

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. EFECTIVO.

Un detalle de esta cuenta es como sigue a continuación:

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

5. ANTICIPOS A PROVEEDORES.

El saldo de esta cuentas e descompone así:

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

A continuación:

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

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

8. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.**

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

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

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

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

11. INVERSIONES FINANCIERAS.

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

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

12. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

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

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

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

14. IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un detalle de obligaciones financieras, es como sigue:

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

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

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

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

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

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

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. Bienes relacionados con investigación y tecnología:

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

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. OBLIGACIONES CON RELACIONADAS.

Los saldos de estas cuentas se presentan así:

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. CAPITAL SOCIAL.

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

21. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.

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

22. RESERVA LEGAL.

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

23. OTRAS RESERVAS.

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

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

26. INGRESOS EN ACTIVIDADES ORDINARIAS.

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

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

27. COSTO DE VENTAS.

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

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

28. GASTOS OPERACIONALES.

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

29. GASTOS FINANCIEROS.

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

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

30. OTROS NO OPERACIONALES.

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

31. SANCIONES.

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

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

32. CAMBIOS DE POLÍTICAS, ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES.

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

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

Los estados financieros presentan la siguiente corrección:

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

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

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

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

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

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

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

34. EVENTOS SUBSECUENTES.

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