

Nota	Descripción	Páginas
	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	8
2.	RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.	10
2.1.	Bases de preparación.	10
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	10
2.3.	Moneda de presentación y moneda funcional.	18
2.4.	Ciclo normal de operaciones.	18
2.5.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	19
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo.	19
2.7.	Activos financieros.	20
2.8.	Inventarios.	20
2.9.	Propiedades, planta y equipos.	21
2.10.	Propiedades de inversión.	21
2.11.	Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.	24
2.12.	Costos por intereses.	25
2.13.	Cuentas y documentos por pagar.	25
2.14.	Provisiones.	25
2.15.	Obligaciones con instituciones financieras.	25
2.16.	Información a revelar sobre partes relacionadas.	25
2.17.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	25
2.18.	Capital emitido.	26
2.19.	Medio ambiente.	26
2.20.	Reconocimiento ingresos.	26
2.21.	Costo de ventas.	27
2.22.	Estado de flujo de efectivo.	27
2.23.	Deterioro de activos.	27
3.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	27
3.1.	Vidas útiles y deterioro de activos.	28
3.2.	Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.	28
3.3.	Provisiones por litigios y contingencias legales.	28
3.4.	Valor justo de activos y pasivos.	29
3.5.	Estimación del valor justo.	29
3.6.	Otras estimaciones.	29
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
4.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	31
5.	ANTICIPOS A PROVEEDORES.	32
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	32
7.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.	33
8.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	33
9.	INVENTARIOS.	33
10.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	34
11.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.	34
12.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	35
13.	ACTIVO Y PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS.	36
14.	INVERSIONES FINANCIERAS.	38
15.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	38

Nota	Descripción	Páginas
16.	OBLIGACIONES FINANCIERAS.	39
17.	IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.	40
18.	ANTICIPOS DE CLIENTES.	40
19.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	40
20.	DIVIDENDOS POR PAGAR.	43
21.	OBLIGACIONES CON RELACIONADAS.	43
22.	PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.	44
23.	CAPITAL SOCIAL.	44
24.	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.	45
25.	RESERVAS.	45
26.	RESULTADOS ACUMULADOS.	45
27.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	46
28.	COSTO DE VENTAS Y CONSTRUCCIÓN.	46
29.	VALOR RAZONABLE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	46
30.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	47
31.	GASTOS DE VENTAS.	47
32.	GASTOS FINANCIEROS.	48
33.	OTROS GASTOS.	48
34.	TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.	48
35.	CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	49
36.	CONTRATOS.	50
37.	SANCIONES.	52
38.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	52
39.	CAMBIOS EN POLÍTICAS, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES.	53
40.	EVENTOS SUBSECUENTES.	55

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
Ferroinmobiliaria S.A.
- b. **RUC de la entidad.**
0990942366001
- c. **Domicilio de la entidad.**
Calle Alamor E1-30 y Maldonado
- d. **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima
- e. **País de incorporación.**
Ecuador
- f. **Descripción.**

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, se realizó un aumento de capital el 31 de diciembre del 2014.

g. Actividades Empresariales.

- Gestión de proyectos inmobiliarios, para todo tipo de clientes, tanto institucionales (ayuntamientos, entidades públicas), como privados (cooperativas, sociedades mercantiles).
- Promoción de viviendas, principalmente aquellas sometidas a algún régimen de protección pública.
- Inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo y de vivienda protegida en arrendamiento.
- Expansión y suelos.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

h. Estructura organizacional y societaria.

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 2014, la Compañía tuvo 33 empleados distribuidos de la siguiente manera: 11 de administración, 4 en obra y 18 en comercialización.

i. Representante legal.

El Sr. José María San Juan representa a la Compañía. Está encargado de:

- Representar a la compañía, legal, judicial y extrajudicialmente;
- Convocar y presidir la Junta General y las sesiones de Directorio, así como suscribir las actas correspondientes.
- Cuidar del cumplimiento de las presentes estipulaciones y de las leyes de la Republica en la marcha de la Compañía.
- Firmar con el Gerente General, los títulos y los certificados provisionales de acciones.
- Sustituir al Gerente General, en caso de ausencia o incapacidad temporal o definitiva de este, en este último caso hasta que el Directorio designe nuevo Gerente General.
- Cumplir con todos los demás deberes y ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan según la ley, las presentes estipulaciones o reglamentos y resoluciones de la Junta General y del Directorio, que no fuesen privativas de otros órganos de la compañía.
- Someter a resolución de la Junta General o del Directorio, los asuntos de su competencia, y vigilar que se cumplan tales resoluciones;
- Presentar a la junta general de accionistas un informe anual sobre la marcha de la Compañía en el que se sugerirá las reformas e innovaciones que crea convenientes;
- Vigilar la buena marcha de la compañía;
- Vigilar la gestión del Gerente General y demás funcionarios de la compañía;
- Firmar con el Gerente General las obligaciones de la Compañía cuando el monto de ellas exceda la suma autorizada por el Directorio para la sola firma de este último, y
- Será el voto dirimente en caso de empate en las juntas del Directorio.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

j. Composición accionaria.

Las acciones de Compañía FERROINMOBILIARIA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Capital	%
Grupo Inmobiliaria Ferrocarril	2,656,573	44,32%
Hercesa Inmobiliaria S.A.	2,547,481	42,50%
IGNES Corporation S.A.	790,019	13,18%
	5,994,073	100%

FERROINMOBILIARIA S.A., cuyo principal accionista es el Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A. de España que posee el 44,32% de participación accionaria.

k. Líneas de negocios.

La Compañía cuenta con la línea de negocio inmobiliaria.

2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES.

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

2.1. Bases de preparación.

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

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

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

a. Pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 9 - "Instrumentos financieros"	
• Emitida en julio de 2014	1 de enero de 2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
• Emitida en diciembre de 2009	Sin determinar
NIIF 14 - "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero de 2014)	1 de enero de 2016
NIIF 15 - "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes" (Emitida en mayo de 2014)	1 de enero de 2017

NIIF 9 - "Instrumentos financieros"

Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su adopción anticipada es permitida.

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios es el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Emitida en diciembre de 2009.

Modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas”.

Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF. La misma permite a dichas entidades, en la adopción de las NIIF, seguir aplicando las políticas contables de los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro y baja en cuentas de las cuentas regulatorias diferidas. La norma provisional también proporciona orientación sobre la selección y cambio de políticas contables (en la adopción por primera vez o posteriormente) y en la presentación y revelación. No obstante, para facilitar la comparación con las entidades que ya aplican las NIIF y no reconocen tales cantidades, la norma requiere que el efecto de la regulación de tarifas debe ser presentado por separado de otras partidas.

IFRS 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- (*) Estas Normas, Enmiendas e Interpretaciones no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

- b. Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF			Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32	- "Instrumentos Financieros: Presentación"		1 de enero de 2014
	(Emitida en diciembre de 2011)		
NIC 27	- "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 - "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades"		1 de enero de 2014
	(Emitidas en octubre de 2012)		
NIC 36	- "Deterioro del valor de los Activos"		01 de enero de 2014
	(Emitida en mayo de 2013)		
NIC 39	- "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición"		01 de enero de 2014
	(Emitida en junio de 2013)		
NIC 19.-	"Beneficios a los empleados"		01 de julio de 2014
	(Emitida en noviembre de 2013)		

NIC 32 - "Instrumentos Financieros: Presentación".

Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”.

Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos financieros” en sus estados financieros y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.

Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados para permitir continuar con la contabilidad de cobertura, con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte, a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte.

Esto incluye cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIC 19.-. “Beneficios a los empleados”

Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o de terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objeto de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”	01 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	01 de julio de 2014
NIIF 8 - “Segmentos de operación”	01 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01 de julio de 2014
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”	01 de julio de 2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01 de julio de 2014

***NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”.**

Aclara las definiciones de: “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

***NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”.**

Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, “Instrumentos financieros: Presentación”.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Aclara, además, que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), financiera o no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y a la NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras de 2012.

***NIIF 8 - “Segmentos de operación”.**

Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”.

Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)****NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas”.**

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”	1 de julio de 2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	1 de julio de 2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	1 de julio de 2014
NIC 40 - “Propiedades de Inversión”	1 de julio de 2014

***NIIF 1 - “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.**

Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.

***NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”.**

Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

Resumen de las Principales Políticas Contables**(Expresado en dólares)****NIC 40 - “Propiedades de Inversión”.**

Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera también tiene que considerarse la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013)	1 de enero de 2014

***CINIIF 21 - “Gravámenes”.**

Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de la NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

2.3. Moneda de presentación y moneda funcional.

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

2.4. Ciclo normal de operaciones.

La Administración de la Compañía basándose en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” párrafo 68:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

“El ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo comprendido entre la adquisición de los activos que entran en el proceso productivo, y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo. Cuando el ciclo normal de la operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses. Los activos corrientes incluyen activos (tales como inventarios y deudores comerciales) que se venden, consumen o realizan, dentro del ciclo normal de la operación, incluso cuando no se espere su realización dentro del periodo de doce meses a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. Los activos corrientes también incluyen activos que se mantienen fundamentalmente para negociar (por ejemplo, algunos activos financieros que cumplen con la definición de mantenidos para negociar de la NIIF 9) y la parte a corto plazo de los financieros no corrientes”.

Ha definido que el ciclo normal de sus operaciones es de 3 años considerando que es el tiempo que dura la construcción y venta de cada una de las manzanas. Con esto se cumple lo estipulado en el párrafo 68 de la NIC 1.

2.5. 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.

2.6. 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.7. 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:

- **Anticipo proveedores.**

Corresponde a aquellos anticipos pagados a los proveedores para la ejecución de un trabajo determinado.

- **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.

2.8. 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.9. Propiedades, planta y equipos.

- **Costo.**

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

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

- **Depreciación.**

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

- 10% Muebles y enseres de oficina
- 20% Vehículos
- 10% Instalaciones
- 33.33% Equipo electrónico y de cómputo
- 1320 Usos de las formaletas

2.10. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son terrenos mantenidos con la finalidad de obtener plusvalía, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

RECONOCIMIENTO.

El párrafo 7 de la NIC 40: Propiedades de Inversión señala que: *“Las propiedades de inversión se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de propiedades para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a las propiedades, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo se aplican a las propiedades ocupadas por el dueño”.*

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Concordantemente, el párrafo 8 de la mencionada Norma contable señala que son ejemplos de propiedades de inversión:

- (a) *Un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio (Ciclo de Operaciones).*
- (b) *Un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como propiedad ocupada por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías).*

Por su parte el párrafo 9 de la NIC 40 establece que los siguientes son ejemplos de partidas que no son propiedades de inversión y que, por lo tanto, no se incluyen en el alcance de esta Norma:

- (a) *Inmuebles con el propósito de venderlos en el curso normal de las actividades del negocio o bien que se encuentran en proceso de construcción o desarrollo con vistas a dicha venta (véase la NIC 2 Inventarios), por ejemplo propiedades adquiridas exclusivamente para su disposición en un futuro cercano o para desarrollarlas y revenderlas.*

La Administración considera que los terrenos propiedad de Ferroinmobiliaria que no se ha definido si se van a construir y vender en el curso normal de sus operaciones (Ciclo normal de operaciones 3 años) serán considerados y registrados contablemente como propiedades de inversión, adicionalmente se considera que no se ha definido el uso futuro del terreno por cuanto se requiere de una gran inversión para urbanizarlos y desarrollarlos.

VALORACIÓN:

Para la valoración de los terrenos la Administración de la Compañía ha decidido que aplicará el modelo del valor razonable aplicando los siguientes párrafos de la NIC 40:

- *El párrafo 30 señala: "A excepción de lo señalado en los párrafos 32A y 34, la entidad elegirá como política contable el modelo del valor razonable, contenido en los párrafos 33 a 55, o el modelo del costo, contenido en el párrafo 56, y aplicará esa política a todas sus propiedades de inversión."*
- *El párrafo 33 señala: "Con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable,*

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- El párrafo 35 señala: "Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.
- El párrafo 40 señala: "Cuando se mide el valor razonable de una propiedad de inversión de acuerdo con la NIIF 13, una entidad se asegurará de que el valor razonable refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos actuales y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad de inversión en condiciones de mercado actuales.

TRANSFERENCIAS.

Las transferencias desde o hacia inventarios se realizarán aplicando los siguientes párrafos de la NIC 40:

- Párrafo 57 "Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:
 - a) El inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a una instalación ocupada por el dueño;
 - b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
 - c) El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; o
 - d) El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedad de inversión.
- El párrafo 63 señala: "En caso de la transferencia de un elemento desde inventarios a propiedades de inversión, para contabilizarlo por su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del periodo.
- El párrafo 64 señala: "El tratamiento de transferencias de inventarios a propiedades de inversión, que vayan a ser contabilizadas por su valor razonable, habrá de ser coherente con el tratamiento de las ventas de inventarios."

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.11. 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 revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

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

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

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

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

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

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

2.18. Capital emitido.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

2.19. 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.

2.20. Reconocimiento ingresos.

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

1. Cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad, aun si el cliente mantiene valores pendientes de pago a FERROINMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2. Cuando el cliente ha pagado la totalidad del inmueble y por razones ajenas a nuestra voluntad no ha firmado la escritura de transferencia del bien.

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. Deterioro de activos.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.1. Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

3.2. Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

3.3. Provisiones por litigios y contingencias legales.

La Compañía mantiene causas legales de diversa índole por lo que no es posible determinar con exactitud los efectos económicos que ellas podrían tener sobre los estados financieros. En los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto. En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.4. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus 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 son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

3.5. Estimación del valor justo.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo ciertos instrumentos financieros registrados a su valor justo. Estos se agrupan en las categorías:

a. Inversiones financieras.

En esta categoría se encuentran los siguientes instrumentos:

- Certificado de depósito bancario;
- Fondos de inversión privados;
- Letras de cambio financieras;
- Cupones de deuda;
- Etc.

3.6. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Caja		1,323	1,324	1,462
Bancos	(1)	225,266	10,960	32,360
Inversiones temporales	(2)	2,500	-	-
		<u>229,089</u>	<u>12,284</u>	<u>33,822</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Banco del Pacífico	135,695	904	157
Banco del Pichincha 33472631-04	3	-	6,700
Mutualista Pichincha	-	12	510
Cooprogreso Ltda.	6	5	466
Banco del Pichincha 2100026019	89,562	10,039	-
Caja Madrid 0000707	-	-	4,993
Caja Madrid 159074	-	-	19,534
	<u>225,266</u>	<u>10,960</u>	<u>32,360</u>

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

(2) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
<u>Banco del Pacífico:</u>			
Certificado de depósito con vencimiento en mayo del 2015 y con una tasa de interés nominal anual del 5.25%.	2,500	-	-
	<u>2,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. ANTICIPOS PROVEEDORES.

El saldo de esta cuenta, se descompone así:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Anticipos proveedores	644	1,816	1,013
Anticipos a proveedores obra	500	300	400
Carlos Chinchin	1,423	1,423	34,646
Gonzalo Carvajal	-	163	-
Galo Chávez	11,298	11,298	11,298
Roberto Moscoso	-	14,728	14,728
Cifuentes Tatiana	-	224	-
Carvajal Jorge	-	14,200	-
Maurizio Catanni	-	26	40,028
Ing. Lastra Provisión Mz,08	4,200	4,200	4,200
Ant, Covinco S.A.	547	-	-
Choez Viteri Carmen Gilia (Local)	351	-	-
Banco del IESS	16,204	-	-
Alfredo Ubidia	-	-	20,000
Ecuascensores	-	-	28,560
Demaco	-	-	30,842
	35,167	48,378	185,715

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados, por concepto del compromiso adquirido por los clientes para la compra de los inmuebles construidos por la empresa. El valor justo de estas deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

El saldo de esta cuenta, se compone así:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Gastos legales por cobrar clientes Ecuador	15,740	3,079	6,824
Contratos compra venta Ecuador	514,446	143,053	177,444
Minutas por cobrar clientes Ecuador	2,746	6,040	7,348
Bonos Miduvi por cobrar (1)	-	60,000	120,000
	532,932	212,172	311,616

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

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS.

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Onnovo Gestión Inmobiliaria	-	406	-
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	515	5,258	11,403
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria	600	2,977	9,330
(Nota 34)	1,115	8,641	20,733

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:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Cuentas por pagar empleados	4,746	12,754	15,445
Garantía arriendo INNOVAR	3,600	3,600	3,600
Innovar	-	1,401	1,401
Ministerio de Relaciones Laborales	-	1,331	1,330
Arbitrajes demandas	8,608	7,432	7,432
Otros deudores	1,431	4,077	3,072
	18,385	30,595	32,280

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Construcción en proceso	5,482,237	5,014,190	8,746,118
Terreno	6,978	6,978	9,844
Inventarios terminados	(1) 3,302,826	6,433,058	2,887,303
	8,792,041	11,454,226	11,643,265

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) La Mz siete, fue liquidada y llevada a productos terminados en el año 2013.

10. 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, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Retenciones en la Fuente	-	1,424	1,123
Impuesto al Valor Agregado	-	6	-
	-	1,430	1,123

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Oficinas en obra	75,412	75,412	75,412
Equipos de construcción	167,586	165,190	165,190
Muebles y enseres	54,546	54,549	52,751
Equipo de cómputo	32,402	30,250	29,828
Equipo de comunicaciones	2,157	2,157	2,157
Equipo de oficina	8,610	7,810	7,810
Adecuaciones	4,526	4,526	4,526
Herramientas y otros	2,174	2,174	2,174
Vehículos	19,990	19,990	19,990
Total propiedad planta y equipo	367,403	362,058	359,838
Depreciación propiedad planta y equipo	(128,943)	(106,245)	(82,058)
Total neto propiedad planta y equipo	238,460	255,813	277,780

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Costo:			
Saldo inicial	362,058	359,838	188,379
Adiciones	5,345	2,220	176,324
Bajas	-	-	(4,865)
Saldo final	367,403	362,058	359,838
Depreciación acumulada:			
Saldo inicial	(106,245)	(82,058)	(60,137)
Gastos del año	(22,698)	(24,187)	(25,358)
Bajas	-	-	3,437
Saldo final	(128,943)	(106,245)	(82,058)
Valor neto	238,460	255,813	277,780

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Terrenos (1)	21,725,248	21,589,583	19,690,280
	21,725,248	21,589,583	19,690,280

- (1) Se encuentra dado en garantía al Fideicomiso Mercantil FERROINMOBILIARIA el lote de terreno llamado S1M3, ubicado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, Provincia de Pichincha, con una superficie de once mil quinientos diez y ocho metros cuadrados.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>	
Saldo inicial	21,589,583
Ajuste valor razonable	<u>135,665</u>
Saldo final	<u>21,725,248</u>
 <u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>	
Saldo inicial	19,690,280
Ajuste valor razonable	<u>1,899,303</u>
Saldo final	<u>21,589,583</u>
 <u>Año terminado en enero 01, 2013:</u>	
Saldo inicial	17,519,648
Ajuste valor razonable	<u>2,170,632</u>
Saldo final	<u>19,690,280</u>

13. ACTIVO Y PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal, un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros.

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
<u>Enero 01, 2013</u>				
Gastos Pre operativos	1,727,529	-	-	1,727,529
Propiedades de inversión	81,327	19,690,280	-	19,608,953
Jubilación patronal	-	(5,577)	-	(5,577)
	<u>1,808,856</u>	<u>19,684,703</u>	<u>-</u>	<u>21,330,905</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2013				
Gastos Pre operativos	1,041,900	-	-	1,041,900
Propiedades de inversión	81,327	21,589,583	-	21,508,256
Jubilación Patronal	-	(5,974)	-	(5,974)
	<u>1,123,227</u>	<u>21,595,557</u>	<u>-</u>	<u>22,556,130</u>
Diciembre 31, 2014				
Propiedades de inversión	81,327	21,725,248	-	21,643,921
Jubilación Patronal	-	(8,628)	-	(8,628)
	<u>81,327</u>	<u>21,716,620</u>	<u>-</u>	<u>21,652,549</u>

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Activo por impuesto diferido:			
Gastos Pre operativos	-	229,218	380,056
Jubilación Patronal	<u>1,898</u>	<u>1,314</u>	<u>1,227</u>
	<u>1,898</u>	<u>230,532</u>	<u>381,283</u>
Pasivo por impuesto diferido:			
Propiedades de inversión	<u>4,761,663</u>	<u>4,731,817</u>	<u>4,313,970</u>
	<u>4,761,663</u>	<u>4,731,817</u>	<u>4,313,970</u>
Impuesto diferido neto:			
Activo por impuesto diferido	1,898	230,532	381,283
Pasivo por impuesto diferido	<u>(4,761,663)</u>	<u>(4,731,817)</u>	<u>(4,313,970)</u>
	<u>(4,759,765)</u>	<u>(4,501,285)</u>	<u>(3,932,687)</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2013:</u>			
Gastos Pre operativos	380,056	150,838	229,218
Propiedades de inversión	(4,313,970)	417,847	(4,731,817)
Jubilación Patronal	1,227	(87)	1,314
	<u>(3,932,687)</u>	<u>568,598</u>	<u>(4,501,285)</u>
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Gastos Pre operativos	229,218	229,218	-
Propiedades de inversión	(4,731,817)	29,846	(4,761,663)
Jubilación Patronal	1,314	(584)	1,898
	<u>(4,501,285)</u>	<u>258,480</u>	<u>(4,759,765)</u>

14. INVERSIONES FINANCIERAS.

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

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Proveedores legales	309,313	260,098	365,247
Garantías por pagar	40,319	54,971	190,684
Honorarios por pagar	-	696	18,712
Otras cuentas por pagar	17	-	-
	<u>349,649</u>	<u>315,765</u>	<u>574,643</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Las Obligaciones financieras se desagregan así:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Banco del Pichincha:				
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en diciembre de 2013.	(1)	-	28,605	-
Préstamo al 9,74% de interés anual, con vencimiento en diciembre de 2012.		-	-	44,046
Banco del Biess				
Préstamo al 7% de interés anual, con vencimiento en diciembre 2013	(2)	3,481,824	4,886,923	5,000,000
Corporación Financiera Nacional				
Préstamo al 8,94% de interés anual, con vencimiento en junio de 2013.		-	-	291,318
Intereses por pagar		5,213	138,384	105,164
Ilvetechnica		-	27,768	-
		3,487,037	5,081,680	5,440,528
Sobregiros bancarios		15,103	46,580	45,338
Total obligaciones corto plazo		3,502,140	5,128,260	5,485,866

(1) Préstamo cancelado en enero del 2014.

(2) El préstamo se está pagando de manera normal con base en las liberaciones parciales del inmueble por parte del BIESS.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. IMPUESTOS Y BENEFICIOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Sueldos por pagar	-	22,922	-
Beneficios sociales	37,042	21,092	14,587
Con la administración tributaria	18,032	56,392	121,236
Impuesto a las ganancias por pagar	73,836	-	-
15% Participación trabajadores	173,510	86,331	56,100
Obligaciones con el IESS	11,422	10,392	3,417
	<u>313,842</u>	<u>197,129</u>	<u>195,340</u>

18. ANTICIPOS DE CLIENTES.

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Anticipos Ecuador (1)	1,455,105	1,702,600	1,920,022
Ingresos anticipados (2)	3,775	1,461,251	1,167,201
Bonos por pagar	5,000	5,000	-
	<u>1,463,880</u>	<u>3,168,851</u>	<u>3,087,223</u>

(1) Corresponde al dinero recibido de clientes para reserva y/o entrada del inmueble que no es cubierta por el desembolso.

(2) Corresponde a inmuebles pendientes de facturar ya que no se ha recibido la escritura.

19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias al 31 de diciembre de 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para estos años de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

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, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades y dispuso el Impuesto a la Renta de sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 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 2014 y 2013, 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 y equipo nuevos, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos, entre otros.

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 respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

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.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010- cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

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, 2014	Diciembre 31, 2013
Resultados antes de provisión para impuesto a las ganancias	1,118,891	2,388,515
(-) Ingresos exentos	(135,665)	(1,899,303)
(-) Amortización pérdidas tributarias	(47,038)	(47,038)
(-) Deducciones por leyes especiales	(474,044)	(474,044)
(+) Gastos no deducibles	67,786	48,452
Ganancia gravable	529,930	16,582
Tasa de Impuesto a la Renta del Período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	116,584	3,648
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	(160)	-
Anticipo impuesto a la renta del período	(70,609)	-
Anticipo impuesto a la renta pendiente de pago	28,021	-
Anticipo del Impuesto a la renta del Año (Impuesto Mínimo)	-	92,856
Impuesto a la renta del período	73,836	92,856

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. DIVIDENDOS POR PAGAR.

Accionista	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Hercesa Inmobiliaria S.A.	93,944	-	-
IGNES Corporation S.A.	29,134	-	-
(Nota 34)	123,078	-	-

21. OBLIGACIONES CON RELACIONADAS.

Los saldos de estas cuentas, se presentan así:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
GIFSA			
Préstamos	293,151	374,387	374,386
Intereses	102,837	93,319	176,114
Honorarios	1,362,423	1,379,517	1,390,017
	1,758,411	1,847,223	1,940,517
HERCESA INMOB.			
Préstamos	336,779	515,693	515,693
Intereses	72,571	54,856	131,158
Honorarios	482,726	482,726	487,594
	892,076	1,053,275	1,134,445
HERCESA S.A.			
Préstamos	300,000	-	173,000
Intereses	1,160	-	-
	301,160	-	173,000
(Nota 34)	2,951,647	2,900,498	3,247,962

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

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

22. PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Jubilación patronal	8,628	5,974	5,577
Desahucio	4,183	2,986	2,270
	12,811	8,960	7,847
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
Jubilación patronal:			
Saldo inicial	5,974	5,577	3,664
Provisión del año	2,654	397	1,913
	8,628	5,974	5.577
Desahucio:			
Saldo inicial	2,986	2,270	1,214
Provisión del año	1,197	716	1,056
	4,183	2,986	2,270

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.

23. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014, está constituido, por 5,994,073 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

Con fecha 31 de diciembre del año 2014 se realizó la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de aumento de capital por un valor de US\$5,974,073 incrementando el capital a US\$5,994,073.

Al 31 de diciembre de 2013 y 1 de enero de 2013, está constituido por 20,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

24. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.

Al 31 de diciembre y 01 enero de 2013 corresponde a compensación de préstamos de los accionistas de la Compañía en 5,791,722, entregados para futuros aumentos de capital.

25. RESERVAS.

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.

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.

26. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

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.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF´s por Primera Vez.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" por lo cual, el saldo acreedor generado no podrá ser distribuido entre los accionistas o para aumentos de capital, en su defecto, podrán ser utilizados en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ventas	6,200,064	3,653,649
	<u>6,200,064</u>	<u>3,653,649</u>

28. COSTO DE VENTAS Y CONSTRUCCIÓN.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a los costos de construcción de los inmuebles facturados durante los años mencionados.

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Manzana 9	192,352	204,690
Manzana 10	1,070,110	644,339
Manzana 7	2,473,674	1,425,698
	<u>3,736,137</u>	<u>2,274,727</u>

29. VALOR RAZONABLE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Corresponde al registro del valor razonable de las propiedades de inversión tomado del avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Gastos de personal	200,506	179,121
Deterioro activos financieros	16,800	-
Depreciaciones y amortizaciones	18,240	19,104
Arrendamientos	60,144	60,556
Honorarios profesionales	110,542	68,742
Transporte y movilización	5,049	4,549
Primas de seguros	1,545	2,332
Impuesto a la salida de divisas	252	141
Publicidad y propaganda	114	1,061
Suministros	12,703	12,615
Servicios básicos	17,547	20,754
Mantenimiento	47,912	16,077
Impuestos y contribuciones	34,895	33,968
Gastos generales	17,398	22,364
	<u>543,647</u>	<u>441,384</u>

31. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Gastos de personal	177,400	129,190
Honorarios profesionales	23,358	18,854
Publicidad y propaganda	178,475	128,894
Gastos legales	8,995	8,245
	<u>388,228</u>	<u>285,183</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

32. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2014, un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Préstamos locales	364,940	35,089
Préstamos del exterior	27,234	40,883
Honorarios fideicomiso	784	4,704
Servicios bancarios y similares	2,448	1,398
Interés sobregiro	2,290	1,848
Honorarios administración cartera	112	124
Pérdida por tipo de cambio	-	16,276
	<u>397,808</u>	<u>100,322</u>

33. OTROS GASTOS.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Intereses	11,775	5,490
Multas	2,100	4,268
Otros	28,761	14,491
Diferencias en cartera	(1)	(5)
	<u>42,635</u>	<u>24,244</u>

34. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
<u>Otras cuentas por cobrar relacionadas</u>			
Onnovo Gestión Inmobiliaria	-	406	-
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	515	5,258	11,403
Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria	600	2,977	9,330
(Nota 7)	<u>1,115</u>	<u>8,641</u>	<u>20,733</u>

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Enero 01, 2013
<u>Dividendos por pagar</u>			
Hercesa Inmobiliaria	93,944	-	-
IGNES Corporation S.A.	29,134	-	-
(Nota 20)	123,078	-	-
<u>Cuentas por pagar diversas/relacionadas no corrientes:</u>			
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	1,758,411	1,847,223	1,940,517
Hercesa Inmobiliaria	892,076	1,053,275	1,134,445
Hercesa S.A.	301,160	-	173,000
(Nota 21)	2,951,647	2,900,498	3,247,962
<u>Gasto por intereses:</u>			
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	9,518	17,196	-
Hercesa Inmobiliaria	17,715	23,688	160,199
Hercesa S.A.	1,160	-	1,449
Ignes	-	-	35,066
	28,393	40,884	196,714

35. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2014		Diciembre 31, 2013		Enero 01, 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	532,932	-	212,172	-	311,616	-
Otras cuentas por cobrar	19,500	-	39,236	-	53,013	-
	552,432	-	251,408	-	364,629	-

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31,2014		Diciembre 31,2013		Enero 01,2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pasivos financieros medido al costo						
Cuentas y documentos por pagar	349,649	-	315,765	-	574,643	-
Otras obligaciones corrientes	306,009	-	197,129	-	195,340	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	-	2,853,680	-	2,900,498		3,247,962
	655,658	2,853,680	512,894	2,900,498	769,983	3,247,962

Valor razonable de instrumentos financieros.

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

36. CONTRATOS.

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

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

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

b) Contrato de Instalación de Alfombra.

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

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

c) Contrato Proyecto Arquitectónico Mz. 10.

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

d) Contrato Proyecto Arquitectónico Mz. 09.

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

e) Contrato Estudios de Reforma a la Ordenanza Municipal y Planos Arquitectónicos Mz. 12.

A los 25 días del mes de junio de 2013 comparece el Arq. Jorge Carvajal y Ferroinmobiliaria para celebrar el contrato para de Estudios de Reforma a la Ordenanza Municipal N-009 por 26,880, cuyas prescripciones y reglas permitirán la construcción de inmuebles más pequeños, para lo cual se entrega un anticipo del 30% a la firma del contrato por 7,200.

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

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

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

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

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

g) Contrato de compra -venta e instalación de un ascensor

A los 16 días de diciembre de 2014 comparece el Gerente General de Ecuascensores Cía. Ltda. y Ferroinmobiliaria para celebrar el contrato de compra venta de un ascensor marca orona en Ciudad Jardín manzana 7 bloque 2 por el valor de 42,000 y se ha entregado un anticipo de 80% y el 20% a la entrega recepción de los equipos a pleno funcionamiento en la obra.

37. SANCIONES.

1. De la Superintendencia de Compañías.

Ha aplicado una multa de USD\$5 a Ferroinmobiliaria, por la no notificación de los auditores del año 2011

2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Ferroinmobiliaria, a sus directores o administradores emitidos por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

38. 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 2014 y 2013, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm'sLength).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 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 Servicios 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 los 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 las 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 los 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.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

39. CAMBIOS EN POLÍTICAS, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES.

Los accionistas mediante acta de 31 de diciembre de 2014 aprueban la adopción de una nueva política y la corrección de los saldos de los Estados Financieros con fechas 01 de enero de 2013, 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2014 y acogiéndose a lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 8) determinan que se reformulen los estados financieros comparativos y presentados anteriormente, el efecto de este aspecto y la afectación de los cambios se presentan a continuación:

Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2013.

Presentación del efecto inicial.

		Saldos previamente reportados	Efecto por reformulación	Saldos reformulados
Activo:				
Inventarios	(a)	11,720,357	(77,092)	11,643,265
Propiedades de inversión	(b)	-	19,690,280	19,690,280
Inversiones financieras	(a)	5,435	(4,235)	1,200

FERROINMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

		Saldos previamente reportados	Efecto por reformulación	Saldos reformulados
Pasivo:				
Pasivo por impuesto diferido	(d)	-	4,313,970	4,313,970
Patrimonio:				
Resultados acumulados	a,b,c	(5,547,938)	15,294,983	9,747,045

Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2013.

		Saldos previamente reportados	Efecto por reformulación	Saldos reformulados
Activo:				
Inventarios	(a)	11,531,318	(77,092)	11,454,226
Propiedades de inversión	(b)	-	21,589,583	21,589,583
Inversiones financieras	(a)	5,435	(4,235)	1,200
Pasivo:				
Pasivo por impuesto diferido	(c)	-	4,731,817	4,731,817
Patrimonio:				
Resultados acumulados	a,b,c	(5,302,333)	16,776,439	11,474,106

Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre de 2013.

		Saldos previamente reportados	Efecto por reformulación	Saldos reformulados
Ingresos:				
Valor razonable propiedades de inversión	b	-	1,899,303	1,899,303
Gastos:				
Impuestos diferidos	c	150,751	417,847	568,598

Explicaciones a efectos de reformulación.

Corresponde a la adopción de una nueva política para reclasificar los terrenos que estaban presentados contablemente como inventarios a propiedades de inversión. A continuación se detalla los cambios realizados:

- a. Se transfirió el costo histórico de los terrenos registrados en el inventario y el terreno que estaba presentado como inversiones financieras a propiedades de inversión.
- b. Se registró en propiedades de inversión el valor razonable de los terrenos.
- c. Se reconoció el pasivo por impuesto diferido generado por las diferencias temporarias del reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión.

40. EVENTOS SUBSECUENTES.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 24, 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
