

Cuenca, 24 de Abril de 2015

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 2014.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las ventas netas en el año 2014 fueron de 116.924 que al comparar con el año 2013 que fue de US\$ 84.518 se observa un incremento del 38.34%, debido esto a que se observa una ubicación mejor de los bienes para la venta .

Costo de Ventas:

El Costo de Ventas para el período analizado, representa un 59.44% de las ventas, que comparado con al año anterior que fue del 47.99% de las Ventas variación que se da por la adopción de la recomendación de que se incluya el valor de la mano de obra de servicios prestados al costo.

Utilidad Bruta:

La Utilidad Bruta para el año 2014 aumenta en \$ 3.463,58 pasa de \$43.955,99 en el 2013 a \$ 47.419,57 en el 2014, representa un 7.88 % no habiendo una variación importante de revelar.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración generados durante el año 2014 llegaron a \$ 30.938,62 que equivale al 26.46% en comparación con el año 2013 que fue de US\$ 31.587,20, lo que equivale al 37.37% de la Ventas Netas; en estos rubros se registran todos los gastos ocasionados con la Administración de la Compañía, en la que incluye la cuenta de impuestos cargada al gasto.

Gastos de Ventas:

El gasto de Ventas en el año 2014 fue de 1.787,45 USD mientras que para el 2013 fue de US\$ 1.821,49, rubros en los que se registran los pagos por movilización y gestiones de contratos, no habiendo diferencias importantes de revelar.

Utilidad del Periodo.- El resultado integral del año, alcanza el valor de 14.705,87 resultado que está determinado por todos los costos y gastos incurridos en el periodo, debidamente justificados.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Anexo 2)**ACTIVOS****Activos corrientes:**

El rubro de Efectivo y Equivalentes de efectivo muestra un valor de 272.223,66 USD. Compuesto por efectivo de 89.214,94 USD; clientes 284,61; crédito tributario retención IVA 1.065,76 e inventarios 181.658,35 USD.

Activos No Corrientes:

El total del activo no corriente para el año 2014 es de 13.457,15 que comparado con el año 2013 que fue de US\$16.821,43 Corresponde a la cuenta Propiedad, planta y equipo, se observa una disminución que corresponde a las depreciaciones aplicadas conforme a la ley tributaria.

PASIVOS

Pasivos Corrientes: Las cuentas corrientes para el año 2014 es de 216.391,32 mientras que en el 2013 suman el valor de 138.929,89, compuesto principalmente por préstamos de socios que suman 180.068,43 USD, proveedores 24.559,66 y otras cuentas por pagar por USD 11.763,23, variación importante a revelar es el aumento de los préstamos de socios a la compañía que se han invertido principalmente en inventarios.

PATRIMONIO:

Las cuentas patrimoniales están compuestas por el capital social de 1.000,00 USD, el resultado del periodo de 9.749,99; el valor de 3.024,74 correspondiente a utilidades acumuladas, y aportes para futuras capitalizaciones de 51.157,85, que representa un patrimonio de 69.289,49.

INDICES FINANCIEROS (Anexo 3)

El presente análisis financiero está realizado para el periodo de análisis, sin una comparación de años anteriores debido a que no se laboró regularmente, sin que se pueda establecer un punto de comparación razonable, por lo que citaré algunos índices necesarios para comprender la realidad de la compañía al 31/12/2014.

Capital de Trabajo.- El capital de trabajo de la compañía para el año 2014 es de 55.832,34, siendo un punto de partida para comparación del próximo periodo.

Liquidez y Prueba Acida.- Para el año 2014 la compañía tiene un índice 1.26 y la prueba acida representa un índice de 0.42, 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 2014 representa el 75.75%, esto significa que la empresa ha financiado en más del 50% con recursos de terceros (socios).

Rentabilidad.- El margen neto sobre las ventas para el 2014 representa el 8.34%

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL (Anexo 4)

Al inicio el patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2013 fue de 4.024,74 USD para el 31 de diciembre del año 2014 el patrimonio de la compañía pasa a 69.289,49, resultado de aportes para futuras capitalizaciones, utilidades acumuladas y el resultado del periodo.

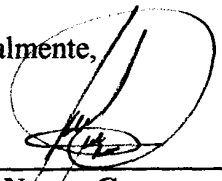
FLUJO DE EFECTIVO

Del análisis de flujo de efectivo realizado para el año 2014, 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 2014.

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	2014	%	2013	%	VAR. USD	VAR %
VENTAS NETAS	116,924.00	100.00%	84,518.00	100.00%	32,406.00	38.34%
COSTOS DEVENTAS	69,504.43	59.44%	40,562.01	47.99%	28,942.42	71.35%
UTILIDAD BRUTA	47,419.57	40.56%	43,955.99		3,463.58	7.88%
GASTOS DE ADMINISTRACION	30,938.62	26.46%	31,587.20	37.37%	-648.58	-2.05%
GASTOS DE VENTAS	1,787.45	1.53%	1,821.49	2.16%	-34.04	-1.87%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	32,726.07	27.99%	33,408.69	39.53%	-682.62	-2.04%
UTILIDAD OPERATIVA	14,693.50	12.57%	10,547.30	12.48%	4,146.20	39.31%
- GASTOS FINANCIEROS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
+OTROS INGRESOS	12.37	0.01%	16.68	0.02%	-4.31	-25.84%
-OTROS EGRESOS	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	14,705.87	12.58%	10,563.98	12.50%	4,141.89	39.21%
IMPUESTO A LA RENTA	2,205.88	1.89%	1,584.60	1.87%	621.28	39.21%
PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%	2,750.00	2.35%	1,879.85	2.22%	870.15	46.29%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	9,749.99	8.34%	7,099.53	8.40%	2,650.46	37.33%
RESERVA LEGAL 10%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	
RESULTADO A DISPOSICION DE SOCIOS	9,749.99	8.34%	7,099.53	8.40%	2,650.46	37.33%

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	89,214.94	31.23%	4,995.46	3.49%	84,219.48	1685.92%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	284.61	0.10%	0.00	0.00%	284.61	100.00%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,065.76	0.37%	1,012.72	0.71%	53.04	5.24%
INVENTARIOS	181,658.35	63.59%	120,125.02	84.03%	61,533.33	51.22%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	272,223.66	95.29%	126,133.20	88.23%	146,090.46	115.82%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	13,457.15	4.71%	16,821.43	11.77%	-3,364.28	-20.00%
INVERSIONES PERMANENTES	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	13,457.15	4.71%	16,821.43	11.77%	-3,364.28	-20.00%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	180,068.43	63.03%	103,306.73	72.27%	76,761.70	74.30%
CTAS. POR PAGAR PROVEEDORES	24,559.66	8.60%	28,006.93	19.59%	-3,447.27	-12.31%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	9,013.23	3.16%	5,736.38	4.01%	3,276.85	57.12%
IMPUESTOS POR PAGAR	2,750.00	0.96%	1,879.85	1.31%	870.15	46.29%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	216,391.32	75.75%	138,929.89	97.18%	77,461.43	55.76%
CAPITAL SOCIAL	1,000.00	0.35%	1,000.00	0.70%	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	7,381.65	2.58%	-4,356.91	-3.05%	11,738.56	-269.42%
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	51,157.85	17.91%	0.00	0.00%	51,157.85	100.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9,749.99	3.41%	7,381.65	5.16%	2,368.34	32.08%
TOTAL PATRIMONIO	69,289.49	24.25%	4,024.74	2.82%	65,264.75	1621.59%

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

CAPITAL DE TRABAJO	55,832.34
LIQUIDEZ	1.26
ACIDA	0.42
ENDEUDAMIENTO	75.75%
APALANCAMIENTO	312.30%
MARGEN NETO SOBRE VENTAS	8.34%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	16.38%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION	3.41%

SOCIEDAD INMOBILIARIA ECUADOR SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	AP. FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS	RESERVAS DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	1,000.00				-4,074.79		-3,074.79
UTILIDAD DEL EJERCICIO					7,099.53		7,099.53
PAGO IMP. A LA RENTA R TRABAJADORES							
APROPIACION DE UTILIDADES							
AJUSTE REFORMA TRIBUTARIA							
SALDO AL 31/12/2013	1,000.00	0.00	0.00	0.00	3,024.74	0.00	4,024.74
UTILIDAD DEL EJERCICIO						9,749.99	9,749.99
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		51,157.85			4,074.79		55,232.64
RESERVA LEGAL							0.00
APROPIACION DE UTILIDADES					282.12		282.12
AJUSTES							0.00
SALDO AL 31/12/2014	1,000.00	51,157.85	0.00	0.00	7,381.65	9,749.99	69,289.49

SOINEC CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014****FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de clientes	116,639.97
Pagado a proveedores y empleados	-161,244.87
Intereses recibidos	12.37
Intereses pagados	0.00
15% participación trabajadores	-1,584.60
Impuesto a la renta	-1,879.85

Efectivo neto proveniente de actividades operativas **-48,936.98****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	76,761.70
Préstamos a largo plazo	0.00
Aportes en efectivo de los accionistas	51,157.85
Dividendos No pagados	4,356.91

Efectivo neto usado en actividades de financiamiento **132,276.46**

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	84,219.48
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	4,995.46

Efectivo y sus equivalentes al final del año (31/12/2014) **89,214.94**

SOINEC CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta

9,749.99

Ajustes por:

Depreciación de propiedades, planta y equipo

3,364.28

Provisión para cuentas incobrables

-

(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles

2,205.88

Participación trabajadores

2,750.00

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

0.58

(Aumento) disminución en intereses por cobrar

(53.62)

(Aumento) disminución en inventarios

(61,533.33)

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

-

(Aumento) disminución en otros activos

-

Aumento (disminución) en cuentas por pagar

(3,447.27)

Aumento (disminución) en intereses por pagar

2,655.57

Aumento (disminución) en anticipos de clientes

-

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

-

Aumento (disminución) participación trabajadores

(1,584.60)

Aumento (disminución) impuesto a la renta

(1,879.85)

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

(48,056.98)