

Cuenca, 30 de Abril de 2019

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 2018.

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 2018.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las ventas netas en el año 2018, presentan una disminución del 52.38%, ascienden a la suma de (237.830 USD) que al comparar con el año 2017 que alcanzó la suma de (499.451 USD), se demuestra consecuentemente un estancamiento en las ventas de la compañía.

Costo de Ventas:

El Costo de Ventas para el período analizado, alcanza la suma de 163.362 USD, constituido por los costos de materiales, mano de obra utilizada en obra y gastos de fabricación cargados a inventarios en el año 2017 más los generados en el año 2017. En el año 2017 fue de 428.567, costo que está relacionado con el volumen de ventas y costos atribuidos a cada proyecto.

Utilidad Bruta:

En el año 2018 se genera una utilidad bruta de 74.467, mientras que en el año 2017 como resultado de las ventas netas menos el costo de ventas, se genera una utilidad bruta neta de los 70.883

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración generados durante el año 2018 llegaron a \$ 15.715, en comparación con el año 2017 que fue de US\$ 13.550, lo que representa el 6.61% 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 2018, registra un valor de 27.190 que representa un 11.43% de las ventas, que comparado con el año 2017, suma 19.495 no habiendo diferencias importantes que revelar.

Resultado del periodo. El resultado integral del año alcanza el valor de 32.112 que representa el 13.50% 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 9.804.13 y 4.817 respectivamente, quedando una utilidad disponible para socios de 17.490.76 USD, que representa el 7.35% 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 39.928 USD, mantenido en la cuenta bancos; cuentas por cobrar clientes 22.830 y en inventarios 378.117 USD. Suma un total de activo corriente de 440.875 USD.

Activos No Corrientes:

El total del activo no corriente para el año 2018 es de 3.364 que comparado con el año 2017 fue de US\$ 6.729, corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo. La disminución se debe a la depreciación legal calculada para el año 2018 que es de 3.364 USD.

PASIVOS

Pasivos Corrientes: Las cuentas corrientes para el año 2018 es de 231.725 USD, mientras que en el 2017 suman el valor de 276.538, compuesto principalmente por préstamos de socios que suman 219.306 USD, y otras cuentas por pagar e impuestos por 57.486 USD, 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 43.380; 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 17.490,75 que representan un patrimonio de

212.514,42 USD. Es importante destacar el 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 31/12/2018.

Capital de Trabajo.- El capital de trabajo de la compañía para el año 2018 es de 209.510, el que para el año 2017 fue de 140.712, observándose un incremento de 68.437, producto de los aportes realizados por los socios y de los resultados obtenidos.

Liquidez y Prueba Ácida.- Para el año 2018 la compañía tiene un índice de 1.90 mientras que para el año 2017 la compañía mantuvo un índice 1.51 y la prueba ácida representa un índice de 0.27, 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 2018 representa el 52.16% mientras que en el 2017 representó el 65.22%, esto significa que la empresa ha financiado en más del 50% con recursos de terceros (socios), disminuyendo la tendencia del año anterior con una ligera disminución.

Rentabilidad.- Para el año 2018 representa una rentabilidad neta de 7.35% mientras que para el 2017 refleja un 4.14%. El rendimiento sobre el patrimonio y la inversión reflejan un 8.97% y un 3.94% respectivamente.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2017 fue de 147.441.48 USD para el 31 de diciembre del año 2018 el patrimonio de la compañía aumenta a 212.514,42, resultado de aportes para futuras capitalizaciones, y las utilidades acumuladas y el resultado del periodo, para el periodo 2018 se realiza el ajuste de utilidades acumuladas por 10.587,40 para cancelar utilidades a aportes a trabajadores no aplicados en formulario 101 año 2017.

FLUJO DE EFECTIVO

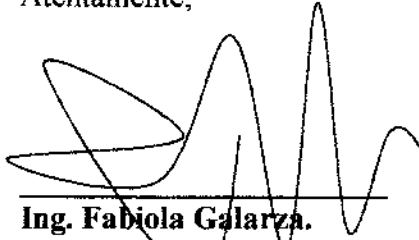
Del análisis de flujo de efectivo realizado para el año 2017, podemos concluir que los recursos económicos de SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC. LTDA., básicamente fueron Generados por Actividades de operación y Financiamiento producto de los aportes de socios.

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 2018.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Ing. Fabiola Galarza.
COMISARIO SOINEC CIA. LTDA.
CC. 0105305314

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

PERDIDAS Y GANANCIAS	2018	%	2017	%	VAR. USD	VAR %
VENTAS NETAS	237,830.00	100.00%	499,451.00		-261,621.00	-52.38%
COSTOS DEVENTAS	163,362.08	68.69%	428,567.25		-265,205.17	100.00%
UTILIDAD BRUTA	74,467.92	31.31%	70,883.75		3,584.17	5.06%
GASTOS DE ADMINISTRACION	15,715.32	6.61%	13,550.74		2,164.58	15.97%
GASTOS DE VENTAS	27,189.92	11.43%	19,494.85		7,695.07	0.00%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	42,905.24	57.62%	33,045.59		9,859.65	29.84%
UTILIDAD OPERATIVA	31,562.68	42.38%	37,838.16		-6,275.48	-16.59%
- GASTOS FINANCIEROS	108.16		0.00		108.16	
+OTROS INGRESOS	657.12		158.11		499.01	315.61%
-OTROS EGRESOS	0.00		86.67		-86.67	-100.00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	32,111.64	13.50%	37,909.60		-5,797.96	-15.29%
IMPUESTO A LA RENTA	9,804.13	30.53%	11,526.41		-1,722.28	0.00%
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	4,816.75	15.00%	5,686.44		-869.69	0.00%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	17,490.76	7.35%	20,696.75		-3,205.99	-15.49%
RESERVA LEGAL 10%	0.00		0.00		0.00	
RESULTADO A DISPOSICION DE SOCIOS	17,490.76	7.35%	20,696.75		-3,205.99	-15.49%

ANEXO 2

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	39,927.58	8.99%	67,544.00	15.93%	-27,616.42	-40.89%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0.00	0.00%	5,000.00	1.18%	-5,000.00	100.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	22,830.00	5.14%	2,892.50	0.68%	19,937.50	689.28%
INVENTARIOS	378,117.11	85.12%	341,814.57	80.62%	36,302.54	10.62%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	440,874.69	99.24%	417,251.07	98.41%	23,623.62	5.66%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3,364.31	0.76%	6,728.59	1.59%	-3,364.28	-50.00%
INVERSIONES PERMANENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3,364.31	0.76%	6,728.59	1.59%	-3,364.28	-50.00%
TOTAL ACTIVO	444,239.00	100.00%	423,979.66	100.00%	20,259.34	4.78%
CTAS. POR PAGAR PRESTAMOS	219,305.66	49.37%	219,305.66	51.73%	0.00	0.00%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	#DIV/0!
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	7,236.25	1.63%	57,186.14	13.49%	-49,949.89	-87.35%
IMPUESTOS POR PAGAR	5,182.67	1.17%	46.38	0.01%	5,136.29	11074.36%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	231,724.58	52.16%	276,538.18	65.22%	-44,813.60	-16.21%
TOTAL PASIVO	231,724.58	52.16%	276,538.18	65.22%	-44,813.60	-16.21%
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.23%	1,000.00	0.24%	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	43,380.00	9.77%	21,744.24	5.13%	21,635.76	99.50%
RESERVA LEGAL	974.99	0.22%	974.99	0.23%	0.00	0.00%
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	169,958.44	38.26%	111,788.85	26.37%	58,169.59	100.00%
PERDIDAS ACUMULADAS	-20,289.76	-4.57%	-20,289.76	-4.79%	0.00	0.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	17,490.75	3.94%	32,223.16	7.60%	-14,732.41	100.00%
TOTAL PATRIMONIO	212,514.42	47.84%	147,441.48	34.78%	65,072.94	44.13%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	444,239.00	100.00%	423,979.66	100.00%	20,259.34	0.28
	0.00	0.00%	0.00			

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

CONCEPTO	2018	2017
CAPITAL DE TRABAJO	209,150.11	140,712.89
LIQUIDEZ	1.90	1.51
ACIDA	0.27	0.27
ENDEUDAMIENTO	52.16%	65.22%
APALANCAMIENTO	109.04%	187.56%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	7.35%	4.14%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	8.97%	17.96%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION	3.94%	4.88%

ANEXO NRO. 4

SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	AP. FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	1,000.00	169,958.44	974.99	-20,289.76	15,156.69	6,587.55	173,387.91
UTILIDAD DEL EJERCICIO							
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES						32,223.16	32,223.16
RESERVA LEGAL		-58,169.59					-58,169.59
APROPIACION DE UTILIDADES							0.00
AJUSTES					6,587.55	-6,587.55	0.00
SALDO AL 31/12/2017	1,000.00	111,788.85	974.99	-20,289.76	21,744.24	32,223.16	147,441.48
UTILIDAD DEL EJERCICIO							
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES						17,490.75	17,490.75
RESERVA LEGAL		58,169.59					58,169.59
APROPIACION DE UTILIDADES							0.00
AJUSTES					32,223.16	-32,223.16	0.00
					-10,587.40		-10,587.40
SALDO AL 31/12/2018	1,000.00	169,958.44	974.99	-20,289.76	43,380.00	17,490.75	212,514.42

SOINEC CIA. LTDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	170,657.12	
Pagado a proveedores y empleados	-235,392.98	
Intereses pagados	-108.16	
15% participación trabajadores	-5,686.74	
Impuesto a la renta	-4,667.84	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		-75,198.60

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra 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	58,169.58	
Apropiación de Utilidades	-10,587.40	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		47,582.18

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año

-27,616.42
67,544.00

Efectivo y sus equivalentes al final del año

39,927.58

SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta	17,490.76
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	3,364.28
Participación trabajadores	4,816.75
Impuesto a la renta	9,804.13
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	5,000.00
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-22,830.00
(Aumento) disminución en impuestos	2,892.50
(Aumento) disminución en inventarios	-36,302.54
Aumento (disminución) en cuentas x pagar	-227.25
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	-50,000.00
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,147.35
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-5,686.74
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	-4,667.84
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	-75,198.60
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Efectivo neto usado en actividades de inversión	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Préstamos a largo plazo	0.00
Aportes en efectivo de los accionistas	58,169.58
Resultados Acumulados	-10,587.40
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	47,582.18
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-27,616.42
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	67,544.00
Efectivo y sus equivalentes al final del año	39,927.58