

Cuenca, 30 de Abril de 2020

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 2019.

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 2019.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las ventas netas en el año 2019, presentan una disminución del 40.30%, ascienden a la suma de (141.977 USD) que al comparar con el año 2018 que alcanzó la suma de (237.830,00 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 93.128,46 USD, constituido por los costos de materiales, mano de obra utilizada en obra y gastos de fabricación cargados a inventarios, costo que está relacionado con el volumen de ventas y costos atribuidos a cada proyecto, para el año 2018 alcanzó un valor de 163.368,08 USD

Que referente a las ventas representa un porcentaje del 69% en el 2018 y 66% en el 2019, demostrando que hubo en costos un ahorro de tres puntos porcentuales.

Utilidad Bruta:

En el año 2019 se genera una utilidad bruta de 48.848,54 USD, mientras que en el año 2018 como resultado de las ventas netas menos el costo de ventas, se genera una utilidad bruta neta de los 74.467, que representa el 31% en el año 2018 y el 34% en el 2019

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración generados durante el año 2019 llegaron a \$ 23026.60, en comparación con el año 2018 que fue de US\$ 15.715, lo que representa el 16.22% 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 2019, registra un valor de 28.599,55 USD que representa un 20.14% de las ventas, que comparado con el año 2018, suma 27.190 no habiendo diferencias importantes que revelar.

Resultado del periodo. El resultado integral del año alcanza el valor de -3.495,47 USD que representa el -2.46% 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 40.386,91 USD, mantenido en la cuenta bancos; cuentas por cobrar 22.127,09 y en inventarios 505.166,78 USD. Suma un total de activo corriente de 567.680,78 USD.

Activos No Corrientes:

El total del activo no corriente para el año 2019 es de 0 que comparado con el año 2018 fue de US\$ 3.364,31, corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo. La disminución se debe a la depreciación legal calculada para el año 2019.

PASIVOS

Pasivos Corrientes: Las pasivos corrientes al corte del periodo 31 de diciembre del 2019 se muestran de la siguiente manera:

PASIVOS	2019	%	2018	%
CTAS. POR PAGAR PRESTAMOS	219,305.66	38.63%	219,305.66	49.37%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	2,551.49	0.45%	0.00	0.00%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	136,567.99	24.06%	7,236.25	1.63%
IMPUESTOS POR PAGAR	236.69	0.04%	5,182.67	1.17%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	358,661.83	63.18%	231,724.58	52.16%

No habiendo variaciones importantes respecto del año anterior que revelar.

PATRIMONIO:

Las cuentas patrimoniales están estructuradas de la siguiente forma:

PATRIMONIO	2019	%	2018	0.45%
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.18%	1,000.00	0.23%
RESULTADOS ACUMULADOS	60,870.75	10.72%	43,380.00	9.77%
RESERVA LEGAL	974.99	0.17%	974.99	0.22%
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	169,958.44	29.94%	169,958.44	38.26%
PERDIDAS ACUMULADAS	-20,289.76	-3.57%	-20,289.76	-4.57%
PERDIDA DEL EJERCICIO	-3,495.47	-0.62%	17,490.75	3.94%
TOTAL PATRIMONIO	209,018.95	36.82%	212,514.42	47.84%

INDICES FINANCIEROS (Anexo 3)

El presente análisis financiero está realizado para el periodo 2019, tomando todos los parámetros medibles, por lo que se cita algunos índices necesarios para comprender la realidad de la compañía al 31/12/2019.

Capital de Trabajo.- El capital de trabajo de la compañía para el año 2019 es de 209.018,95 USD, el que para el año 2018 fue de 209.150,11, observándose que no existe una variación considerable entre el año 2018 y 2019

Liquidez y Prueba Ácida.- Para el año 2019 la compañía tiene un índice de 1.58 mientras que para el año 2018 la compañía mantuvo un índice 1.90 y la prueba ácida representa un índice de 0.17, 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 2019 representa 63.18% mientras que en el 2018 representó el 52.16%, esto significa que la empresa ha financiado en más del 50% con recursos de terceros (socios), rango que se mantiene en un rango de diez puntos.

Rentabilidad.- Para el año 2019 representa una rentabilidad neta negativa de 2.46% mientras que para el 2018 refleja un 7.35%. El rendimiento sobre el patrimonio y la inversión reflejan un -1.64% y un 0.62% respectivamente.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2018 fue de 212.514.42 USD para el 31 de diciembre del año 2019 el patrimonio de la compañía refleja 209.018,95 USD, en porcentuales un 1.64% menos.

.

FLUJO DE EFECTIVO

Del análisis de flujo de efectivo realizado para el año 2019, podemos concluir que los recursos económicos de **SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC. LTDA.**, básicamente fueron Generados por Actividades de operación.

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 2019.

Atentamente,



COMISARIO- SOINEC CIA. LTDA.
CC. 0103064275