



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2019
e informe de la Auditoría Externa**



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>Contenido:</u>	<u>Página</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1,2,3
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7,8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía FERRICOMP S. A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.


En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de FERRICOMP S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo. 



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos con el uso apropiado por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE 2-279

Marzo 27 del 2020



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDIA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES U.S.A.)

	Notas	2019	2018
Activo			
Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1,531,595.16	2,420,312.94
Activos Financieros	7	441,497.12	265,124.33
Inventarios	8	34,158,899.46	37,083,854.93
Servicios y otros pagos anticipados	9	504,131.96	539,003.36
Activos por impuestos corrientes	10	28,625.33	0.00
Total activo corriente		36,664,749.03	40,308,295.56
No corriente			
Propiedades, planta y equipo	11	921,512.36	3,313.30
Activos Financieros no corrientes	12	188,792.07	302,618.64
Otros activos no corrientes	13	5,378.67	4,705.30
Total activo no corriente		1,115,683.10	310,637.24
Total del activo		37,780,432.13	40,618,932.80
Pasivo			
Corriente			
Cuentas y Documentos por pagar	14	3,729,847.95	4,883,514.12
Obligaciones con instituciones financieras	15	11,859,760.17	14,025,814.75
Otras obligaciones corrientes	16	36,265.03	68,829.06
Pasivos por ingresos diferidos	17	328,017.75	579,943.32
Total pasivo corriente		15,953,890.90	19,558,101.25
No corriente			
Cuentas y Documentos por pagar	18	3,443,239.44	1,700,284.51
Obligaciones con instituciones financieras	15	4,194,833.15	4,205,860.97
Pasivos por ingresos diferidos	17	13,177,653.91	12,912,983.04
Otros pasivos no corrientes	19	18,397.19	12,283.90
Total pasivo no corriente		20,834,123.69	18,831,412.42
Total del pasivo		36,788,014.59	38,389,513.67
Patrimonio neto	20	992,417.54	2,229,419.13
Total pasivo y patrimonio		37,780,432.13	40,618,932.80

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
POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES U.S.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	21		
Venta de villas		16,135,577.86	22,795,213.33
Otros ingresos		<u>154,111.21</u>	<u>270,376.67</u>
Total ingresos		<u>16,289,689.07</u>	<u>23,065,590.00</u>
Costos y gastos			
Costo de ventas	22	13,189,168.07	19,430,727.39
Gastos administrativos y de ventas	23	678,768.87	814,353.30
Gastos financieros	24	1,448,007.74	1,567,765.65
Otros gastos	25	<u>30,046.09</u>	<u>73,510.83</u>
Total gastos		<u>15,345,990.77</u>	<u>21,886,357.17</u>
Utilidad antes de impuestos		943,698.30	1,179,232.83
Menos: Impuesto a la renta	26	<u>272,648.43</u>	<u>350,768.22</u>
Utilidad neta		<u>671,049.87</u>	<u>828,464.61</u>

No se presentaron partidas de Otros Resultados Integrales

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General


Ec. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 - V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

FERRICOMP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES U.S.A.)**

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados		Ganancias (Pérdidas) del ejercicio	Total
			Aplicación NIIF por primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas		
Saldo al 31 de diciembre del 2017	150,600.00	46,400.00	-987.76	664,119.12	1,140,823.16	2,000,954.52
Apropiación Reserva legal Utilidades 2017		28,900.00			-28,900.00	0.00
Transfiere a resultados acumulados año 2017				1,111,923.16	-1,111,923.16	0.00
Pago dividendos años 2015-2016 y 2017				-600,000.00		-600,000.00
Utilidad del Ejercicio					828,464.61	828,464.61
Saldo al 31 de diciembre del 2018	150,600.00	75,300.00	-987.76	1,176,042.28	828,464.61	2,229,419.13
Transfiere a resultados acumulados año 2017				828,464.61	-828,464.61	0.00
Pago dividendos años 2017-2018				-1,908,051.46		-1,908,051.46
Utilidad del Ejercicio					671,049.87	671,049.87
Saldo al 31 de diciembre del 2019	150,600.00	75,300.00	-987.76	96,455.43	671,049.87	992,417.54

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General


Ec. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES U.S.A.)

DETALLE	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las vtas de bienes y prestación de servicios	16,166,902.29	22,904,976.91
Otros cobros por actividades de operación	<u>154,111.21</u>	<u>270,376.67</u>
	16,321,013.50	23,175,353.58
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-14,154,083.40	-20,668,325.17
Otros pagos por actividades de operación	-4,041,549.65	-2,464,792.19
Intereses pagados	-1,448,007.74	-1,567,765.65
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>3,160,843.62</u>	<u>5,457,960.75</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>-161,783.67</u>	<u>3,932,431.32</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activos fijos	-934,747.12	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>113,153.20</u>	<u>713,113.59</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>-821,593.92</u>	<u>713,113.59</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>94,659.81</u>	<u>-3,522,200.46</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento	<u>94,659.81</u>	<u>-3,522,200.46</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-888,717.78	1,123,344.45
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>2,420,312.94</u>	<u>1,296,968.49</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u><u>1,531,595.16</u></u>	<u><u>2,420,312.94</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Mahrique
Gerente General


Ec. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A.

**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(EXPRESADOS EN DÓLARES U.S.A.)**

DETALLE	2019	2018
GANANCIA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	943,698.30	1,179,232.83
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por Depreciación	16,548.06	1,034.57
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-272,648.43	-350,768.22
	<u>687,597.93</u>	<u>829,499.18</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por cobrar clientes	31,324.43	109,763.58
Otras cuentas por cobrar	-207,697.22	32,761.13
Inventarios	2,924,955.47	3,099,009.82
Servicios y otros pagos anticipados	34,871.40	20,597.47
Activos por impuestos corrientes	-28,625.33	0.00
Cuentas y documentos por pagar	-1,153,666.17	1,241,860.69
Obligación cons Instituciones Financieras	-2,166,054.58	-1,412,142.67
Otras obligaciones corrientes	-32,564.03	-68,665.29
Pasivos por ingresos diferidos	-251,925.57	79,747.41
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-161,783.67</u>	<u>3,932,431.32</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General


Ec. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

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. Ivole Zurita Zambrano por un período de 50 años con un capital social de US\$800,00 dólares, e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de septiembre del 2007.

La compañía aumentó el Capital Social en US\$149.000,00 según consta en la escritura de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil el 14 de enero del 2016; y con fecha 19 de febrero del 2016 se inscribió en el Registro mercantil, la escritura de fusión con HOGARNET COMPAÑÍA ANÓNIMA como absorbida y FERRICOMP S.A como absorbente celebrada el 14 de julio del 2015 ante la Ab. Virginia Calderón Aguirre, Notaria Segunda del Cantón Samborondón.

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 está conformado por 150.600 acciones de un dólar cada una (US\$1,00), con un total de US\$150.600,00.

La Compañía incremento sus propiedades en US\$934.747,12 con la construcción del Centro Comercial "Plaza Galería" conformado por 18 locales comerciales y 30 parqueaderos con la finalidad de ponerlos en alquiler ubicado en la Urbanización La Rioja.

La compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, Urbanización Entre Ríos s/n y Av. Río Vices, mz G-1 Bloque 5, C.C. Buena Vista Plaza, piso 1 Oficina LC11 y su objeto social es principalmente compraventa, alquiler y explotación de toda clase bienes inmuebles y continúa construyendo y comercializando viviendas en las Etapas Almería, Asturias, Bolonia, Canarias, y La Mancha de la Urbanización La Rioja.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 27 de marzo del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador el 1 de enero del 2012 con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de diciembre del 2009), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica posteriormente en las políticas contables. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la medición.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

Al 31 de diciembre del 2019 se han publicado enmiendas, mejoras, e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía, a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma o interpretación	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019





FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente
continuación...

Norma o Interpretación	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Adaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1º de enero de 2019
NIC 23	Adara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019
NIC 28	Adaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1º de enero de 2019
NIIF 3	Adara que obtener control d una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF9 (Instrumentos Financieros) relacionada con compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1º de enero de 2019
NIIF 11	Adara que sobre la parte que obtiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1º de enero de 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos", esta norma reemplaza a la NIC 17, Baja la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento	1º de enero de 2019
CINIIF23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1º de enero de 2019
NIC 1 Y NIC 8	Modificaciones para adaran el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1º de enero de 2020
NIIF 3	Adaración sobre la definición de negocio	1º de enero de 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1º de enero de 2023

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF, y nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impactos significativos en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a la NIIF 16 "Arrendamientos", la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría ningún impacto al aplicar esta norma, debido a que la Compañía no tiene arrendamientos operativos con terceros significativos.

El IASB ha decidido una nueva fecha de entrada en vigencia de la NIIF 17 (IFRS17) para: 1 de enero del 2023. Además el IASB espera emitir nuevas modificaciones a la Norma en el segundo trimestre del 2020.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.4 NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes)

En mayo del 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2017 y admite su aplicación y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) Determinar el precio de la transacción;
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

El 12 de abril del 2015, el IASB publicó una enmienda a la NIIF 15 clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar.

Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran como deben aplicarse estos principios:

- ✓ Identificación de una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) es un contrato;
- ✓ Determinación de si una empresa es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para que el bien o servicio sea proporcionado); y
- ✓ Determinación de si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15.

Las modificaciones tiene la misma fecha de aplicación obligatoria que la Norma (1 de enero del 2018).

2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible en caja, los depósitos a la vista en bancos locales de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento de menos de 90 días, el cual es de libre disponibilidad.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Administración clasifica los activos financieros en el momento de su registro inicial en tres categorías de valoración: (I) "a costo amortizado", (II) "a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)", (III) a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias". La clasificación de un activo financiero en estas categorías se realiza en base a dos aspectos: a) Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y, b) El modelo de negocio de la entidad para gestionar sus activos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de valoración: "a costo amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados por ejemplo, que se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros derivados no son pasivos financieros directos, sino que se derivan de una relación o de un acuerdo al que llegan dos partes en el momento en que firman un contrato, lo cual se basa en el intercambio de activos bajo unas condiciones específicas. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial y evalúa dicha clasificación en cada fecha de emisión de los estados financieros.


Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos financieros están representados por el «efectivo y equivalentes al efectivo» en el balance (Nota 2.4), y las cuentas por cobrar clientes y otros (Nota 7). Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye la cuenta caja y bancos. Las cuentas por pagar comerciales y obligaciones financieras representan los pasivos financieros.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Representados por las cuentas por pagar a proveedores y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. 



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados".

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza sus activos y pasivos financieros al costo amortizado, aplicando el método del interés efectivo.


(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de la política de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Los préstamos y cuentas por cobrar: son a corto plazo, no se descuentan, la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito). El valor razonable de las cuentas por cobrar fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía las siguientes cuentas dentro de esta categoría: 



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “costos y gastos financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “obligaciones financieras”.

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días. Para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante porque son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce el deterioro de un activo financiero o grupo de ellos del tipo de cuentas por cobrar, cuando los pagos contractuales estén vencidos, o bien cuando la información interna o externa indica que es poco probable que reciba los montos contractuales pendientes.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

La Compañía no ha registrado una estimación de deterioro porque del análisis realizado sobre sus préstamos y cuentas por cobrar indica que todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor de los dos. El costo de los productos terminados y de las obras en proceso de construcción para la venta



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

comprenden los costos de diseño, materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El valor neto de realización comprende el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

2.7 Servicios y otros pagos anticipados

Los pagos anticipados, son desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

2.8 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros y el crédito tributario por el saldo del anticipo del impuesto a la renta del año 2019. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.9 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son los activos tangibles que posee la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo, se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial.

La compañía ha optado por medir posteriormente las propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan. Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

ACTIVOS	VIDA ÚTIL
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	10
Maquinarias y equipos	10
Bienes inmuebles	20



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Los terrenos no se deprecian. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros (inventarios – propiedades, planta y equipo – propiedades de inversión e inversión en asociadas)

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro del valor. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el valor en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo o grupo de (activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no existen indicadores de deterioros para los activos antes analizados, que generen una pérdida de importe recuperable y su valor en libros.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (a) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (b) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (c) 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.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.12 Otras obligaciones corrientes

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicios de Rentas Internas SRI, en adición incluyen beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado originados por obligaciones establecidas por el Código de Trabajo.

2.13 Impuesto a las ganancias

(a) El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto por pagar está basado en la ganancia fiscal del año (utilidad gravable), y es calculado utilizando las tasas fiscales que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, tenemos:

- ❖ 25% para todas las sociedades
- ❖ 28% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.
- ❖ Rebaja de 3 puntos porcentuales (3%) en la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas (Ventas desde US\$300.001 a US\$1.000.000 y 10-49 empleados), y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo. La tasa impositiva sería del 22%.

Asimismo, aplicará la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

(b) Los impuestos diferidos corresponden al monto del impuesto sobre las utilidades que la Compañía tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía no ha estimado el impuesto diferido por cuanto sus bases fiscales no presentan diferencias temporarias.

2.14 Operaciones de financiamiento

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención, se reconoce en el estado de resultado del período y otro resultado integral durante el período del préstamo, usando el método de



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares U.S.A.)

interés efectivo. El método del interés efectivo es un mecanismo de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación de gasto por intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos de efectivo (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a través de la vida esperada de la obligación financiera, o (si procede) un periodo más corto.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del balance. La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones se liquidan, cancela o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconocerá en el resultado.

2.15 Costos por intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso al que están destinados o para la venta. Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización. El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.16 Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Junta General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales que contemplan la constitución. La reserva aplicada a la empresa es la Reserva Legal.

2.15.1 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. (y)



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

2.17 Resultados acumulados por 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 podrán 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.

2.18 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias


La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas; cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades, como se describe más adelante. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la venta.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones.

2.19 Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos, así como también sus costos y gastos.

2.20 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía. 



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.1.1 Riesgos de mercado


Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas.

La compañía mantiene obligaciones financieras con el Banco Internacional y Banco Bolivariano, los cuales se han negociado a una tasa de renta fija, tanto de corto y largo plazo. En función de las estadísticas del Banco Central del Ecuador no existen cambios significativos de las tasas activas referenciales del sector donde opera la compañía y por lo cual estima que el flujo de efectivo no sufrirá cambios significativos en las tasas negociadas con las instituciones financieras.

3.1.2 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de contabilidad, el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas por cobrar clientes. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 mantiene sus saldos de efectivo y equivalentes en instituciones financieras, al respecto la Compañía no estima pérdidas significativas que surjan de este riesgo, debido a que se trata de entidades con prestigio crediticio que tienen las siguientes calificaciones: 



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Instituciones Financiera	Calificación
<u>Bancos Locales</u>	
Pacífico	AAA-
Bolivariano	AAA-
Internacional	AAA-
Pichincha	AAA-

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la compañía considera que el riesgo crediticio está mitigado debido a que la actividad económica a la que se dedica es la venta de villas construidas en la urbanización La Rioja – Etapas Almería, Asturias, Bolonia, Canarias Y La Mancha; con un plan de pagos que va del 20 al 30% como cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses y el saldo financiado con el BIESS o alguna Institución Financiera. La cuota inicial que se paga a 12 o 18 meses los clientes la depositan directamente en las cuentas bancarias que gozan de muy buena calificación como se muestra en el detalle superior.

3.1.3 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido de las obligaciones financieras y recursos suministrados de la operaciones. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- ❖ Establecer refinanciamiento con proveedores y entidades financieras.
- ❖ Realizar gestión semanal del ciclo de conversión del efectivo y definir estrategias para reducir los días de cobro o de inventarios o aumentar los días de pago.

3.1.4 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios así como beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Los principales indicadores financieros de la Administradora se detallan a continuación:

Índices financieros	2019	2018
Capital de trabajo	US\$ 20.710.858,13	US\$20.750.194,31
Índice de liquidez	2,30 veces	2,06 veces
Nivel de endeudamiento	97.37%	94.51% 



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

La administración revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

En la aplicación de las políticas de la compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Detalle	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,531,595.16	-	2,420,312.94	-
Cuentas por Cobrar Clientes	4,296.00	-	35,620.43	-
Otras cuentas por cobrar	437,201.12	188,792.07	229,503.90	302,618.64
Total activo financiero	1,973,092.28	188,792.07	2,685,437.27	302,618.64
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	306,585.59	-	477,656.65	-
Obligaciones con Instituciones Financieras	11,859,760.17	4,194,833.15	14,025,814.75	4,205,860.97
Otras cuentas por pagar	3,423,262.36	-	4,405,857.47	-
Total pasivo financiero	15,589,608.12	4,194,833.15	18,909,328.87	4,205,860.97

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- ❖ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición (Nivel 1).



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

- ❖ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (Nivel 2).
- ❖ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en dato que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (Nivel 3).

El valor en libros de los activos y pasivos financieros descritos en la nota 5.1, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La compañía mantiene sus cuentas bancarias en dólares de los Estados Unidos de América, en diversas instituciones financieras locales, los fondos se encuentran de libre disponibilidad. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran como sigue:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	1,072.60	17,054.62
Bancos	1,530,522.56	2,403,258.32
TOTAL	1,531,595.16	2,420,312.94

La Compañía mantiene sus cuentas en los siguiente Bancos:

<u>Bancos Locales</u>	<u>2,019</u>	<u>2,018</u>
Pacífico	880.16	61,246.73
Bolivariano	1,314,445.55	1,825,893.75
Internacional	185,474.21	503,044.08
Pichincha	24,436.20	13,073.76
Rumiñahui	86.44	0.00
<u>Bancos del Exterior</u>		
BBP Bank S.A.	5,200.00	0.00

7. ACTIVOS FINANCIEROS

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



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		
Cientes no relacionados	4,296.00	35,620.43
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	(1) 437,201.12	229,503.90
Total	441,497.12	265,124.33

(1) Incluye US\$ 404,640.40 por valores entregados en calidad de préstamo a corto plazo a Kaled S.A.

8. 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:

**INVENTARIO DE OBRAS/INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN
PARA LA VENTA**

Costos directos de Obra	15,954,298.40	17,468,478.64
Costos indirectos de Obra	(1) 11,800,905.70	11,955,727.13
Terrenos	6,402,877.87	7,655,641.72
Sub total....	34,158,081.97	37,079,847.49
Inventario de suministros y materiales para la construcción	817.49	4,007.44
Total	34,158,899.46	37,083,854.93

(1) De acuerdo a la aplicación de la NIIF 15 que se encuentra vigente desde el 1 de enero del 2018 sobre los Anticipos de Clientes en Negocios Inmobiliarios, los intereses implícitos corresponden al reconocimiento del costo financiero por los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos, en vista que la Compañía utilizará los mismos para construir los inmuebles objeto del contrato previamente firmado sin un costo financiero explícito.

El efecto de la aplicación de la NIIF 15 fue de US\$1'104.524.28

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Representan principalmente desembolsos entregados a proveedores para la compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía y anticipos a futura compra de bien inmueble que al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de liquidar. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

<u>Composición</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros pagados por adelantado	(1)	7,903.26	9,074.61
Anticipo a proveedores	(2)	496,228.70	529,928.75
Total		504,131.96	539,003.36

- 1) La compañía tiene formalizadas pólizas de seguro con Confia – Seguros Confianza S.A. para garantizar el Fiel Cumplimiento de la Ejecución total de la obra inconclusa Urb. Rioja, etapas Canaria, Asturias, Bolonia y Almería, de conformidad con las políticas establecidas por la Gerencia para cubrir posibles riesgos a que están sujetos los contratos de construcción; y pólizas de seguros contra incendio con Seguros Zurich Seguros Ecuador S.A. La suma de US\$7.903.26 corresponde a primas de seguros pendientes de devengar.
- 2) Incluye principalmente anticipos entregados a: Estudio Jurídico Celeris S.A. por US\$80.405,71, Nunes S.A US\$123.190,63, Carlos Silva US\$80.578,88, Inmobiced \$42.050,90, Cattan Construcciones Construcattansa S.A. \$ 49.659,81 y ; otros.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2019 por retenciones en la fuente, impuesto al valor agregado y el saldo por el anticipo del impuesto a la renta.

<u>Detalle</u>	<u>Saldo</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Incremento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo</u> <u>30.12.2019</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	0.00	295.79	192.82	102.97
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	0.00	3,808.06	2.45	3,805.61
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0.00	297,365.18	272,648.43	24,716.75
TOTAL	0.00	301,469.03	272,843.70	28,625.33

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$921.512,36 al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan bienes pertenecientes a la compañía

La Administración considera que no hay situaciones que puedan afectar las proyecciones de los resultados esperados en los años remanentes de vida útil de las propiedades, planta y equipo, y en su opinión al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad, planta y equipos.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Descripción	Saldo 31.12.2018	Adiciones	Retiros	Saldo 31.12.2019
Equipos de Computación	775.20	0.00	775.20	0.00
Muebles y Enseres	3,311.95	0.00	0.00	3,311.95
Maquinaria y Equipos	4,447.95	0.00	0.00	4,447.95
Bien inmueble; Locales comerciales y parqueaderos	0.00	934,747.12	0.00	934,747.12
Total	8,535.10	934,747.12	775.20	942,507.02
Menos depreciación acumulada	5,221.80	16,548.06	775.20	20,994.66
Total propiedades, planta y equipo; neto	3,313.30	918,199.06	0.00	921,512.36

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se considera adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

ACTIVOS	PORCENTAJES %
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	10
Maquinarias y equipos	10
Bienes inmuebles	5

La Compañía incrementó sus propiedades con la construcción del Centro Comercial "Plaza Galería" conformado por 18 locales comerciales y 30 parqueaderos ubicado en la Urbanización La Rioja por valor de US\$934.747,12; y los retiros de equipos de computación se ocasionaron por la terminación de la vida útil de los bienes. El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos y de ventas por US\$ US\$16.548,06 (2019) y US\$1.034,57 (2018).

12. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las cuentas por cobrar a largo se muestran de la siguiente manera:

Composición		2019	2018
Otras cuentas por cobrar locales	(1)	150,327.51	233,354.32
Fideicomiso Mercantil Amagaua	(2)	38,464.56	69,264.32
Total		188,792.07	302,618.64



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

- (1) Valores entregados en calidad de préstamos a las compañías Acireale S.A.
- (2) Corresponde valores entregados por adhesión y aportes al Fideicomiso Mercantil Amagua para los gastos de instalaciones de tuberías y otros, a realizarse en el proyecto habitacional La Rioja; aporte que se comenzó a restituir mensualmente a partir del 29 de enero del 2014 de acuerdo a su participación.

13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Los depósitos en garantía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a: 1) CNEL Corporación Nacional de Electricidad \$80,26, por medidor; 2) VIATRI S.A. \$ 2.001,04, por arriendo oficinas en C.C.Plaza Quil de los locales 14-15; y 3) Junta de Beneficencia de Guayaquil por alquiler de oficinas \$2.624,0; y 4) Empresa Eléctrica Pública Estratégica Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP \$.673.37, por medidores de los locales Plaza Galería.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía	5,378.67	4,705.30
Total	5,378.67	4,705.30

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Corresponde a obligaciones contraídas a corto plazo con proveedores locales y del exterior para el desenvolvimiento normal de sus operaciones, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Locales	(1) 3,729,847.95	3,594,052.32
Del exterior	0.00	1,289,461.80
Total	3,729,847.95	4,883,514.12

- (1) Las cuentas por pagar locales corresponde a obligaciones con proveedores por compra de bienes y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades de la compañía; los fondos de garantía reflejan valores que los contratistas han entregado a la compañía para garantizar el cumplimiento de los trabajos de construcción, las cuentas por pagar a clientes corresponden a clientes resciliados y otros clientes resueltos por incumplimiento.

Se detallan como sigue ➡



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Composición

Cuentas por pagar locales

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	306,585.59	477,656.65
Fondo de garantía	477,313.67	578,908.32
Clientes	2,585,157.98	2,343,876.62
Otros	360,790.71	193,610.73
Total	3,729,847.95	3,594,052.32

15. 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, al cierre del presente año se encuentran pendientes de pago; se adjunta detalle:

Composición

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Locales	10,845,760.09	12,705,453.55
Del exterior	1,014,000.08	1,320,361.20
Total	11,859,760.17	14,025,814.75

A continuación, se encuentra el detalle de los préstamos bancarios vigentes al 31 de diciembre del 2019. Se los presenta clasificándolos a corto y largo plazo.

<u>Descripción</u>	<u>Porción</u>		<u>Saldo</u>
	<u>corriente</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>31.12.2019</u>
BANCOS LOCALES	10,845,760.09	2,194,833.31	13,040,593.40
BANCO INTERNACIONAL			
PTM306 OP#100320117 (BOLONIA) concedida el 23/07/2018 a 360 días plazo por \$1'700.000,00 a una tasa de interés nominal del 8.95%; vence el 18/07/2019.	421,970.04		421,970.04
PTM353 OP#100322320 concedido el 17/12/2019 a 240 días plazo por \$2'000.000,00 a una tasa de interés nominal del 9.19% vence el 12/08/2020.	2,000,000.00		2,000,000.00
PTM345 OP#100321951 concedido el 20/09/2019 a 270 días plazo por \$1'300.000,00 a una tasa de interés del 9.23% vence el 15/07/2020	1,300,000.00		1,300,000.00
PTM348 OP#100322101 (BOLONIA) concedido el a 31/10/2019 270 días plazo por \$1'000.000,00 a una tasa de interés del 9.33% vence el 27/07/2019	1,000,000.00		1,000,000.00
INTERESES	55,892.07		55,892.07
TOTAL BANCO INTERNACIONAL	4,777,862.11	0.00	4,777,862.11



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Descripción	Porción corriente	Largo plazo	Saldo 31.12.2019
BANCO BOLIVARIANO			
PTM292 OP#169375 concedido el 28/02/2018 por \$4'000.000,00 (CANARIA) a 919 días plazo con el interés del 7% reajutable cada 90 días; vence el 4/09/2020.	1,499,999.95		1,499,999.95
PTM322 OP#184473 concedido el 25/02/2019 por \$1'500.000,00 a 732 días plazo con el interés del 8.83% reajutable cada 90 días; vence el 26/02/2021.	750,000.00	125,000.00	875,000.00
PTM339 OP#190330 (CANARIA) concedido por \$1'000.000,00 el 24/07/2019 a 910 días plazo con el interés del 9.33% vence el 18/01/2022	500,000.04	499,999.96	1,000,000.00
PTM338 OP#190217 (CANARIA) concedido el 19/07/2019 por \$1'000.000,00 a 913 días plazo con el interés del 9.33% vence el 18/01/2022	749,999.98	250,000.02	1,000,000.00
PTM341 OP#190925 concedido el 16/08/2019 por \$1'250.000,00 a 912 días plazo con el interés del 9.33% vence el 14/02/2022	937,500.02	312,499.98	1,250,000.00
PTM350 OP#193423 concedido el 29/11/2019 por \$740.000,00 a 38 días plazo con el interés del 8.83% vence el 06/01/2020	740,000.00		740,000.00
PTM329 OP#187641 concedido el 17/05/2019 por \$1'300.000,00 a 1.092 días plazo con el interés del 9.30% reajutable cada 90 días; vence el 13/05/2022.	613,888.91	433,333.32	1,047,222.23
PTM346 OP#191757 concedido el 23/09/2019 por \$820.000,00 a 1062 días plazo con el interés del 9.33 % vene el 16/09/2022	245,999.97	574,000.03	820,000.00
INTERESES	30,509.11		30,509.11
TOTAL BANCO BOLIVARIANO	6,067,897.98	2,194,833.31	8,262,731.29
BANCOS DEL EXTERIOR	1,014,000.08	1,999,999.84	3,013,999.92
BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ			
PTM314 PANAMA OP#10050790 (CANARIA) concedido el 4/12/2018 por \$2'000.000,00 a 1.485 días plazo con el 8% de interes anual fijo; vence el 4/12/2022	500,000.04	999,999.92	1,499,999.96
PTM313 PANAMA OP#10050623 (CANARIA) concedido el 29/11/2018 por \$2'000.000,00 a 1.485 días plazo con el 8% de interes anual fijo, vence el 23/12/2022	500,000.04	999,999.92	1,499,999.96
INTERESES	14,000.00		14,000.00
TOTAL BANCO BOLIVARIANO PANAMÁ	1,014,000.08	1,999,999.84	3,013,999.92
TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	11,859,760.17	4,194,833.15	16,054,593.32

16. 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, y la provisión del impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio. Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detallan a continuación:



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

Descripción	Saldo 31.12.2018	Incremento	Disminución	Saldo 31.12.2019
Con la Administración tributaria				
Retención en la fuente del impuesto a la renta	14,019.17	157,969.81	163,004.46	8,984.52
Retención en la fuente del IVA 12%	39,093.53	477,543.16	490,514.79	26,121.90
Impuesto por pagar IVA 12%	1,161.44	16,762.10	16,764.93	1,158.61
	54,274.14	652,275.07	670,284.18	36,265.03
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	(1) 14,554.92	272,648.43	287,203.35	0.00
Total	68,829.06	924,923.50	957,487.53	36,265.03

(1) Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Detalle	2019	2018
Saldos al comienzo del año	-	-
Más Provisión del año	272,648.43	350,768.22
Menos Pagos efectuados:		
Anticipos de impuesto a la renta	(297,365.18)	(335,146.54)
Retenciones del año	(3,805.61)	(1,066.76)
Crédito tributario de años anteriores	-	-
Saldos al 31.12.2019	(28,522.36)	14,554.92

17. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a valores que han sido recibidos anticipadamente por parte de los clientes para compra de viviendas, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se presentan así:

Composición	2019	2018
ANTICIPO DE CLIENTES		
Corto plazo	328,017.75	579,943.32
Largo Plazo	13,177,653.91	12,912,983.04
Total	13,505,671.66	13,492,926.36

Los anticipos de clientes se clasifican de la siguiente manera:

Composición	2019	2018
Cientes cuota de entrada / reserva	2,813,556.70	3,459,055.69
Cientes con abono a cuenta	7,712,433.01	7,076,754.86
Cientes con desembolsos bancarios	1,875,157.67	2,371,281.61
Interes implícito	(1) 1,104,524.28	585,834.20
Total	13,505,671.66	13,492,926.36



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

- (1) De acuerdo a la aplicación de la NIIF 15 que se encuentra vigente desde el 1 de enero del 2018 sobre los Anticipos de Clientes en Negocios Inmobiliarios, los intereses implícitos corresponden al reconocimiento del costo financiero por los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos, en vista que la Compañía utilizará los mismos para construir los inmuebles objeto del contrato previamente firmado sin un costo financiero explícito.

Anticipo de Clientes clasificados por Etapas - Urbanización La Rioja					
Etapas	Cuotas de entrada	Abono a cuotas	Desembolsos	Interés implícito	Total
Almería	0.00	0.00	0.00	8,203.67	8,203.67
Asturias	148,183.34	339,939.93	195,464.57	43,758.28	727,346.12
Canaria	1,996,997.90	5,122,737.50	881,711.33	799,718.84	8,801,165.57
Bolonia	490,463.36	1,933,487.76	550,170.45	252,843.49	3,326,965.06
La Mancha	138,812.29	175,161.20	0.00	0.00	313,973.49
Total	2,774,456.89	7,571,326.39	1,727,346.35	1,104,524.28	13,177,653.91

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

- (1) Obligación contraída a largo plazo con la compañía extranjera Luminor International para cancelar la compra de los terrenos ubicados en la Etapa Almería, Asturias y Canarias de la Urbanización La Rioja, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 sus saldos se muestran así:

<u>Composición</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Del exterior			
Luminor International	1)	1,535,187.98	1,700,284.51
Accionistas del Exterior	2)	1,908,051.46	0.00
Total		<u>3,443,239.44</u>	<u>1,700,284.51</u>

- 2) Las cuentas por pagar a Accionistas corresponden a los dividendos pendientes de pago por las utilidades de los años 2017 y 2018 que fueron distribuidos de acuerdo al Acta de Junta General de Accionista el 15 de octubre del 2019.

19. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Corresponden los valores entregados como depósitos iniciales por el alquiler de los locales comerciales ubicados en la etapa Almería de la Urbanización la Rioja.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Locales		
Depósitos en garantía	18,397.19	12,283.90
Total	<u>18,397.19</u>	<u>12,283.90</u>

20. PATRIMONIO

Capital Social – El capital social de la compañía está conformado por 150.600 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$1,00) cada una, cuyo total es de US\$150.600,00

Reserva Legal. - De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año hasta que represente el 50% del capital pagado. La reserva legal no puede ser pagada en efectivo, pero puede ser capitalizada o ser utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2019 US\$75.300,00.

Resultados Acumulados

- **Adopción por primera vez de las NIIF.** - Saldo deudor al 31 de diciembre del 2019 por US\$987,76 cargado al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF al 01 de enero del 2010.
- **Las utilidades acumuladas de años anteriores.** – En el presente ejercicio económico se distribuyeron las utilidades acumuladas de los años 2017 y 2018 por un total \$1'908.051,45. Al 31 de diciembre del 2019 el saldo de esta cuenta es US\$96.455,44.

Utilidad - Los resultados al cierre del presente ejercicio económico arrojan una ganancia neta de US\$671.049,87, después del impuesto a la renta.

21. INGRESOS

Corresponden a ventas de villas construidas en Almería Etapa I, Asturias Etapa II, Bolonia Etapa III, y Canaria Etapa IV, de la Urbanización La Rioja; prestación de servicios administrativos, y otros; realizadas desde el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2019.

Los ingresos por actividades ordinarias se encuentran sustentadas con las facturas de ventas emitidas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Facturación. Los intereses ganados en cuentas corrientes, y otros, forman parte de Otros Ingresos.



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de villas	15,995,293.78	22,665,488.48
Servicios generales en venta de villas	140,284.08	129,725.05
Total ingresos por actividades ordinarias	16,135,577.86	22,795,213.53
Otros ingresos	154,111.21	270,376.67
Total	16,289,689.07	23,065,590.20

22. COSTO DE VENTAS

El costo de ventas corresponde al costo de construcción de las viviendas, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan el 80.97% y 84.24% en su orden; sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
COSTOS DE VENTAS	13,189,168.07	19,430,727.39
Total	13,189,168.07	19,430,727.39

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Corresponde a gastos administrativos y de ventas generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan el 4.17% y 3,53% en su orden; sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos administrativos	511,930.65	751,023.20
Gastos de ventas	166,838.22	63,330.10
Total	678,768.87	814,353.30

24. GASTOS FINANCIEROS

Gastos Financieros - Son gastos originados por la necesidad de requerimiento de financiamiento, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan el 8.89% y 6,80% respectivamente, sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos financieros	1,448,007.74	1,567,765.65
Total	1,448,007.74	1,567,765.65



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

25. OTROS GASTOS

Son gastos adicionales no deducibles de impuestos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 representan el 0,18% y 0,32% sobre el total de ingresos.

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros gastos	30,046.09	73,510.83
Total	30,046.09	73,510.83

26. IMPUESTO A LA RENTA,

El gasto por impuesto a las ganancias corriente corresponde al impuesto por pagar corriente, calculado con una tasa del 28% sobre la renta gravable del 2019.

(a) Conciliación del resultado contable-tributario

La conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	943,698.30	1,179,232.83
Más:		
Gastos no deducibles	30,046.09	73,510.83
Base imponible para el impuesto a la renta	973,744.39	1,252,743.66
Impuesto a la renta causado	272,648.43	350,768.22
Tasa de impuesto	28%	28%

(b) Anticipo de impuesto a la renta

A partir de la publicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en el suplemento del RO 111 del 31-12-2019, se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta. El anticipo de impuesto a la renta pasa a ser optativo y podrá anticiparse el pago del impuesto en un monto equivalente al 50% del Impuesto a la Renta del año anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.
Art. 41 LRTI



FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

<u>Crédito Tributario generado por el anticipo de impuesto a la renta</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de impuesto calculado para el año	297,365.18	336,907.15
Menos Impuesto a la renta causado	272,648.43	350,768.22
Saldo a favor del contribuyente	24,716.75	350,768.22

27. 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 2019.

28. NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 FERRICOMP S.A., ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo – LAFT, según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014.

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Como hechos posteriores entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, comentamos que el brote de la enfermedad por Coronavirus (COVID-19) es desafortunado y crítico para la sociedad global. Debido a las medidas introducidas por los gobiernos en varios países y del Ecuador desde marzo del 2020 los grandes, medianos y pequeños negocios se han visto obligados a cerrar, reducir y despedir empleados temporalmente. Obviamente, esto tendrá un impacto negativo en los ingresos de la Compañía, así como en las ganancias netas para el año 2020; sin embargo, en este punto, el efecto es demasiado temprano para cuantificar. El alcance del impacto dependerá de cuánto tiempo continuará la situación.

La Administración considera las implicaciones de COVID-19 de un evento posterior ocurrido después de la fecha del balance general (31 de diciembre del 2019), que por lo tanto no es un evento de ajuste en los estados financieros de la Compañía. Por este motivo, la gerencia presenta el informe anual sobre el supuesto negocio en marcha. Sin embargo, lo anterior también, por naturaleza, indica que



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 – V. 9
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

FERRICOMP S.A.

Notas explicativas de los estados financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en dólares U.S.A.)

existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha.

La Gerencia está monitoreando el impacto de COVID-19 muy de cerca para poder tomar las medidas necesarias para mitigar los efectos adversos en los resultados operativos, el capital de trabajo neto y la liquidez.