

Cuenca, 20 de Abril de 2017

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 2016.

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 2016.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

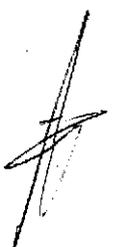
Ventas Netas:

Las ventas netas en el año 2016, presentan un incremento del 100% asciende a la suma de (35.000,00 USD) que al comparar con el año 2015 que no se generaron ventas, se demuestra consecuentemente un repunte en las ventas de la compañía.

Costo de Ventas:

El Costo de Ventas para el período analizado, se presenta en cero, esto debido a que la venta que se genera es realizada con desperdicios, por lo que los costos están atribuidos al inventario del 2016.

Utilidad Bruta:



En el año 2016 como resultado de las ventas netas menos el costo de ventas, se genera una utilidad bruta neta de los 35.000,00

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración generados durante el año 2016 llegaron a \$ 13.319,48, en comparación con el año 2015 que fue de US\$ 20.837,18, lo que representa al 38.06% 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 31/12/2016 registra un valor de 11.654,10 que representa un 33.30% de las ventas, no se registran rubros por estos conceptos por el año 2015, mientras, en los que se registran los pagos por movilización y gestiones de contratos, no habiendo diferencias importantes que revelar.

Resultado del periodo.- El resultado integral del año alcanza el valor de 9.959.49 que representa el 28.46% de las ventas netas se ha realizado la provisión correspondiente a participación 15% de trabajadores y pago de impuesto a la renta por el valor de 1.878'02 quedando una utilidad disponible para socios de 6.587,55 USD, que representa el 18.82%

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Anexo 2)

ACTIVOS

Activos corrientes:

El rubro de Efectivo y Equivalentes de efectivo muestra un valor de 3.209,19 USD. Compuesto por efectivo de 3.063,78 USD; bancos 145.41; otras cuentas por cobrar 3.437,34 y en inventarios 406.506,23 USD. que suma un total de activo corriente de 413.152,76 USD.

Activos No Corrientes:

El total del activo no corriente para el año 2016 es de 10.092,87 que comparado con el año 2015 que fue de US\$ 13.457,15 Corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo, el valor de la disminución corresponde a la depreciación legal calculada para el año 2016 que es de 3.364,28 USD.

PASIVOS

Pasivos Corrientes: Las cuentas corrientes para el año 2016 es de 249.857,72 USD, mientras que en el 2015 suman el valor de 215.546,75, compuesto principalmente por préstamos de socios que suman 217.840,00 USD, proveedores 10.502.11 y otras cuentas por pagar por USD 21.144,38, impuestos por pagar 371.23, 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, Pérdidas acumuladas por 20.289,76, Utilidades acumuladas de 15.156.69; el valor de 974.99 correspondiente a reservas legal de periodo, y aportes para futuras capitalizaciones de 169.958,44, resultado neto del periodo de 6.587,55 que representa un patrimonio de

173.387,91, 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 54.196,55 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 31/12/2016.

Capital de Trabajo.- El capital de trabajo de la compañía para el año 2016 es de 163.295,04, que para el año 2015 fue de 98.789,03, observándose un incremento de 64.506,01, producto de los aportes de los socios para cumplir con las obligaciones corrientes.

Liquidez y Prueba Acida.- Para el año 2016 la compañía tiene un índice de 1.65 mientras que para el año 2015 la compañía mantuvo un índice 1.46 y la prueba acida representa un índice de 0.03, 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 2016 representa el 59.03% mientras que en el 2015 representó el 65.76%, esto significa que la empresa ha financiado en más del 50% con recursos de terceros (socios), manteniéndose la misma tendencia del año anterior con una ligera disminución.

Rentabilidad.- Para el año 2016 y 2015 refleja un 0.00%. El rendimiento sobre el patrimonio y la inversión reflejan un 3.95% y un -15.54% respectivamente.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2015 fue de 112.246.18 USD para el 31 de diciembre del año 2016 el patrimonio de la compañía pasa a 173.387,91, 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 2016, 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 2016.

Atentamente,



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

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

	2016	%	2015	%	VAR. USD	VAR %
PERDIDAS Y GANANCIAS						
VENTAS NETAS	35,000.00	100.00%	0.00		35,000.00	100.00%
COSTOS DEVENTAS	0.00	0.00%	0.00		0.00	0.00%
UTILIDAD BRUTA	35,000.00	100.00%	0.00		35,000.00	100.00%
GASTOS DE ADMINISTRACION	13,319.48	38.06%	20,837.18		-7,517.70	-36.08%
GASTOS DE VENTAS	11,654.10	33.30%	0.00		11,654.10	0.00%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	24,973.58	71.35%	20,837.18		4,136.40	19.85%
UTILIDAD OPERATIVA	10,026.42	28.65%	-20,837.18		30,863.60	-148.12%
- GASTOS FINANCIEROS	0.00		0.00		0.00	
+OTROS INGRESOS	3.94		221.30		-217.36	-98.22%
-OTROS EGRESOS	70.87		31.51		39.36	124.91%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	9,959.49	28.46%	-20,647.39		30,606.88	-148.24%
IMPUESTO A LA RENTA	1,878.02	18.86%	0.00		1,878.02	0.00%
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	1,493.92	15.00%	0.00		1,493.92	0.00%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	6,587.55	18.82%	-20,647.39		27,234.94	-131.91%
RESERVA LEGAL 10%	0.00		0.00		0.00	
RESULTADO A DISPOSICION DE SOCIOS	6,587.55	18.82%	-20,647.39		27,234.94	-131.91%

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3,209.19	0.76%	6,697.30	2.04%	-3,488.11	-52.08%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	100.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	3,437.34	0.81%	9,173.68	2.80%	-5,736.34	-62.53%
INVENTARIOS	406,506.23	96.04%	298,464.80	91.05%	108,041.43	36.20%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	413,152.76	97.62%	314,335.78	95.89%	98,816.98	31.44%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	10,092.87	2.38%	13,457.15	4.11%	-3,364.28	-25.00%
INVERSIONES PERMANENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	10,092.87	2.38%	13,457.15	4.11%	-3,364.28	-25.00%
TOTAL ACTIVO	423,245.63	100.00%	327,792.93	100.00%	95,452.70	29.12%
CTAS. POR PAGAR PRESTAMOS	217,840.00	51.47%	180,068.43	54.93%	37,771.57	20.98%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	10,502.11	2.48%	3,564.81	1.09%	6,937.30	194.61%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	21,144.38	5.00%	31,820.13	9.71%	-10,675.75	-33.55%
IMPUESTOS POR PAGAR	371.23	0.09%	93.38	0.03%	277.85	297.55%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	249,857.72	59.03%	215,546.75	65.76%	34,310.97	15.92%
TOTAL PASIVO	249,857.72	59.03%	215,546.75	65.76%	34,310.97	15.92%
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.24%	1,000.00	0.31%	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	15,156.69	3.58%	15,156.69	4.62%	0.00	0.00%
RESERVA LEGAL	974.99	0.23%	974.99	0.30%	0.00	0.00%
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	169,958.44	40.16%	115,761.89	35.32%	54,196.55	100.00%
PERDIDA DEL EJERCICIO	-20,289.76	-4.79%	-20,647.39	-6.30%	357.63	-1.73%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,587.55	1.56%	0.00	0.00%	6,587.55	100.00%
TOTAL PATRIMONIO	173,387.91	40.97%	112,246.18	34.24%	61,141.73	54.47%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	423,245.63	100.00%	327,792.93	100.00%	95,452.70	0.70%

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

CONCEPTO	2016	2015
CAPITAL DE TRABAJO	163,295.04	98,789.03
LIQUIDEZ	1.65	1.46
ACIDA	0.03	0.07
ENDEUDAMIENTO	59.03%	65.76%
APALANCAMIENTO	144.10%	192.03%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	0.00%	0.00%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	3.95%	-15.54%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION	1.56%	-6.30%



ANEXO NRO. 4

SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	AP. FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS	RESERVAS DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	1,000.00	51,157.85			17,131.64		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
AJUSTE REFORMA TRIBUTARIA							
SALDO AL 31/12/2015	1,000.00	115,761.89	974.99	0.00	-5,490.70	0.00	112,246.18
UTILIDAD DEL EJERCICIO						6,587.55	6,587.55
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		54,196.55					54,196.55
RESERVA LEGAL			0.00				0.00
APROPIACION DE UTILIDADES					357.63		357.63
AJUSTES							0.00
SALDO AL 31/12/2016	1,000.00	169,958.44	974.99	0.00	-5,133.07	6,587.55	173,387.91

SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	42,693.78
Pagado a proveedores y empleados	-136,836.60
Intereses recibidos	0.00
Intereses pagados	-70.87
15% participación trabajadores	0.00
Impuesto a la renta	-1,600.17

Efectivo neto proveniente de actividades operativas **-95,813.86**

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	37,771.57
Préstamos a largo plazo	0.00
Aportes en efectivo de los accionistas	54,196.55
Apropiación de Utilidades	357.63

Efectivo neto usado en actividades de financiamiento **92,325.75**

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes **-3,488.11**

Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año **6,697.30**

Efectivo y sus equivalentes al final del año (31/12/2016) **3,209.19**

SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta

6,587.55

Ajustes por:

Depreciación de propiedades, planta y equipo

3,364.28

Provisión para cuentas incobrables

-

(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles

1,493.92

Participación trabajadores

1,878.02

Impuesto a la renta

1,878.02

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

(Aumento) disminución en cuentas por cobrar

7,689.84

(Aumento) disminución en documentos por cobrar

-

(Aumento) disminución en impuestos x pagar

(1,953.50)

(Aumento) disminución en inventarios

(108,041.43)

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

-

(Aumento) disminución en otros activos

-

Aumento (disminución) en proveedores

17,579.57

Aumento (disminución) en cuentas por pagar

(22,811.94)

Aumento (disminución) en anticipos de clientes

-

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

-

Aumento (disminución) participación trabajadores

-

Aumento (disminución) impuesto a la renta

(1,600.17)

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

(95,813.86)