

## **INFORME DE COMISARIO**

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario de Ferroinmobiliaria S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

### **Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Comisario**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y el correspondiente estado de resultados integral; así como los libros sociales de la compañía y entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

### **Opinión sobre el control interno**

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ferroinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera.

Los procedimientos de control interno implementados por la administración son adecuados y contribuyen a gestionar información financiera confiable, promoviendo el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos. Adicionalmente, los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

### **Informe sobre cumplimiento a la Ley Laboral**

En cumplimiento a lo dispuesto en la primera disposición general de la Ley 2006-48 reformativa al Código de Trabajo, informo que durante el ejercicio 2018, la compañía no mantuvo trabajadores contratados bajo el sistema de intermediación laboral con empresas que cuentan con la autorización requerida por la Ley para prestar este tipo de servicios.

### **Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías**

Es importante señalar que, en mi calidad de comisario de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

### **Informe sobre estados financieros**

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 18 de marzo del 2019, no se han identificado asuntos relevantes que llamen la atención.

### **Resumen de Políticas Significativas**

#### **Operaciones**

Los principales accionistas de Ferroinmobiliaria S.A. son: con el 44,32% de participación accionaria el Grupo Inmobiliario Ferrocarril S.A., con domicilio en España; con el 42,50% de participación accionaria el Grupo Hercesa S.A.

El capital de la compañía al 31 de diciembre del 2018, asciende a USD 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 89 de Septiembre de 1988. Con fecha 30 de mayo de 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 arriendo.
- Expansión de suelos.

#### **Resumen de Políticas Contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 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 las 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 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 Bancos**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **Inventarios**

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inmuebles se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto inmobiliario, según los contratos suscritos con los constructores y asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada inmueble.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan venderlos en el ciclo normal de operación. El ciclo normal de operación de la Compañía es de hasta tres años, en el cual comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la venta de las unidades habitacionales.

### **Construcción en proceso**

Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos. Las partidas de construcciones en curso se activan cuando se encuentran listas para la venta y se registran como inventarios.

### **Equipos**

#### Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipo se miden 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 y la puesta en condiciones de funcionamiento.

#### Medición posterior al reconocimiento: modelo de costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registrados 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 que se producen.

#### Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de 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.

A continuación, se presentan las principales partidas de equipo y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

Vida útil (en años)

Ítem

Equipos de construcción	10
Vehículos	5
Oficinas en obra	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Herramientas	10

Retiro o venta de equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

**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.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2018, la Compañía registra como propiedades de inversión aquellos terrenos (manzanas) sobre los cuales no se ha iniciado la construcción de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Previo al inicio de la construcción de los inmuebles sobre una manzana, la misma es reclasificada a inventario.

**Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**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

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 no serán 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.

#### Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libro de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

#### **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.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

### **Beneficios a empleados**

#### Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de reestructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

#### Otros beneficios de corto plazo

Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

#### 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 de acuerdo con disposiciones legales.

### **Arrendamientos**

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

### La Compañía como arrendataria

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los importes cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control del bien a un cliente

### Venta de unidades habitacionales

La Compañía vende las unidades habitacionales que construye en el proyecto inmobiliario denominado "Ciudad Jardín", las cuales se reconocen contablemente:

- Al momento de la inscripción de la escritura de la unidad habitacional en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, o,
- Al momento de la cancelación de la totalidad del valor de la unidad habitacional por parte del cliente.

### **Costos y gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

### **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

## **Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

### Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR).

### El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia

entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

#### Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las cuentas por cobrar comerciales. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía, ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

#### Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes, con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Compañía.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial;

- Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del

- deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
  - Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
  - Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
  - Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Compañía asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte. Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- (1) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- (2) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- (3) cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

La Compañía monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

#### Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

#### Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;

- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

#### Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de un año vencido, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

#### Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables.

#### Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

### **Pasivos financieros**

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

#### Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

#### Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

### **Opinión sobre cumplimiento**

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Ferrolinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre de 2018 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.



Ing. Byron Echeverria López  
Comisario  
Marzo 18, 2019