

Cuenca, 30 de Abril de 2018

**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 2017.

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 2017.

### ***ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)***

#### **Ventas Netas:**

Las ventas netas en el año 2017, presentan un incremento del 1327%, ascienden a la suma de (499.451 USD) que al comparar con el año 2016 que alcanzó la suma de (35.000 USD), se demuestra consecuentemente un repunte en las ventas de la compañía.

#### **Costo de Ventas:**

El Costo de Ventas para el período analizado, alcanza la suma de 428.567,25 USD, constituido por los costos de materiales, mano de obra utilizada en obra y gastos de fabricación cargados a inventarios en al año 2016 más los generados en el año 2017. En el año 2016 fue de cero, debido a que la venta realizada no tenía asignado costo.

#### **Utilidad Bruta:**

En el año 2017 se genera una utilidad bruta de 70.883,75, mientras que 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 2017 llegaron a \$ 13.550,75, en comparación con el año 2016 que fue de US\$ 13.319,48, lo que representa el 2.71% 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 de diciembre del 2017, registra un valor de 19.494,85 que representa un 3.90% de las ventas, que comparado con el año 2016, suma 11.654,10 no habiendo diferencias importantes que revelar.

**Resultado del periodo.**- El resultado integral del año alcanza el valor de 37.909,60 que representa el 7.59% de las ventas netas. Se ha realizado la provisión correspondiente a participación del 15% de trabajadores y pago de impuesto a la renta por el valor de 5.686,44 y 11.526,41 respectivamente, quedando una utilidad disponible para socios de 20.696.75 USD, que representa el 4.14% de las ventas netas.

***ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Anexo 2)***

***ACTIVOS***

**Activos corrientes:**

El rubro de Efectivo y Equivalentes de efectivo muestra un valor de 67.544,00 USD, mantenido en la cuenta bancos; cuentas por cobrar clientes 5.000,00 otras cuentas por cobrar 1.953,49 y en inventarios 341.814,57 USD. Suma un total de activo corriente de 416.312,06 USD.

**Activos No Corrientes:**

El total del activo no corriente para el año 2017 es de 6.728,59 que comparado con el año 2016 fue de US\$ 10.092,87, corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo. La disminución se debe a la depreciación legal calculada para el año 2017 que es de 3.364,28 USD.

***PASIVOS***

**Pasivos Corrientes:** Las cuentas corrientes para el año 2017 es de 287.125,58 USD, mientras que en el 2016 suman el valor de 249.857,72, compuesto principalmente por préstamos de socios que suman 219.305,66 USD, anticipos recibidos de clientes 50.000,00 y otras cuentas por pagar e impuestos por USD 17.819,92, , 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 21.744,24; el valor de 974.99 correspondiente a reservas legal de periodo, y aportes para futuras capitalizaciones de 111.788,85, resultado neto del periodo de 20.696,75 que representan un patrimonio de

135.915,07 USD. Es importante destacar el retiro del aporte realizado por los socios para futuras capitalizaciones que de acuerdo al estado cambios en el patrimonio es de 58.169.59 USD.

### ***INDICES FINANCIEROS (Anexo 3)***

El presente análisis financiero está realizado para el periodo considerado, tomando todos los parámetros medibles, por lo que citaré algunos índices necesarios para comprender la realidad de la compañía al 31/12/2017.

**Capital de Trabajo.-** El capital de trabajo de la compañía para el año 2017 es de 129.186,48, el que para el año 2016 fue de 163.295,04, observándose una disminución de 34.108,56 producto de los retiros realizados por los socios de los aportes realizados.

**Liquidez y Prueba Acida.-** Para el año 2017 la compañía tiene un índice de 1.45 mientras que para el año 2016 la compañía mantuvo un índice 1.65 y la prueba ácida representa un índice de 0.26, 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 el 2017 representa el 67.87% mientras que en el 2016 representó el 59.03%, 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 2017 representa una rentabilidad neta de 4.89% mientras que para el 2016 refleja un 18.82%. El rendimiento sobre el patrimonio y la inversión reflejan un 17.96% y un 4.89% respectivamente.

### ***ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)***

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2016 fue de 173.387.91 USD para el 31 de diciembre del año 2017 el patrimonio de la compañía disminuye a 135.915,07, resultado del retiro de aportes para futuras capitalizaciones, y las utilidades acumuladas y el resultado del periodo.

### ***FLUJO DE EFECTIVO***

Del análisis de flujo de efectivo realizado para el año 2017, podemos concluir que los recursos económicos de SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC. LTDA., básicamente fueron Generados por Actividades de operación y Aplicados para Actividades de 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 2017.

Atentamente,



---

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

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

	2017	%	2016	%	VAR. USD	VAR %
<b>PERDIDAS Y GANANCIAS</b>						
VENTAS NETAS	499,451.00	100.00%	35,000.00		464,451.00	1327.00%
COSTOS DEVENTAS	428,567.25	85.81%	0.00		428,567.25	100.00%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>70,883.75</b>	<b>14.19%</b>	<b>35,000.00</b>		<b>35,883.75</b>	<b>102.53%</b>
GASTOS DE ADMINISTRACION	13,550.74	2.71%	13,319.48		231.26	1.74%
GASTOS DE VENTAS	19,494.85	3.90%	11,654.10		7,840.75	0.00%
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>33,045.59</b>	<b>46.62%</b>	<b>24,973.58</b>		<b>8,072.01</b>	<b>32.32%</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>37,838.16</b>	<b>53.38%</b>	<b>10,026.42</b>		<b>27,811.74</b>	<b>277.38%</b>
- GASTOS FINANCIEROS	0.00		0.00		0.00	
+ OTROS INGRESOS	158.11		3.94		154.17	3912.94%
- OTROS EGRESOS	86.67		70.87		15.80	22.29%
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>37,909.60</b>	<b>7.59%</b>	<b>9,959.49</b>		<b>27,950.11</b>	<b>280.64%</b>
IMPUESTO A LA RENTA	11,526.41	30.40%	1,878.02		9,648.39	0.00%
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	5,686.44	15.00%	1,493.92		4,192.52	0.00%
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<b>20,696.75</b>	<b>4.14%</b>	<b>6,587.55</b>		<b>14,109.20</b>	<b>214.18%</b>
RESERVA LEGAL 10%	0.00		0.00		0.00	
<b>RESULTADO A DISPOSICION DE SOCIOS</b>	<b>20,696.75</b>	<b>4.14%</b>	<b>6,587.55</b>		<b>14,109.20</b>	<b>214.18%</b>

*49*

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	67,544.00	15.97%	3,209.19	0.76%	64,334.81	2004.71%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	5,000.00	1.18%	0.00	0.00%	5,000.00	100.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,953.49	0.46%	3,437.34	0.81%	-1,483.85	-43.17%
INVENTARIOS	341,814.57	80.80%	406,506.23	96.04%	-64,691.66	-15.91%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>416,312.06</b>	<b>98.41%</b>	<b>413,152.76</b>	<b>97.62%</b>	<b>3,159.30</b>	<b>0.76%</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6,728.59	1.59%	10,092.87	2.38%	-3,364.28	-33.33%
INVERSIONES PERMANENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6,728.59</b>	<b>1.59%</b>	<b>10,092.87</b>	<b>2.38%</b>	<b>-3,364.28</b>	<b>-33.33%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>423,040.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>423,245.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>-204.98</b>	<b>-0.05%</b>
CTAS. POR PAGAR PRESTAMOS	219,305.66	51.84%	217,840.00	51.47%	1,465.66	0.67%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	0.00	0.00%	10,502.11	2.48%	-10,502.11	-100.00%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	50,000.00	11.82%	21,144.38	5.00%	28,855.62	136.47%
IMPUESTOS POR PAGAR	17,819.92	4.21%	371.23	0.09%	17,448.69	4700.24%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>287,125.58</b>	<b>67.87%</b>	<b>249,857.72</b>	<b>59.03%</b>	<b>37,267.86</b>	<b>14.92%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>287,125.58</b>	<b>67.87%</b>	<b>249,857.72</b>	<b>59.03%</b>	<b>37,267.86</b>	<b>14.92%</b>
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.24%	1,000.00	0.24%	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	21,744.24	5.14%	15,156.69	3.58%	6,587.55	43.46%
RESERVA LEGAL	974.99	0.23%	974.99	0.23%	0.00	0.00%
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	111,788.85	26.43%	169,958.44	40.16%	-58,169.59	100.00%
PERDIDAS ACUMULADAS	-20,289.76	-4.80%	-20,289.76	-4.79%	0.00	0.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	20,696.75	4.89%	6,587.55	1.56%	14,109.20	100.00%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>135,915.07</b>	<b>32.13%</b>	<b>173,387.91</b>	<b>40.97%</b>	<b>-37,472.84</b>	<b>-21.61%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>423,040.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>423,245.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>-204.98</b>	<b>-0.07</b>

*Handwritten signature*

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CAPITAL DE TRABAJO	129,186.48	163,295.04
LIQUIDEZ	1.45	1.65
ACIDA	0.26	0.03
ENDEUDAMIENTO	67.87%	59.03%
APALANCAMIENTO	211.25%	144.10%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	4.14%	18.82%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	17.96%	3.95%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION	4.89%	1.56%

*47*

ANEXO NRO. 4

SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONCEPTO	AP. FUTURA CAPITAL SOCIAL CAPITALIZACION ON	RESERVAS	RESERVAS DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	1,000.00	115,761.89	974.99	-5,490.70		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						
<b>SALDO AL 31/12/2016</b>	<b>1,000.00</b>	<b>169,958.44</b>	<b>974.99</b>	<b>0.00</b>	<b>-5,133.07</b>	<b>6,587.55</b>
UTILIDAD DEL EJERCICIO					20,696.75	20,696.75
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES					-58,169.59	-58,169.59
RESERVA LEGAL					0.00	0.00
APROPIACION DE UTILIDADES				6,587.55		-6,587.55
AJUSTES						0.00
<b>SALDO AL 31/12/2017</b>	<b>1,000.00</b>	<b>111,788.85</b>	<b>974.99</b>	<b>0.00</b>	<b>1,454.48</b>	<b>20,696.75</b>
						<b>135,915.07</b>

**SOINEC CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de clientes	546,092.95
Pagado a proveedores y empleados	-422,210.06
Intereses recibidos	0.00
Intereses pagados	-86.67
15% participación trabajadores	-1,493.62
Impuesto a la renta	-1,263.86

**Efectivo neto proveniente de actividades operativas** **121,038.74**

**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	1,465.66
Préstamos a largo plazo	0.00
Aportes en efectivo de los accionistas	-58,169.59
Apropiación de Utilidades	0.00

**Efectivo neto usado en actividades de financiamiento** **-56,703.93**

**Aumento neto en efectivo y sus equivalentes** **64,334.81**

Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año 3,209.19

**Efectivo y sus equivalentes al final del año (31/12/2016)** **67,544.00**



**SOINEC CIA. LTDA.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad (pérdida) neta	20,696.75
<b>Ajustes por:</b>	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	3,364.28
Provisión para cuentas incobrables	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles	-
Participación trabajadores	5,686.44
Impuesto a la renta	11,526.41
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(5,000.00)
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	1,483.84
(Aumento) disminución en impuestos x pagar	0.01
(Aumento) disminución en inventarios	64,691.66
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en otros activos	-
Aumento (disminución) en proveedores	(21,144.38)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(8,444.76)
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	50,000.00
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	935.97
Aumento (disminución) participación trabajadores	(1,493.62)
Aumento (disminución) impuesto a la renta	(1,263.86)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>121,038.74</b>