



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES 1 MZ. 122 – V. 9  
TLF: 2-214700 CEL: (09) 4350453  
e-mail: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL – ECUADOR

**FERRICOMP S.A.**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2013  
e informe de la Auditoría Externa**

---



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**FERRICOMP S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **FERRICOMP S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FERRICOMP S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Marlene Roblero Saad**  
Licencia Profesional No. 14968  
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

**Federico Armijos Bonilla**  
Licencia Profesional No. 10713

Marzo 12 del 2014



**FERRICOMP S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

|                                                     | al 31 de<br>diciembre<br>del 2013 | al 31 de<br>diciembre<br>del 2012 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                       |                                   |                                   |
| <b>CORRIENTE</b>                                    |                                   |                                   |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO               | 173.206,87                        | 2.343.092,95                      |
| ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)                        | 54.230,68                         | 516.060,78                        |
| INVENTARIOS (Nota C)                                | 17.134.344,78                     | 5.686.042,63                      |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)        | 371.030,44                        | 118.583,80                        |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota E)           | 1.050,70                          | 293,86                            |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                       | <b>17.733.863,47</b>              | <b>8.664.074,02</b>               |
| <b>NO CORRIENTE</b>                                 |                                   |                                   |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (Nota F)               | 9.717,27                          | 35.706,93                         |
| <b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>            |                                   |                                   |
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR (Nota G)            | 1.288.402,90                      | 873.931,00                        |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                             | <b>19.031.983,64</b>              | <b>9.573.711,95</b>               |
| <b>PASIVO</b>                                       |                                   |                                   |
| <b>CORRIENTE</b>                                    |                                   |                                   |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)             | 655.510,99                        | 661.657,90                        |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I) | 4.342.482,99                      | 4.116.043,80                      |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota J)              | 46.369,33                         | 16.145,80                         |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>                       | <b>5.044.363,31</b>               | <b>4.793.847,50</b>               |
| <b>NO CORRIENTE</b>                                 |                                   |                                   |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota K)             | 1.773.068,43                      | 0,00                              |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Nota I) | 3.025.758,37                      | 1.125.000,00                      |
| ANTICIPOS DE CLIENTES (Nota L)                      | 9.181.926,68                      | 3.645.031,19                      |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>                    | <b>13.980.753,48</b>              | <b>4.770.031,19</b>               |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                 | <b>19.025.116,79</b>              | <b>9.563.878,69</b>               |
| <b>PATRIMONIO NETO (Nota M)</b>                     | <b>6.866,85</b>                   | <b>9.833,26</b>                   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                    | <b>19.031.983,64</b>              | <b>9.573.711,95</b>               |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Ec. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**FERRICOMP S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

|                                              | <u>al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2013</u> | <u>al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2012</u> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>INGRESOS (Nota N)</b>                     |                                            |                                            |
| VENTAS                                       | 50.102,23                                  | 9.089,29                                   |
| OTROS INGRESOS                               | 40.763,13                                  | 22.333,43                                  |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                        | <u><b>90.865,36</b></u>                    | <u><b>31.422,72</b></u>                    |
| <b>GASTOS (Nota O)</b>                       |                                            |                                            |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS           | 37.066,23                                  | 17.630,15                                  |
| GASTOS FINANCIEROS                           | 21.528,99                                  | 0,00                                       |
| OTROS GASTOS                                 | 2.506,15                                   | 0,00                                       |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                          | <u><b>61.101,37</b></u>                    | <u><b>17.630,15</b></u>                    |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b> | <b>29.763,99</b>                           | <b>13.792,57</b>                           |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota P)</b>          | <u><b>32.436,54</b></u>                    | <u><b>3.758,86</b></u>                     |
| <b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>                 | <u><b>-2.672,55</b></u>                    | <u><b>10.033,71</b></u>                    |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

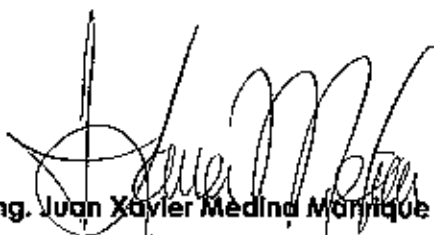
  
Ec. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General

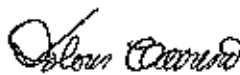


**FERRICOMP S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

| DESCRIPCIÓN                              | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | RESULTADOS ACUMULADOS           |                                                        | GANANCIAS (PÉRDIDAS) | TOTAL     |
|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------|
|                                          |                |               | GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS | RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIF |                      |           |
| SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2012            | 800,00         | 0,00          | -5,07                           | -887,76                                                | -7,62                | -200,45   |
| TRANSFERENCIA PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2011 |                |               | -7,62                           |                                                        | 7,62                 | 0,00      |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                   |                |               |                                 |                                                        | 10.033,71            | 10.033,71 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012        | 800,00         | 0,00          | -12,69                          | -887,76                                                | 10.033,71            | 9.833,26  |
| RESERVA LEGAL DEL EJERCICIO              |                | 400,00        | -400,00                         |                                                        |                      | 0,00      |
| TRANSFERENCIA UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS |                |               | 10.033,71                       |                                                        | -10.033,71           | 0,00      |
| AJUSTE PAGO MINIMO IMPTO RENTA AÑO 2012  |                |               | -293,88                         |                                                        |                      | -293,88   |
| PÉRDIDA DEL EJERCICIO                    |                |               |                                 |                                                        | -2.672,55            | -2.672,55 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013           | 800,00         | 400,00        | 9.327,16                        | -887,76                                                | -2.672,55            | 8.866,86  |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

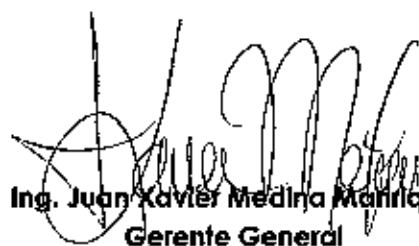
  
Ec. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**FERRICOMP S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

|                                                                                   | <u>al 31 de<br/>diciembre del<br/>2013</u> | <u>al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2012</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                                            |                                            |
| <b>Clases de cobros por actividades de operación</b>                              |                                            |                                            |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de Servicios.             | 41.034,75                                  | 8.352,02                                   |
| Otros cobros por actividades de operación                                         | 40.763,13                                  | 22.333,43                                  |
| <b>Clases de pagos por actividades de operación</b>                               |                                            |                                            |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                       | -68.645,59                                 | -12.181,81                                 |
| Otros pagos por actividades de operación                                          | -11.230.608,05                             | -5.371.957,02                              |
| <b>Intereses pagados</b>                                                          | -21.528,99                                 | -220,81                                    |
| <b>Otras entradas (salidas) de efectivo</b>                                       | 250.515,81                                 | 4.031.138,41                               |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>                    | <b>-10.988.468,94</b>                      | <b>-1.322.535,78</b>                       |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b> |                                            |                                            |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo                                     | -2.756,41                                  | -8.567,09                                  |
| Otras entradas y salidas de efectivo                                              | 8.821.339,27                               | 3.551.071,48                               |
| <b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>                   | <b>8.818.582,86</b>                        | <b>3.542.504,39</b>                        |
| <b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>       | <b>-2.169.886,08</b>                       | <b>2.219.968,61</b>                        |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>               | <b>2.343.092,95</b>                        | <b>123.124,34</b>                          |
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>                   | <b>173.206,87</b>                          | <b>2.343.092,95</b>                        |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

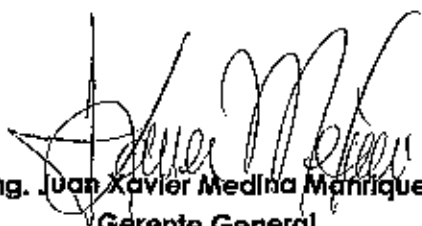
  
Ec. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**FERRICOMP S.A.**  
**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

|                                                                                         | el 31 de<br>diciembre del<br>2013 | el 31 de<br>diciembre del<br>2012 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>            | <b>29.763,99</b>                  | <b>13.792,57</b>                  |
| <b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>                                      |                                   |                                   |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización                                        | 3.363,33                          | 8.986,39                          |
| Ajustes por gasto de impuesto a la renta                                                | -32.436,54                        | -3.758,86                         |
|                                                                                         | <b>-29.073,21</b>                 | <b>5.227,53</b>                   |
| <b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>                                                    |                                   |                                   |
| Incremento ( disminución ) en:                                                          |                                   |                                   |
| cuentas por cobrar clientes                                                             | -9.067,48                         | -737,27                           |
| servicios y otros pagos anticipados                                                     | -252.446,64                       | -106.844,80                       |
| otras cuentas por cobrar                                                                | 470.897,58                        | -357.656,33                       |
| activos por impuestos corrientes                                                        | -756,84                           | -288,21                           |
| inventarios                                                                             | -11.448.302,15                    | -4.907.167,68                     |
| obligaciones con instituciones financieras                                              | 226.439,19                        | 4.116.043,80                      |
| cuentas y documentos por pagar                                                          | -6.146,91                         | -97.898,08                        |
| otras obligaciones corrientes                                                           | 30.223,53                         | 12.992,69                         |
|                                                                                         | <b>-10.989.159,72</b>             | <b>-1.341.555,88</b>              |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <b>-10.988.468,94</b>             | <b>-1.322.535,78</b>              |

Ver nota a los estados financieros

  
Ing. Juan Xavier Medina Manrique  
Gerente General

  
Ec. Dolores Carreño Coronado  
Contadora General



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:**

FERRICOMP S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida el 06 de septiembre de 2007 según escritura pública otorgada por el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil Dr. S. Ivale Zurita Zambrano con un capital social de US\$800,00 dólares, e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de septiembre del 2007. Al 31 de diciembre del 2013 el capital social es US\$800,00, compuesto de 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 dólar cada una.

La compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, su objeto social es principalmente construcción de obras, civiles, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al cierre del presente ejercicio la compañía se encuentra comercializando y construyendo viviendas en la Urbanización La Ríoja.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**Base de presentación de los Estados Financieros.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011, fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2013, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$12.689.500,16; los resultados del año representan una pérdida de US\$2.672,55 después del impuesto a la renta.

**Declaración de Cumplimiento.-** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de Elaboración.-** Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

**Moneda funcional.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

**Efectivo y equivalentes al efectivo.-** Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista, q.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**Activos Financieros.-** La compañía clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Otras Cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a FERRICOMP S.A. como; mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Financieros.-** Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 3,52 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 99,96% (99,90% en el año 2012), por sus acreedores.

**Inventarios.-** Están registrados al costo de adquisición, el que no supera el valor de mercado. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

**Propiedades, planta y equipo, neto.-** Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

Los activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a los resultados del año según se incurran.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

| <u>PROPIEDADES</u>     | <u>AÑOS</u> |
|------------------------|-------------|
| Vehículos              | 5           |
| Muebles de Oficina     | 10          |
| Equipos de Computación | 3           |
| Maquinarias y Equipos  | 10          |

**Intereses.-** Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

**Cuentas comerciales a pagar.-** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**Provisiones.-** Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

**Participación de Trabajadores en las utilidades.-** De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga

**Impuesto a la Renta.-** La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 22% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, la cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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 incurridas o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados - Ganancias (pérdidas) acumuladas de años anteriores.-** En este rubro se reflejan los resultados económicos obtenidos en años anteriores, sean ganancias o (pérdidas).

**Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF".-** Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**Resultados del ejercicio** - Corresponde al resultado ganancia o (pérdida) obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

**Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos.**- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

**Uso de estimaciones.**- Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Corresponden a valores adeudados por clientes, y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

|                                                          | <u>2013</u>             | <u>2012</u>              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS | 10.307,54               | 1.240,06                 |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                                 | <u>43.923,14</u>        | <u>514.820,72</u>        |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b><u>54.230,68</u></b> | <b><u>516.060,78</u></b> |

**NOTA C. INVENTARIOS:**

Están registrados al costo, el cual no excede el valor neto realizable. El valor de realización es el precio de venta normal menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución. Los inventarios están conformados por todos los costos y gastos empleados en la Infraestructura y proceso de construcción de viviendas, clasificados en:

|                          | <u>2013</u>                 | <u>2012</u>                |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| PRODUCTOS EN PROCESO     |                             |                            |
| COSTOS DIRECTOS EN OBRA  | 8.675.690,31                | 3.230.200,09               |
| COSTO INDIRECTOS DE OBRA | 2.669.652,61                | 1.340.221,27               |
| TERRENO                  | 2.648.199,43                | 0,00                       |
| OTROS GASTOS             | <u>3.116.481,05</u>         | <u>1.074.484,91</u>        |
|                          | 17.110.023,40               | 5.644.906,27               |
| SUMINISTROS Y MATERIALES | <u>24.321,38</u>            | <u>41.136,36</u>           |
| <b>TOTAL</b>             | <b><u>17.134.344,78</u></b> | <b><u>5.686.042,63</u></b> |

**NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Corresponde a valores adeudados por anticipos a proveedores, y otros que han sido otorgados a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las actividades de la compañía, que al cierre del presente ejercicio se encuentran pendientes de liquidar.

|                        | <u>2013</u>              | <u>2012</u>              |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEGUROS                | 2.461,44                 | 0,00                     |
| ANTICIPO A PROVEEDORES | <u>368.569,00</u>        | <u>118.583,80</u>        |
| <b>TOTAL</b>           | <b><u>371.030,44</u></b> | <b><u>118.583,80</u></b> |



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Se refleja en éste rubro los créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2013 originados por las retenciones efectuadas por clientes durante el presente ejercicio. Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

| Descripción                                | Saldo<br>31.12.2012 | Aumentos         | Disminuciones    | Saldo<br>31.12.2013 |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|
| CRÉDITO TRIB. A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.) | 0,00                | 1.344,42         | 293,72           | 1.050,70            |
| ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA               | 293,86              | 32.142,82        | 32.436,68        | 0,00                |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>293,86</b>       | <b>33.487,24</b> | <b>32.730,40</b> | <b>1.050,70</b>     |

**NOTA F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$ 9.717,27 al 31 de diciembre del 2013 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

| Descripción                                    | Saldo<br>31.12.2012 | Aumentos         | Disminuciones     | Saldo<br>31.12.2013 |
|------------------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| <b>DEPRECIABLE</b>                             |                     |                  |                   |                     |
| Vehículos                                      | 33.666,50           | 0,00             | 33.666,50         | 0,00                |
| Equipos de computación                         | 6.906,96            | 2.062,41         | 0,00              | 8.969,37            |
| Muebles de oficina                             | 2.538,03            | 694,00           | 694,00            | 2.538,03            |
| Maquinarias y Equipos                          | 4.447,95            | 0,00             | 0,00              | 4.447,95            |
| <b>TOTAL DEPRECIABLE</b>                       | <b>47.559,44</b>    | <b>2.756,41</b>  | <b>34.360,50</b>  | <b>15.955,35</b>    |
| <b>Menos depreciación acumulada</b>            | <b>-11.852,51</b>   | <b>-3.363,33</b> | <b>8.977,76</b>   | <b>-6.238,08</b>    |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO</b> | <b>35.706,93</b>    | <b>-606,92</b>   | <b>-25.382,74</b> | <b>9.717,27</b>     |

**NOTA G. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:**

Valores entregados en calidad de anticipo a las compañías Everglades Housing Development LLC y Silver Coast Properties Inc. por compra del terreno para el proyecto habitacional La Rioja - Almería.

Las cuentas por cobrar Locales corresponden a valores entregados en adhesión al Fideicomiso Mercantil Amagua para los gastos de instalaciones de tuberías y otros, a realizarse en el proyecto habitacional La Rioja.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA G. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:**  
(continuación...)

|              | <u>2013</u>                | <u>2012</u>              |
|--------------|----------------------------|--------------------------|
| LOCALES      | 289.477,40                 | 0,00                     |
| DEL EXTERIOR | <u>998.925,50</u>          | <u>873.931,00</u>        |
| <b>TOTAL</b> | <b><u>1.288.402,90</u></b> | <b><u>873.931,00</u></b> |

**NOTA H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Corresponde a obligaciones contraídas a corto plazo con proveedores locales para el desenvolvimiento normal de sus operaciones, los fondos de garantía reflejan valores que los contratistas han entregado a la compañía para garantizar el cumplimiento de los trabajos de construcción.

|                                   | <u>2013</u>              | <u>2012</u>              |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| CUENTAS POR PAGAR CÍAS NACIONALES |                          |                          |
| PROVEEDORES                       | 343.856,40               | 609.253,21               |
| FONDO GARANTÍA                    | 109.727,49               | 30.190,19                |
| OTROS                             | <u>201.927,10</u>        | <u>22.214,50</u>         |
| <b>TOTAL</b>                      | <b><u>655.510,99</u></b> | <b><u>661.657,90</u></b> |

**NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Incluyen el valor de las obligaciones contraídas a corto y largo plazo mediante la obtención de recursos provenientes de instituciones financieras del país.

El comportamiento de las obligaciones bancarias durante el presente año se muestra de la siguiente manera:

| Descripción                         | Saldo<br>01.01.2013 | Créditos             | Pagos               | Saldo<br>31.12.2013 |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Deotas por pagar corto plazo</b> |                     |                      |                     |                     |
| Bco. Internacional                  | 4.000.000,00        | 4.912.558,41         | 5.740.811,21        | 3.171.747,20        |
| Bco. del Pacífico                   | 0,00                | 1.081.683,22         | 10.000,00           | 1.071.683,22        |
| <b>Deotas por pagar largo plazo</b> |                     |                      |                     |                     |
| Bco. Internacional                  | 0,00                | 3.535.239,13         | 2.147.797,54        | 1.387.441,59        |
| Bco. del Pacífico                   | 1.125.000,00        | 1.249.130,00         | 735.813,22          | 1.638.316,78        |
| <b>Sub-total</b>                    | <b>5.125.000,00</b> | <b>10.778.610,76</b> | <b>8.634.421,97</b> | <b>7.269.188,79</b> |
| <b>Interés</b>                      | <b>116.043,80</b>   | <b>552.888,88</b>    | <b>569.880,11</b>   | <b>99.052,57</b>    |
| <b>Total Obligaciones Bancarias</b> | <b>5.241.043,80</b> | <b>11.331.499,64</b> | <b>9.204.302,08</b> | <b>7.368.241,36</b> |



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA I. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**  
(continuación...)

En el año 2013 se realizaron préstamos al Banco Internacional y Banco del Pacífico que al 31 de diciembre del 2013 se encuentran pendientes de pago, se adjunta detalle:

| Bancos                                                                                                     | Porción<br>Corriente | Largo Plazo         | Total               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Docios. por pagar Bancos Locales - Banco Internacional</b>                                              | <b>3.171.747,20</b>  | <b>1.387.441,59</b> | <b>4.559.188,79</b> |
| OP#100312179 concedido el 10/01/2013 a 720 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 31/12/2014   | 760.365,92           | 268.726,33          | 1.029.092,25        |
| OP#100312189 concedido el 15/01/2013 a 720 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 05/01/2015   | 1.276.718,20         | 337.231,20          | 1.613.949,40        |
| OP#100312570 concedido el 03/05/2013 a 720 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 04/03/2015   | 499.510,69           | 266.832,84          | 766.343,53          |
| OP#100313002 concedido el 20/08/2013 a 720 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 10/08/2015   | 635.152,39           | 514.651,22          | 1.149.803,61        |
| <b>Docios. por pagar Bancos Locales - Banco del Pacífico</b>                                               | <b>1.071.688,22</b>  | <b>1.638.316,78</b> | <b>2.710.000,00</b> |
| OP#40058430 concedido el 10/12/2012 a 1080 días plazo con el 8,9533% de interés anual, vence el 25/11/2015 | 584.416,99           | 540.583,01          | 1.125.000,00        |
| OP#40061267 concedido el 05/06/2013 a 990 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 20/02/2016    | 192.219,28           | 288.780,72          | 481.000,00          |
| OP#40062877 concedido el 10/09/2013 a 840 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 29/12/2015    | 158.796,95           | 205.203,05          | 364.000,00          |
| OP#40064124 concedido el 20/11/2013 a 1080 días plazo con el 8,95% de interés anual, vence el 04/11/2016   | 136.250,00           | 603.750,00          | 740.000,00          |
| <b>Interés</b>                                                                                             | <b>99.052,57</b>     | <b>0,00</b>         | <b>99.052,57</b>    |
| Banco Internacional                                                                                        | 84.768,38            | 0,00                | 84.768,38           |
| Banco del Pacífico                                                                                         | 14.284,19            | 0,00                | 14.284,19           |
| <b>Total Obligaciones Bancarias</b>                                                                        | <b>4.342.482,99</b>  | <b>3.025.758,37</b> | <b>7.368.241,36</b> |

**NOTA J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente por impuesto a la renta, retenciones del IVA 12% e impuesto al valor agregado. Las obligaciones con la administración tributaria al cierre del presente ejercicio suman US\$46.369,33. Se provisionó y canceló el impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio por US\$32.436,54.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

(continuación,...)

| Descripción                                          | Saldo<br>31.12.2012 | Aumentos          | Disminuciones     | Saldo<br>31.12.2013 |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>              |                     |                   |                   |                     |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA                    | 12.997,97           | 117.358,56        | 116.911,68        | 13.444,85           |
| RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA                        | 3.147,83            | 101.831,47        | 78.067,09         | 26.912,21           |
| IVA COBRADO 12%                                      | 0,00                | 8.974,92          | 2.962,65          | 6.012,27            |
|                                                      | 16.145,80           | 228.164,95        | 197.941,42        | 46.369,33           |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO          | 0,00                | 32.436,54         | 32.436,54         | 0,00                |
| <b>TOTAL OBLIG. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b> | <b>16.145,80</b>    | <b>260.601,49</b> | <b>230.377,96</b> | <b>46.369,33</b>    |

**NOTA K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES:**

Obligación contraída a largo plazo con la compañía extranjera Luminor International para cancelar la compra del terreno de la Urbanización La Rioja - Etapa Almería.

|                                             | 2013                | 2012        |
|---------------------------------------------|---------------------|-------------|
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR DEL EXTERIOR | 1.773.068,43        | 0,00        |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>1.773.068,43</b> | <b>0,00</b> |

**NOTA L. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de vivienda, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestran de la siguiente manera:

|                                        | 2013                | 2012                |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| CLIENTES RESCILIADOS                   | 182.223,95          | 22.548,35           |
| CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA    | 1.868.457,87        | 1.126.444,09        |
| CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS     | 161.695,27          | 3.619,40            |
| CLIENTES CON ABONOS A CUENTA           | 6.919.759,33        | 2.478.293,65        |
| CLIENTES CON CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES | 1.646,40            | 0,00                |
| CLIENTES CON DESCUENTOS CONTRATISTAS   | 46.037,19           | 11.525,70           |
| OTRAS CUENTAS POR PAGAR CLIENTES       | 2.106,67            | 2.600,00            |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>9.181.926,68</b> | <b>3.645.031,19</b> |



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA M. PATRIMONIO:**

**Capital Social** - El capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, cuyo total es de US\$800,00

**Resultados Acumulados - Ganancias (Pérdidas) de años anteriores** - Corresponden a los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2013, ésta cuenta registra un valor de US\$ 9.327,16.

**Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez** - Saldo deudor al 31 de diciembre del 2013 US\$987,76 cargado al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2011.

**Utilidad/Pérdida del Ejercicio** - El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 registró una pérdida por US\$2.672,55 después del impuesto a la renta.

**NOTA N. INGRESOS:**

Los ingresos por servicios administrativos realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2013 se facturaron cumpliendo los requisitos que señala el Reglamento de Facturación. Los intereses ganados en cuentas corrientes y otros, forman parte de Otros Ingresos.

|                | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|----------------|------------------|------------------|
| VENTAS         | 50.102,23        | 9.089,29         |
| OTROS INGRESOS | 40.763,13        | 22.333,43        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>90.865,36</b> | <b>31.422,72</b> |

**NOTA O. GASTOS:**

Corresponde a los generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2013 y son los siguientes:

|                                    | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS | 37.066,23        | 17.630,15        |
| GASTOS FINANCIEROS                 | 21.528,99        | 0,00             |
| OTROS GASTOS                       | 2.506,57         | 0,00             |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                | <b>61.101,37</b> | <b>17.630,15</b> |

Los gastos administrativos y de ventas, gastos financieros y otros gastos representan al 31 de diciembre del 2013 el 67,24%, y el 56,10% en el 2012; sobre el total de ingresos.



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA P. IMPUESTO A LA RENTA:**

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años.
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico.

|                                                                                  | <u>2013</u>            | <u>2012</u>            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores</b> | <b>29.763,99</b>       | <b>13.792,57</b>       |
| <b>Más:</b>                                                                      |                        |                        |
| Gastos no deducibles                                                             | <u>2.506,15</u>        | <u>1.725,36</u>        |
| Base imponible para el impuesto a la renta                                       | <u>32.270,14</u>       | <u>15.517,93</u>       |
| <b>Impuesto a la renta causado</b>                                               | <b><u>7.099,43</u></b> | <b><u>3.569,12</u></b> |

**Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2013**

|                                                                    |                         |                        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Anticipo de impuesto calculado para el año                         | 32.436,54               | 3.758,86               |
| Impuesto a la renta causado                                        | <u>7.099,43</u>         | <u>3.569,12</u>        |
| <b>Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta</b> | <b><u>32.436,54</u></b> | <b><u>3.758,86</u></b> |



**FERRICOMP S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2013**  
(expresado en U.S. dólares)

**NOTA O. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de FERRICOMP S.A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

**NOTA R. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos.

