

Cuenca, 14 de Abril de 2016

Señores

SOCIOS DE "SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA."
Ciudad.

Señores Socios:

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en los Estatutos de la Compañía, en calidad de comisario de la compañía "**SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.**", me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2014.

Los libros de socios, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes de acuerdo a la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente los Estados Financieros. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio. Los Libros de Actas así como el de Participaciones y Socios se llevan de acuerdo a la Ley.

El control interno de la empresa es el adecuado conforme a las prácticas contables de general aceptación. La custodia y conservación de sus bienes y de propiedad de terceros bajo la responsabilidad de la empresa son los adecuados.

ESTADOS FINANCIEROS

En cuanto a los estados financieros de la empresa, se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las ventas netas en el año 2015 se reflejan en cero (0.00) que al comparar con el año 2014 que fue de US\$ 116.924,00 se demuestra consecuentemente un estancamiento en la generación de los ingresos operativos de la compañía.

Costo de Ventas:

El Costo de Ventas para el período analizado, se presenta en cero, debido a la no generación de ingresos operacionales.

Utilidad Bruta:

No se refleja una utilidad bruta comparable con el año 2014 que alcanzó un valor de 47.419,57 USD.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración generados durante el año 2015 llegaron a \$ 20.837,18 que provocan la pérdida operativa de la compañía, en comparación con el año 2014 que fue

de US\$ 30.938,62, lo que equivale al 26.46% de la Ventas Netas; en estos rubros se registran todos los gastos ocasionados con la Administración de la Compañía, en la que incluye sueldos, impuestos, y demás trámites legales de operatividad de la compañía.

Gastos de Ventas:

Para el año que termina al 31/12/2015 no se registran rubros por estos conceptos, mientras que para el 2014 fue de US\$ 1787.45, en los que se registran los pagos por movilización y gestiones de contratos, no habiendo diferencias importantes que revelar.

Pérdida del Periodo.- El resultado negativo integral del año alcanza el valor de 20.647,39, resultado que está determinado por todos los gastos administrativos incurridos en el periodo, debidamente justificados.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Anexo 2)

ACTIVOS

Activos corrientes:

El rubro de Efectivo y Equivalentes de efectivo muestra un valor de 6.697,30 USD. Compuesto por efectivo de 5.932,47 USD; bancos 764.83; otras cuentas por cobrar 9.173,68 y en inventarios 298.464.80 USD.

Activos No Corrientes:

El total del activo no corriente para el año 2015 es de 13457.15 que comparado con el año 2014 que fue de US\$ 13.457,15 Corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo, se observa que se mantiene su valor, no se ha realizado el cálculo de la depreciación conforme a ley.

PASIVOS

Pasivos Corrientes: Las cuentas corrientes para el año 2015 es de 215.546,75 USD, mientras que en el 2014 suman el valor de 216.391,32, compuesto principalmente por préstamos de socios que suman 180.068,43 USD, proveedores 3.564,81 y otras cuentas por pagar por USD 31.820,13, impuestos por pagar 93.38, no habiendo variaciones importantes respecto del año anterior que revelar.

PATRIMONIO:

Las cuentas patrimoniales están compuestas por el capital social de 1.000,00 USD, el resultado del periodo de -20.647,39, Utilidades acumuladas de 15.156.69; el valor de 974.99 correspondiente a reservas legal de periodo, y aportes para futuras capitalizaciones de 115.761,89, que representa un patrimonio de 112.246.18, dato importante que destacar es el aporte realizado por los socios para futuras capitalizaciones que de acuerdo al estado cambios en el patrimonio es de 64.604,04 USD.

INDICES FINANCIEROS (Anexo 3)

El presente análisis financiero está realizado para el periodo de análisis, tomando todos los parámetros medibles, por lo que citaré algunos índices necesarios para comprender la realidad de la compañía al 31/12/2015.

Capital de Trabajo.- El capital de trabajo de la compañía para el año 2015 es de 98.789.03, que para el año 2014 fue de 55.832,34, observándose un incremento producto de los aportes de los socios.

M

Liquidez y Prueba Acida.- Para el año 2015 la compañía tiene un índice de 1.46 mientras que para el año 2014 la compañía mantuvo un índice 1.26 y la prueba acida representa un índice de 0.07, que por la condición de la compañía, cuenta con recursos para cubrir sus obligaciones corrientes, ya que el único inventario disponible para la venta, respalda las inversiones realizadas y que son recuperables a corto plazo.

Endeudamiento.- El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa para en el 2015 representa el 65.76% mientras que en el 2014 representó el 75.75%, esto significa que la empresa ha financiado en más del 50% con recursos de terceros (socios), manteniéndose la misma tendencia del año anterior.

Rentabilidad.- Para el año 2015 refleja un 0.00% mientras que el margen neto sobre las ventas para el 2015 representó el 8.34%. El rendimiento sobre el patrimonio y la inversión reflejan un 15.54% y un 6.30% respectivamente.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2014 fue de 69.289,49 USD para el 31 de diciembre del año 2015 el patrimonio de la compañía pasa a 112.246.18, resultado de aportes para futuras capitalizaciones, utilidades acumuladas y el resultado del periodo.

FLUJO DE EFECTIVO

Del análisis de flujo de efectivo realizado para el año 2015, podemos concluir que los recursos económicos de SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC. LTDA., básicamente fueron Generados por Actividades de Inversión y Aplicados para Actividades de Operación y Financiamiento.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los Estados Financieros, demuestran de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de **SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.**

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Socios la aprobación de los referidos estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de diciembre del 2015.

Cordialmente,



Econ. Nancy Guerrero B.
COMISARIO- SOINEC CIA. LTDA.
CC. 0103064275

ANEXO 1.
SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

PERDIDAS Y GANANCIAS	2015	%	2014	%	VAR. USD	VAR %
VENTAS NETAS	0.00		116,924.00	100.00%	-116,924.00	-100.00%
COSTOS DEVENTAS	0.00		69,504.43	59.44%	-69,504.43	-100.00%
UTILIDAD BRUTA	0.00		47,419.57		-47,419.57	-100.00%
GASTOS DE ADMINISTRACION	20,837.18		30,938.62	26.46%	-10,101.44	-32.65%
GASTOS DE VENTAS	0.00		1,787.45	1.53%	-1,787.45	-100.00%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	20,837.18		32,726.07	27.99%	-11,888.89	-36.33%
UTILIDAD OPERATIVA	-20,837.18		14,693.50	12.57%	-35,530.68	-241.81%
- GASTOS FINANCIEROS	0.00		0.00	0.00%	0.00	
+OTROS INGRESOS	221.30		12.37	0.01%	208.93	1689.01%
-OTROS EGRESOS	31.51		0.00	0.00%	31.51	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	-20,647.39		14,705.87	12.58%	-35,353.26	-240.40%
IMPUESTO A LA RENTA	0.00		2,205.88	1.89%	-2,205.88	-100.00%
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	0.00		2,750.00	2.35%	-2,750.00	-100.00%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	-20,647.39		9,749.99	8.34%	-30,397.38	-311.77%
RESERVA LEGAL 10%	0.00		0.00	0.00%	0.00	
RESULTADO A DISPOSICION DE SOCIOS	-20,647.39		9,749.99	8.34%	-30,397.38	-311.77%

ANEXO 2
SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	6,697.30	2.04%	89,214.94	31.23%	-82,517.64	-92.49%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0.00	0.00%	284.61	0.10%	-284.61	100.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	9,173.68	2.80%	1,065.76	0.37%	8,107.92	760.76%
INVENTARIOS	298,464.80	91.05%	181,658.35	63.59%	116,806.45	64.30%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	314,335.78	95.89%	272,223.66	95.29%	42,112.12	15.47%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	13,457.15	4.11%	13,457.15	4.71%	0.00	0.00%
INVERSIONES PERMANENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	13,457.15	4.11%	13,457.15	4.71%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO	327,792.93	100.00%	285,680.81	100.00%	42,112.12	14.74%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	180,068.43	54.93%	180,068.43	63.03%	0.00	0.00%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	3,564.81	1.09%	24,559.66	8.60%	-20,994.85	-85.49%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31,820.13	9.71%	9,013.23	3.16%	22,806.90	253.04%
IMPUESTOS POR PAGAR	93.38	0.03%	2,750.00	0.96%	-2,656.62	-96.60%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	215,546.75	65.76%	216,391.32	75.75%	-844.57	-0.39%
TOTAL PASIVO	215,546.75	65.76%	216,391.32	75.75%	-844.57	-0.39%
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.31%	1,000.00	0.35%	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	15,156.69	4.62%	7,381.65	2.58%	7,775.04	105.33%
RESERVA LEGAL	974.99	0.30%	0.00	0.00%	0.00	
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	115,761.89	35.32%	51,157.85	17.91%	64,604.04	100.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-20,647.39	-6.30%	9,749.99	3.41%	-30,397.38	-311.77%
TOTAL PATRIMONIO	112,246.18	34.24%	69,289.49	24.25%	41,981.70	60.59%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	327,792.93	100.00%	285,680.81	100.00%	41,137.13	0.60

ANEXO 3
SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
INDICES FINANCIEROS

CONCEPTO	2015	2014
CAPITAL DE TRABAJO	98,789.03	55,832.34
LIQUIDEZ	1.46	1.26
ACIDA	0.07	0.42
ENDEUDAMIENTO	65.76%	75.75%
APALANCAMIENTO	192.03%	312.30%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	0.00%	8.34%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-15.54%	16.38%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION	-6.30%	3.41%

Handwritten mark

SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	AP. FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS	RESERVAS DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	1,000.00				3,024.74		4,024.74
UTILIDAD DEL EJERCICIO					9,749.99		9,749.99
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		51,157.85			4,074.79		55,232.64
PAGO IMP. A LA RENTA R TRABAJADORES							0.00
APROPIACION DE UTILIDADES					282.12		282.12
AJUSTE REFORMA TRIBUTARIA							
SALDO AL 31/12/2014	1,000.00	51,157.85	0.00	0.00	17,131.64	0.00	69,289.49
PERDIDA DEL EJERCICIO						-20,647.39	-20,647.39
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		64,604.04					64,604.04
RESERVA LEGAL			974.99				974.99
APROPIACION DE UTILIDADES					-1,974.95		-1,974.95
AJUSTES							0.00
SALDO AL 31/12/2015	1,000.00	115,761.89	974.99	0.00	15,156.69	-20,647.39	112,246.18

Handwritten mark

SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	-8,889.07
Pagado a proveedores y empleados	-132,559.94
Intereses recibidos	221.30
Intereses pagados	-31.51
15% participación trabajadores	-2,205.88
Impuesto a la renta	-2,656.62
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	-146,121.72

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	0.00
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	0.00
Efectivo neto usado en actividades de inversión	0.00

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	0.00
Porción corriente deuda largo plazo	0.00
Préstamos a largo plazo	0.00
Aportes en efectivo de los accionistas	64,604.04
Apropiación de Utilidades	-999.96
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	63,604.08

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-82,517.64
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	89,214.94

Efectivo y sus equivalentes al final del año (31/12/2015)	6,697.30
--	-----------------

[Handwritten mark]

SOINEC CIA. LTDA.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta

(20,647.39)

Ajustes por:

Depreciación de propiedades, planta y equipo

Provisión para cuentas incobrables

(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles

Participación trabajadores

Impuesto a la renta

-

Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios
 en el capital de trabajo:

(Aumento) disminución en cuentas por cobrar

284.61

(Aumento) disminución en documentos por cobrar

(9,173.68)

(Aumento) disminución en impuestos x pagar

1,065.76

(Aumento) disminución en inventarios

(116,806.45)

(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar

-

(Aumento) disminución en otros activos

-

Aumento (disminución) en proveedores

(20,994.85)

Aumento (disminución) en cuentas por pagar

25,012.78

Aumento (disminución) en anticipos de clientes

-

Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar

-

Aumento (disminución) participación trabajadores

(2,205.88)

Aumento (disminución) impuesto a la renta

(2,656.62)

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

(146,121.72)