b>
	<b>01-Ene-10</b>	<b>a las NIIF</b>	<b>01-Ene-10</b>
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	775.135	-	775.135
<b>Activos financieros</b>			
Mantenidos hasta el vencimiento	-	-	-
Anticipo Proveedores	1.597.904	-	1.597.904
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	11.012	-	11.012
Otras cuentas por cobrar	54.755	-	54.755
Provisión cuentas incobrables	-	-	-
Inventarios	28.422.733	(4.318.823)	24.103.910
Servicios y otros pagos anticipados	14.461	-	14.461
Activos por impuestos corrientes	420.552	(295.421)	125.131
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad planta y equipo	147.096	-	147.096
Propiedades de inversión	-	-	-
Activo intangible	-	-	-
Activo por impuestos diferidos	-	1.079.706	1.079.706
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	-	-	-
<b>Total activos</b>	<b>31.443.648</b>	<b>(3.534.538)</b>	<b>27.909.110</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	370.578	-	370.578
Impuestos y Beneficios por Pagar	59.105	-	59.105
Obligaciones Financieras Corto Plazo	6.012.214	-	6.012.214
Anticipos de clientes	2.360.480	-	2.360.480
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>8.802.377</b>	<b>-</b>	<b>8.802.377</b>
<b>Suman y pasan...</b>	<b>8.802.377</b>	<b>-</b>	<b>8.802.377</b>

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
 (Expresado en dólares)

	Saldos NEC al 01-Ene-10	Efecto de la transición a las NIIF	Saldos NIIF al 01-Ene-10
<b><i>Suman y vienen...</i></b>	<b>8.802.377</b>	-	<b>8.802.377</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	-
Obligaciones con relacionadas	7.656.351	-	7.656.351
Provisiones por beneficios a empleados	-	-	-
Otras provisiones	-	-	-
Ingresos diferidos	-	8.417.732	8.417.732
Pasivo por impuestos diferidos	-	-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>7.656.351</b>	<b>8.417.732</b>	<b>16.074.083</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>16.458.728</b>	<b>8.417.732</b>	<b>24.876.460</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	20.000	-	20.000
Aportes para futura capitalización	-	-	-
<b>Reservas</b>			
Reserva legal	182	-	182
Reserva por revalorización	14.902.645	(14.902.645)	-
Otras reservas	107.564	-	107.564
<b>Resultados acumulados</b>			
Ganancias acumuladas	-	-	-
Pérdidas acumuladas	(45.471)	-	(45.471)
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	-	2.950.375	2.950.375
Resultados del Ejercicio Actual	-	-	-
	<b>14.984.920</b>	<b>(11.952.270)</b>	<b>3.032.650</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>31.443.648</b>	<b>(3.534.538)</b>	<b>27.909.110</b>

Políticas de Contabilidad Significativas

4• Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 de Diciembre de 2010

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO**  
 (Expresado en dólares)

	Saldos NEC al 31-Dic-10	Efecto de la transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31-Dic-10
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	41.921	-	41.921
<b>Activos financieros</b>			
Anticipo Proveedores	692.299	-	692.299
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	159.036	-	159.036
Otras cuentas por cobrar	834.124	-	834.123
Provisión cuentas incobrables	-	-	-
Inventarios	30.642.669	(5.414.206)	25.228.463
Servicios y otros pagos anticipados	1.820	373.225	375.046
Activos por impuestos corrientes	656.116	(375.196)	280.920
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	145.510	-	145.510
Inversiones Financieras	-	-	-
Gastos Diferidos	-	-	-
Activo por impuestos diferidos	-	829.704	829.704
<b>Total activos</b>	<b>33.173.495</b>	<b>(4.586.473)</b>	<b>28.587.022</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	590.305	-	590.305
Impuestos y Beneficios por Pagar	41.693	-	41.693
Obligaciones Corto Plazo	5.702.001	-	5.702.001
Anticipos de clientes	2.253.337	-	2.253.337
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>8.587.336</b>	<b>-</b>	<b>8.587.336</b>
<b>Suman y pasan...</b>	<b>8.587.336</b>	<b>-</b>	<b>8.587.336</b>

FERROINMOBILIARIA S.A.

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

(Expresado en dólares)

	Saldos NEC al 31-Dic-10	Efecto de la transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31-Dic-10
<b>Suman y vienen...</b>	<b>8.587.336</b>	-	<b>8.587.336</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	-
Obligaciones con relacionadas	8.842.749	-	8.842.749
Ingresos Anticipados de clientes	993.682	-	993.682
Ingresos diferidos	-	7.884.039	7.884.039
Provisiones Cálculo Actuarial	-	2.709	2.709
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>9.836.431</b>	<b>7.886.748</b>	<b>17.723.178</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>18.423.767</b>	<b>7.886.748</b>	<b>26.310.515</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	20.000	-	20.000
Aportes para futura capitalización	-	-	-
<b>Reservas</b>			
Reserva legal	182	-	182
Otras reservas	15.010.209	(14.902.645)	107.564
<b>Resultados acumulados</b>			
Ganancias acumuladas	-	-	-
Pérdidas acumuladas	(45.471)	-	(45.471)
Resultados acumulados por aplicación de NIIFs por primera vez	-	2.950.375	2.950.375
Resultados del Ejercicio Actual	(235.190)	(520.953)	(756.143)
	<b>14.749.730</b>	<b>(12.473.223)</b>	<b>2.276.507</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>33.173.497</b>	<b>(4.586.475)</b>	<b>28.587.022</b>

# Ferroidmobiliaria S.A.

## Políticas de Contabilidad Significativas

5 • Conciliación de Resultados Integral al 31 de diciembre de 2010.

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

	Saldos NEC al 31-Dic-10	Efecto de la transición a las NIIF	Saldos NIIF al 31-Dic-10
Ingresos en actividades ordinarias	3.754.130	-	3.754.130
Costo de Venta	(4.064.372)	682.568	(3.381.804)
<b>Margen bruto</b>	<b>(310.241)</b>	<b>682.568</b>	<b>372.328</b>
<b>Otros ingresos:</b>			
Ingresos financieros	5.228	-	5.228
Otras rentas	69.822	533.693	603.514
	<b>75.050</b>	<b>533.693</b>	<b>608.742</b>
<b>Gastos operacionales</b>		1.460.177	1.460.177
<b>Gastos financieros</b>	-	27.032	27.033
<b>Otros gastos</b>	-	-	-
<b>Participación Trabajadores</b>	-	-	-
	<b>-</b>	<b>1.487.209</b>	<b>1.487.210</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas</b>	<b>(235.190)</b>	<b>(270.950)</b>	<b>(506.140)</b>
Impuesto a la Renta	-	-	-
Impuestos Diferidos	-	250.003	250.003
<b>Utilidad de operaciones continuadas</b>	<b>(235.190)</b>	<b>(520.953)</b>	<b>(756.143)</b>
Ingresos (Gastos) por operaciones discontinuadas		-	-
<b>Utilidad de operaciones discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>	<b>(235.190)</b>	<b>(520.953)</b>	<b>(756.143)</b>
<b>Otro resultado integral:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral total del año</b>	<b>(235.190)</b>	<b>(520.953)</b>	<b>(756.143)</b>

6• Conciliación del Flujo de Efectivo Directo al 31 de diciembre del 2010.

<b>FERROINMOBILIARIA S.A.</b>			
<b>CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO</b>			
<b>(Expresado en dólares)</b>			
<b>Por los años terminados al,</b>	<b>Saldos NEC 31-Dic-10</b>	<b>Efecto de la transición a las NIIF</b>	<b>Saldos NIIF 31-Dic-10</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes	4.036.415	-	4.036.415
Efectivo pagado a proveedores y trabajadores	(6.204.949)	-	(6.204.949)
Impuesto a la renta pagado	-	-	-
Ingresos y gastos financieros, netos	(253.469)	-	(253.469)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(2.422.003)</b>	<b>-</b>	<b>(2.422.003)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>			
Aumento en inversiones de título de renta fija y variable	306.142	-	306.142
Aumento en propiedad y equipo	14.257	-	14.257
Disminución en otros activos	-	-	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>320.399</b>	<b>-</b>	<b>320.399</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>			
Prestamos y otras entradas	1.674.532	-	1.674.532
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1.674.532</b>	<b>-</b>	<b>1.674.532</b>
(Disminución) neta de efectivo	(427.072)	-	(427.072)
Efectivo al inicio del año	468.993	-	468.993
Efectivo al final del año	41.921	-	41.921

**Políticas de Contabilidad Significativas**

**FERROINMOBILIARIA S.A.**  
**CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO**  
**PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
 (Expresadas en dólares)

Por los años terminados en Diciembre 31,	Saldos NEC 31-Dic-10	Efecto de la transición a las NIIF	Saldos NIIF 31-Dic-10
<b>Utilidad neta</b>	(235.190)	-	(235.190)
<b>Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>			
Depreciación de propiedad y equipo	17.049	-	17.049
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento) disminución en inventarios y gastos pagados por anticipado	(3.884.547)	-	(3.884.547)
Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo	(284.353)	-	(284.353)
Aumento en cuentas por pagar	945.372	-	945.372
(Disminución) aumento en pasivos diferidos y pasivo a largo plazo	1.019.666	-	1.019.666
(Disminución) en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	-	-	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>(2.422.003)</b>	<b>-</b>	<b>(2.422.003)</b>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de esta cuenta es como sigue a continuación:

	SALDOS AL 31 DIC 2011	SALDOS AL 31 DIC 2010	SALDOS AL 01 ENE 2010
Caja	6.040	1.147	500
Bancos	463.367	40.774	468.493
Inversiones a Corto Plazo	-	-	306.142
<b>SUMAN</b>	<b>469.407</b>	<b>41.921</b>	<b>775.135</b>

A su vez estas cuentas de desglosan así:

CAJA	SALDOS AL 31 DIC 2011	SALDOS AL 31 DIC 2010	SALDOS AL 01 ENE 2010
Caja General	4.929	-	-
Caja Chica Tesorería	611	647	-
Fondo Rotativo	500	500	500
<b>SUMAN</b>	<b>6.040</b>	<b>1.147</b>	<b>500</b>

	Saldos al 31-Dic-11	Saldos al 31-Dic-10	Saldos al 01-Ene-10
Banco del Pacífico	5.994	0	19.923
Banco del Pichincha 33472631-04	0	0	91.791
Banco del Pichincha 4657336400	33.983	14.345	161.150
Banco del Pichincha 3378766604	398.038	293	119.239
Mutualista Pichincha	309	340	996
Cooprogreso Ltda.	464	1.217	0
Caja Madrid 0000700	0	4.048	0
Caja Madrid 0000707	20.531	945	14.771
Caja Madrid 0159074	4.048	19.586	60.623
<b>SUMAN</b>	<b>463.367</b>	<b>40.774</b>	<b>468.493</b>

# Ferroidmobiliaria S.A.

## Notas a los estados financieros

Los saldos de bancos corresponden a depósitos en moneda funcional en bancos nacionales, sobre los cuales no existe ninguna restricción ni impedimento de utilización, los mismos están conciliados al 31 de diciembre de 2011.

<b>INVERSIONES FINANCIERAS</b>	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>
	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>	<b>01-Ene-10</b>
Activos Financieros mantenidos al vencimiento	0	0	306.142
<b>SUMAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>306.142</b>

El activo Financiero mantenido al vencimiento corresponde a un CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO DE TESORERÍA en el Banco Pichincha, por un valor de \$300.000,00 y con un rendimiento de 4,25% anual.

### 6. Anticipos a Contratistas

El saldo de esta cuenta se descompone así:

<b>CONTRATISTAS</b>	<b>Dcbre 31/2011</b>	<b>Dcbre 31/2010</b>	<b>enero 1/2010</b>
Semaica	-	74.208	73.319
Ilvetecnica	139.671	70.036	230.137
Galo Chávez	11.110	46.373	130.695
Roberto Moscoso	14.729	14.728	16.000
(1)Placo	296.498	361.151	980.032
Ecuascensores	-	104.836	104.836
Guillermo Pasquel	-	-	(18.289)
Ideal Alambrec	50.576	5.505	42.791
Cesar Izurieta	-	10.000	10.000
Promulsa	-	5.462	28.234
Cemento Chimborazo	4.289	-	-
Acería del Ecuador	112.129	-	-
(2)Mauricio Cattani	40.056	-	-
otros	221	-	149
<b>SUMAN</b>	<b>669.279</b>	<b>692.299</b>	<b>1.597.904</b>

# Ferroinmobiliaria S.A.

## Notas a los estados financieros

### FERROINMOBILIARIA S.A.

### CONTRATOS CONSTRUCTORES

### AL 31/DICIEMBRE /2011

<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>CONCEPTO DEL CONTRATO</u>	<u>VALOR DEL CONTRATO</u>	<u>ABONOS</u>	<u>SALDO</u>
Galo Chavez Interiores MZ10	24/07/2009	Instalaciones Hidrosanitarias, alcantarillado Interiores	304.768	293.658	11.110
Placo MZ10 Fase 3	05/11/2009	Ejecucion de la fase 3 Proyecto Inmobiliario mz10 Sector 2	1.601.644	1.552.096	49.548
Placo MZ10 Fase 1 y 2	14/07/2009	Ejecución de las Fases 1 y 2 Proyecto Inmobiliario	2.488.946	2.377.679	111.267
Roberto Moscoso MZ 10	22/04/2008	Proyecto Arquitectonico MZ10	35.000	24.272	10.728
Roberto Moscoso MZ 09	08/07/2008	Proyecto Arquitectonico MZ09	18.000	14.000	4.000
Ilvetechnica MZ07	29/11/2011	Instalacionde Eléctricas y Telefónicas	573.352	433.681	139.671
Placo MZ07	28/10/2011	Ejecucion de la MZ07 del Sector 2	1.201.082	1.065.398	135.684
Ideal Alambrec MZ07	28/10/2011	Provision de Malla Electrosoldada	131.569	80.993	50.576
Acería de Ecuador ADELCA	03/10/2011	Provision de Malla Electrosoldada	303.040	190.911	112.129
Mauricio Cattani	18/11/2011	Honorarios por construccion B1 de la MZ07	104.837	64.781	40.056
Mario Reino	21/10/2009	Instalacionde Pasamanos metalicos lacados y escaleras de caracol en los bloques	36.129	35.908	221
Otros		Cemento Chimborazo MZ7			4.289
<b>TOTAL</b>			<b>6.798.367</b>	<b>6.133.377</b>	<b>669.279</b>

### 7. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y 1 de enero de 2010, 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 vencimiento de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados fue como se detalla a continuación:

	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-11</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-10</u>	<u>Saldos al</u> <u>01-Ene-10</u>
Por vencer	464.911	92.640	6.414
- Vencido de 1 a 30 días	86.354	17.207	1.191
- Vencido de 31 a 60 días	10.298	2.051	142
- Vencido de 61 a 90 días	6.801	1.355	94
- Vencido de 91 a 120 días	24.082	4.799	332
- Vencido más de 120 días	205.676	40.984	2.838
<b>SUMAN</b>	<b>798.122</b>	<b>159.036</b>	<b>11.012</b>

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.

**8. 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:

	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>
	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>	<b>01-Ene-10</b>
- Anticipos a Proveedores	392.374	1.360	-
-Garantías por Cobrar	5.331	606.216	-
-Otros Deudores	5.237	3.618	43.172
- Préstamos y Ant. Al personal	13.586	12.929	11.583
- Bonos por Cobrar Miduvi	-	210.000	-
<b>SUMAN</b>	<b>416.528</b>	<b>834.123</b>	<b>54.755</b>

**9. Inventarios**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>	<b>Saldos al</b>
	<b>31-Dic-11</b>	<b>31-Dic-10</b>	<b>01-Ene-10</b>
Construcción en Proceso	2.965.097	3.830.181	9.100.481
Terreno	13.394.511	14.046.978	15.000.000
Inventarios Terminados	5.347.079	7.347.875	0
Bodegas	0	3.429	3.429
<b>SUMAN</b>	<b>21.706.687</b>	<b>25.228.463</b>	<b>24.103.910</b>

Los inventarios de la compañía se encuentran prendados, pignorados o en garantía con la CFN así:

Edificaciones	Manzana 9	811.048
Edificaciones	Manzana 10	1.222.919
Terreno	Manzana 5	848.408
Terreno	Manzana 6	848.408
<b>SUMAN</b>		<b>3.730.783</b>

**10. 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.

	<b>Saldos al 31-Dic-11</b>	<b>Saldos al 31-Dic-10</b>	<b>Saldos al 01-Ene-10</b>
Retenciones en la Fuente	1.220	-	-
Anticipo Impuesto a la Renta	342.032	280.920	125.131
<b>Suman</b>	<b>343.252</b>	<b>280.920</b>	<b>125.131</b>

**11. Propiedad, mobiliario y equipo**

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

	<b>Saldos al 31-Dic-11</b>	<b>Saldos al 31-Dic-10</b>	<b>Saldos al 01-Ene-10</b>
Oficinas en Obra	75.412	75.412	75.412
Muebles y Enseres	51.945	49.165	44.324
Equipo de Cómputo	25.227	25.969	18.311
Equipo de Comunicaciones	2.495	-	-
Equipo de Oficina	6.850	6.552	6.073
Adecuaciones	4.526	4.526	4.240
Herramientas y Otros	1.934	4.331	3.337
Vehículos	19.990	19.990	19.990
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>188.379</b>	<b>185.945</b>	<b>171.687</b>
(-)Deprec.Acum.Muebles y Enseres	(19.020)	(14.130)	(10.034)
(-)Deprec.Acum.Equipo de Cómputo	(22.181)	(17.115)	(9.878)
(-)Deprec.Acum.Equip.de Comunicaciones	(250)	-	-

# Ferroidmobiliaria S.A.

## Notas a los estados financieros

	Saldos al 31-Dic-11	Saldos al 31-Dic-10	Saldos al 01-Ene-10
(-)Deprec.Acum.Equipo de Oficina	(2.608)	(1.347)	(1.230)
(-)Deprec.Acum.Adecuaciones	(2.044)	(1.553)	(1.140)
(-) Dep.Acum.Herramientas y Otros	(480)	(848)	(532)
(-)Dep.Acum.Vehículos	(9.773)	(5.442)	(1.777)
(-)DeprecAcum.Casa Modelo	(3.781)	-	-
<b>TOTAL DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>(60.137)</b>	<b>(40.435)</b>	<b>(24.591)</b>
<b>TOTAL NETO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>128.242</b>	<b>145.510</b>	<b>147.096</b>

FERROINMOBILIARIA S.A. adopta como política para la valoración de sus Propiedades, Plantas y Equipos el método del costo histórico, posteriormente se establecerá la valoración por intermedio de un perito valuador con el asesoramiento interno, la vida útil estimada y el valor residual.

El movimiento de propiedades y equipo, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 2010
<b><u>Costo:</u></b>		
Saldo Inicial:	185.945	107.505
Adiciones	8.234	78.440
Bajas y Transferencias	(5.800)	0
Saldo Final	188.379	185.945
<b><u>Depreciación Acumulada:</u></b>		
Saldo Inicial	(40.477)	(38.885)
Gastos del Año	(22.115)	(1.550)
Bajas y Transferencias	2.454	0
Ajuste Implantación de NIIFs		0
Saldo Final	(60.138)	(40.435)
<b>Valor Neto</b>	<b>128.242</b>	<b>145.510</b>

**12. 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 (3.817,56 m2).

Lote de terreno denominado Manzana 3 Sector 1, ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de siete mil setecientos metros cuadrados con cuarenta y cuatro (7.700,44 m2).

**13. Impuestos diferidos.**

Los gastos preoperativos acumulados durante el período 2007/2008 y 2009, han sido afectados a los resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez, sin embargo hemos calculado el impacto tributario al ser considerados como activo por impuesto diferido en base al siguiente cálculo:

	Base NIIF	Saldo Tributario	Diferencia Temporal	Base Fiscal	Impuesto Diferido
<b>Enero 01, 2010</b>					
<b><u>Activos por Impuestos Diferidos:</u></b>					
Gastos Preoperativos	4.318.823	-	4.318.823	25%	1.079.706
	<b>4.318.823</b>	<b>-</b>	<b>4.318.823</b>		<b>1.079.706</b>
<b>Diciembre 31, 2010</b>					
<b><u>Activos por Impuestos Diferidos:</u></b>					
Jubilación Patronal	2.036	-	2.036	24%	489
Gastos Preoperativos	3.455.057	-	3.455.057	24%	829.215
	<b>3.457.095</b>	<b>-</b>	<b>3.457.095</b>		<b>829.704</b>
<b>Diciembre 31, 2011</b>					
<b><u>Activos por Impuestos Diferidos:</u></b>					
Jubilación Patronal	1.627	-	1.627	23%	863
Gastos Preoperativos	2.591.294	-	2.591.294	23%	595.998
	<b>2.592.921</b>	<b>-</b>	<b>2.592.921</b>		<b>596.861</b>

**14. Cuentas y Documentos por Pagar**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre, 31 2011	Diciembre, 31 2010	Enero,01 2010
Proveedores Legales	425.525	150.227	83.627
Garantías Por Pagar	145.375	438.085	292.468
Beneficios al Personal Por Pagar	-	-	-
Sueldos Por Pagar	12.972	1.993	(5.517)
<b>SUMAN</b>	<b>583.872</b>	<b>590.305</b>	<b>370.578</b>

**15. Impuestos y Beneficios Por Pagar**

	Diciembre ,31 2011	Diciembre ,31 2010	Enero ,01 2010
Beneficios Sociales	11.316	13.157	12.278
Impuestos por Pagar SRI	17.552	26.589	44.494
15% Participación Trabajadores	-	-	-
Obligaciones con el IESS	3.183	1.947	2.333
Impuestos Municipales	44.073	-	-
<b>SUMAN</b>	<b>76.124</b>	<b>41.693</b>	<b>59.105</b>

**16. Obligaciones Financieras**

Las Obligaciones financieras se desagregan así:

	Diciembre ,31 2011	Diciembre ,31 2010	Enero ,01 2010
<b><u>CORTO PLAZO</u></b>			
Intereses Por Pagar Banco Pichincha	378.148	-	11.879
Sobregiro Ocasional banco Pichincha	39.755	901.288	-
Banco Pichincha	- (1)	5.018	-
Corporación Financiera Nacional	1.171.221 (3)	4.795.695	6.000.335
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>1.589.124</b>	<b>5.702.001</b>	<b>6.012.214</b>
<b><u>LARGO PLAZO</u></b>			
BIESS	1.500.000 (2)	-	-
<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>1.500.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>3.089.124</b>	<b>5.702.001</b>	<b>6.012.214</b>

(1) Vencimientos escalonados en forma mensual, a una tasa del 9.74% anual, hasta Marzo 2012.

REPORTE DE STATUS DE PRÉSTAMOS  
OTORGADOS POR BANCO PICHINCHA 2011  
AL 31 DE DICIEMBRE 2011

BANCO	PRÉSTAMO	DESCRIPCIÓN	VALOR PRESTAMO	CANCELACIONES	SALDO SEGÚN LIBROS
BANCO PICHINCHA	ptmo05932600	Préstamo vehículo	14.000	14.000	0
BANCO PICHINCHA	ptmo103345300	hipotecario	600.000	600.000	0
BANCO PICHINCHA	ptmo106338100	hipotecario	97.980	97.980	0
BANCO PICHINCHA	ptmo112626600	hipotecario	100.000	100.000	0
BANCO PICHINCHA	ptmo109894800	hipotecario	98.722	98.722	0
BANCO PICHINCHA	ptmo115872900	hipotecario	148.304	148.304	0
BANCO PICHINCHA	ptmo120766700	hipotecario	200.000	159.857	40.143
BANCO PICHINCHA	ptmo121025800	hipotecario	100.000	66.304	33.696
BANCO PICHINCHA	ptmo122237000	hipotecario	98.000	64.817	33.183
BANCO PICHINCHA	ptmo125093600	hipotecario	100.000	49.394	50.606
BANCO PICHINCHA	ptmo123865500	hipotecario	40.000	40.000	0
BANCO PICHINCHA	ptmo127152000	hipotecario	65.000	21.317	43.683
BANCO PICHINCHA	ptmo125887200	hipotecario	90.680	29.757	60.923
BANCO PICHINCHA	ptmo127819100	hipotecario	60.000	9.811	50.189
BANCO PICHINCHA	ptmo128616000	prendario	70.000	11.432	58.568
<b>TOTAL ADEUDADO</b>			<b>1.882.686</b>	<b>1.511.695</b>	<b>370.992</b>

- (2) Crédito concedido a 720 días plazo a una tasa del 7% anual, vence en noviembre 28/2013.
- (3) Préstamo 0010426330 a 360 días plazo a la tasa del 8.2418% anual vence en 29 de septiembre /2012.

**17. Anticipos de Clientes**

Ferroinmobiliaria registra como parte de sus pasivos los dineros recibidos de parte de sus clientes dependiendo del concepto pagado en dos rubros:

17.1. ANTICIPO DE CLIENTES; que corresponde al pago/abonos al 30% del costo del inmueble y otros:

	<u>Dcbre.2011</u>	<u>Dcbre.2010</u>	<u>Enero.2010</u>
Anticipos Ecuador	2.445.105	2.061.984	2.160.028
Anticipos España	194.434	191.353	200.452
<b>SUMAN</b>	<b>2.639.539</b>	<b>2.253.337</b>	<b>2.360.480</b>

**17.2. Ingresos Anticipados de Clientes**

Que registra el pago del 70% del costo del inmueble, acreditado por parte de las instituciones financieras y otros que conceden dichos créditos que permanecen hasta cumplir los requisitos legales de la compra y se acredita a la factura respectiva.

	<u>Dcbre.2011</u>	<u>Dcbre.2010</u>	<u>Enero.2010</u>
Ingresos Anticipados	1.087.010	993.681	-
<b>SUMAN</b>	<b>1.087.010</b>	<b>993.681</b>	<b>-</b>

**18. OBLIGACIONES CON RELACIONADAS**

Los saldos de estas cuentas se presentan así:

**FERROINMOBILIARIA S.A.**

**DETALLE DE LAS CUENTAS POR PAGAR**

**INFORMACION CONTABLE**

<u>CIAS.RELACIONADAS</u>	<u>Dic-11</u>	<u>Dic-10</u>	<u>Ene-10</u>
<b><u>GIFSA</u></b>			
Préstamos	393.886	1.405.790	1.091.088
Intereses	159.154	2.624.946	2.624.947
Honorarios	1.390.017	447.257	191.811
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>1.943.057</u></b>	<b><u>4.477.993</u></b>	<b><u>3.907.846</u></b>
<b><u>HERCESA</u></b>			
Préstamos	535.193	2.630.685	2.633.181
Intereses	102.053	385.350	191.811
Honorarios	485.714	782.688	485.714
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>1.122.960</u></b>	<b><u>3.798.723</u></b>	<b><u>3.310.706</u></b>
<b><u>IGNES</u></b>			
Préstamos	-	483.666	413.663
Intereses	-	82.367	24.136
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>566.033</u></b>	<b><u>437.799</u></b>
<b><u>TOTALES</u></b>	<b><u>3.066.017</u></b>	<b><u>8.842.749</u></b>	<b><u>7.656.351</u></b>

**19. Ingresos Diferidos**

Ferroinmobiliaria, en base a la valoración efectuada al terreno por terceros, con fecha diciembre 2009, decide ajustar el valor del terreno a \$15.000.000,00 por lo que registra el activo por un incremento en el mismo por un valor de \$8.417.731,56 con cargo a Ingresos Diferidos, considerando que anteriormente se había realizado la revalorización del mismo en \$6.484.913,94 cuando constituía parte del activo en calidad de propiedad de Inversión.

En Diciembre 31 de 2010, se registra la amortización de los Ingresos diferidos en la parte proporcional de los inmuebles vendidos durante 2010, por un monto de \$533.692 afectando como contrapartida a otros Ingresos.

2011				
MANZANA	% EDIFICABILIDAD	COSTO REVALOR	PROPORCIONAL COSTO	DIFERENCIA AJUSTE
Manzana 9	2,94%	441.144	201.340	239.660
Manzana 10	3,41%	511.878	217.468	294.033
<b>TOTAL</b>				<b>533.693</b>
ajuste 2008 y reavalúo 2009				<b>8.417.732</b>
<b>SALDO AL 31/12/11</b>				<b>-7.884.039</b>

**20. Provisiones por Beneficios a Empleados**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1 2010
Jubilación patronal	3.664	2.036	-
Desahucio	1.214	673	-
<b>SUMAN</b>	<b>4.878</b>	<b>2.709</b>	<b>-</b>

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

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

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
<b>Jubilación patronal</b>		
Saldo inicial	2.036	-
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida en el OBD	2.169	2.036
	<b>4.205</b>	<b>2.036</b>
<b>Desahucio:</b>		
Saldo inicial	673	-
Provisión del año	-	673
	<b>673</b>	<b>673</b>

**21. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, está constituido, por 20000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

**22. Aportes Futuras Capitalizaciones**

Con fecha Diciembre de 2011, los accionistas deciden utilizar de las cuentas pendientes valores por \$5.752.722 para futuras capitalizaciones.

**23. 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.

**24. Otras Reservas**

Corresponden a los saldos acreedores de las cuentas de reserva por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización. El saldo acreedor de 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.

**25. 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.

**26. Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFS por Primera Vez**

Los estados financieros fueron preparados considerando que FERROINMOBILIARIA S.A. Continuará como un negocio en marcha.

Para los años 2012, 2011 y 2010, el saldo de esta cuenta no está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado únicamente para compensar pérdidas anteriores o aumentar el capital.

**27. 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 todos los valores a la inmobiliaria y han sido entregadas a sus propietarios y emitida la factura de venta.

	<b>Dic-31 2011</b>	<b>Dic-31 2010</b>
Ventas	6.231.554	3.755.540
(-) Descuento en ventas	-474	-1.410
<b>TOTAL VENTAS NETAS</b>	<b>6.231.080</b>	<b>3.754.130</b>

**28. Costo de Ventas**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde a los costos de construcción de los inmuebles facturados durante los años mencionados.

	<b>Dic-31 2011</b>	<b>Dic-31 2010</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>		
Inventarios terminados	3.438.984	2.231.075
Inventarios en proceso	1.127.343	699.151
Costos directos	681.753	422.804
Costos indirectos	46.394	28.773
Costos financieros	158.503	-
<b>Total costo de ventas</b>	<b>5.452.977</b>	<b>3.381.803</b>

**29. Gastos Operacionales**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un resumen de esta cuenta fue como sigue

**GASTOS OPERACIONALES**

	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Gastos de Personal	106.906	133.421
Depreciaciones y Amortizaciones	23.656	29.523
Servicios Exteriores	214.819	268.099
Impuesto Fiscales y Contribuciones	121.467	231.368
Gastos Generales	638.095	797.766
<b>TOTAL</b>	<b>1.104.943</b>	<b>1.460.177</b>

**30. Gastos Financieros**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

**GASTOS FINANCIEROS**

	Dic-31	Dic-31
	2011	2010
Préstamos Locales	64.769	23.384
Préstamos del Exterior	280.198	1.169
Honorarios Fideicomiso	(65)	-
Servicios Bancarios y Similare	3.975	2.479
Interes Sobregiro	2.023	-
Honorarios Administración Cartera	4.782	0
Pérdida por tipo de cambio	164	-
<b>SUMA</b>	<b>355.846</b>	<b>27.032</b>

**31. Otros Gastos**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

<b>OTROS GASTOS</b>	Dic-31 2011	Dic-31 2010
Intereses	12.630	-
Multas	4.277	-
Otros	3.026	-
Diferencias en Cartera	(107)	-
Perdida de Activos Fijos	407	-
<b>TOTAL</b>	<b>20.233</b>	<b>-</b>

**32. Sanciones**

**De la Superintendencia de Compañías**

No se han aplicado sanciones a Ferroinmoibiliaria, a sus directores o administradores por parte de la Suoerintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011

**De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones significativas a Ferroinmoibiliaria, a sus directores o administradores emitidos por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011

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

**33. Precios de Transferencia**

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

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

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

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales – sean superiores a US\$ 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$ 1,000,000 y US\$ 3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán 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.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar 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 presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

#### **34. Eventos Subsecuentes**

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de confección de los presentes Estados Financieros (Marzo 14, 2012) que pudieran afectar significativamente su contenido.