

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio de
Ferroinmobiliaria S.A.:

En cumplimiento de la nominación como comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de Ferroinmobiliaria S.A., y lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presenté a ustedes el informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de Ferroinmobiliaria S.A. en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgo necesario investigar, así como el informe de los auditores externos de la Compañía. Así mismo, he revisado el estado de situación financiera de Ferroinmobiliaria S.A., al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. La Administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas emitidas durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, así como con las normas legales vigentes.
2. He revisado los libros sociales de la Compañía, los mismos que cumplen con las disposiciones de los artículos 246, 176 y 177 de la Ley de Compañías vigente.
3. Sobre las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías; informo lo siguiente:
 - No se han constituido garantías por parte de los administradores de la Compañía; en razón de que, los estatutos no exigen la constitución de dichas garantías.
 - No se ha propuesto la remoción de administradores de la Compañía, en virtud de que, de la información y documentación analizada, no se desprende irregularidad alguna que pudiera haber dado lugar a tal remoción.
4. El sistema de control interno contable de Ferroinmobiliaria S.A. tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Administración de una seguridad razonable, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la administración y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

5. En relación con mi revisión del estado de situación financiera y del estado de resultados integral y el informe de los auditores externos emitido con fecha 24 de marzo del 2015, no se han identificado asuntos relevantes que llamen la atención:
6. Resumen de Políticas Contables Significativas

Operaciones

El principal accionista de Ferroinmobiliaria S.A., con el 44.32% de participación accionaria, es el Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A., con domicilio en España. Otro accionista relevante es Hercesa Inmobiliaria S.A. con el 42.50% de participación accionaria. El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2014, asciende a US\$5,994,073. Ferroinmobiliaria S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, bajo la denominación de Inmobiliaria Sobrealto S.A., el 27 de julio de 1988, y se inscribió en el registro mercantil el 9 de septiembre de 1988. Con fecha 30 de mayo del 2007, se realizó el cambio de denominación, aumento de capital, reforma integral y codificación del estatuto social de la Compañía Inmobiliaria Sobrealto S.A. a Ferroinmobiliaria S.A., proceso que se inscribió en el registro mercantil el 11 de octubre del 2007, con una duración de 100 años.

A continuación se presenta un detalle de sus principales actividades:

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

Resumen de Políticas Contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 que comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los referidos estados financieros, serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Estas partidas se registran a costo histórico, más intereses devengados.

Documentos y cuentas por cobrar

Documentos y cuentas por cobrar, corresponde a los activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen una cotización en el mercado activo. Estas partidas son valorizadas a

costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La política de ventas de ventas de Ferroinmobiliaria S.A. es realizar ventas con pagos anticipados, por esta circunstancia, las cuentas por cobrar son manejables. Se ha determinado que de ser necesario, se aplicará una provisión del 1% para cuentas incobrables, de acuerdo a lo establecido en la legislación tributaria.

Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. El costo de inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos. El costo de los inventarios y los productos vendidos se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto, según los contratos suscritos con los constructores y asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada bien inmueble.

Propiedades, Planta y Equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se incurren.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimados para el período actual y comparativo de las partidas significativas de propiedad, planta y equipos son las siguientes:

Vida útil

Instalaciones	10 años
Vehículos	5 años
Muebles y enseres de oficina	10 años
Equipos electrónico y de cómputo	3 años

Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Las propiedades de inversión son terrenos mantenidos con la finalidad de obtener plusvalía, pero no para la venta en el curso normal del negocio. La Administración de la Compañía, considera que los terrenos de su propiedad sobre los cuáles no se ha definido si se va a construir y vender en el curso normal de sus operaciones, serán consideradas y registradas contablemente como propiedades de inversión, adicionalmente, se considera que no se ha definido el uso futuro del terreno por cuanto se requiere de una gran inversión para urbanizarlos y desarrollarlos.

Cuentas y documentos por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Obligaciones con instituciones financieras

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

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

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen como tasa general del impuesto a la renta el 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2010, en base a las disposiciones tributarias vigentes, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.2% del patrimonio, 0.2% de costos y gastos deducibles, 0.4% del activo y 0.4% de ingresos gravados.

En adición, las disposiciones tributarias determinan que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al valor del anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Venta de inmuebles

La compañía se dedica a la venta de inmuebles, por lo que mantiene varias fuentes de ingresos, estas dependen de la forma de financiamiento de cada cliente que adquiere el inmueble puesto a su disposición. Indicado lo anterior, el reconocimiento del ingreso se dará, cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de escritura debidamente firmada y registrada por la notaría, y registro de la propiedad.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de los inmuebles, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

7. Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios y empleados de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgo necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.
8. Basados en mi revisión y en el examen desarrollado por los auditores externos, no he detectado la existencia de circunstancias que me hayan indicado que los estados financieros de Ferromobiliaria S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, no están en sus aspectos importantes, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Gustavo Verdezoto
Comisario Principal
Abril 15, 2015