

*Quito, D.M. 3 de marzo del 2015*

**A los Señores Accionistas y Directores de  
FEYRO S.A.**

De conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el informe de Comisario, incluye el análisis de los Estados Financieros y Resultados de FEYRO S.A. del año 2014.

El método utilizado para revisar los estados Financieros es de muestreo, para comprobar si los saldos expresados en el Balance General y Estado de Resultados de FEYRO S.A. , son razonables.

1. Los Administradores de la empresa han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes y con lo acordado en las juntas realizadas en el año.
2. Dentro de las actividades de control, se ha procedido a examinar los libros de acciones y accionistas, las juntas y expedientes de juntas que se encuentran actualizados de acuerdo con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías.
3. La empresa cuenta con los sistemas contables que facilitan la Información oportuna y actualizada. Se ha revisado los temas de control Interno.
4. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y normas contables vigentes a la fecha así como del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores.
5. A continuación realizaremos un análisis comparativo de los Estados de Resultados de los años 2013 y 2014

## ESTADO DE RESULTADOS

VENTAS	AÑO 2013	AÑO 2014	VARIACION	
Departamentos	515,600.00	1,282,116.30	766,516.30	
otros ingresos	9,004.30	111.62	- 8,892.48	
<b>SUMAN</b>	<b>524,604.30</b>	<b>1,282,228.12</b>	<b>757,623.82</b>	
COSTOS				
Departamentos	320,028.16	754,685.14	434,656.98	
otros costos	9,004.30		- 9,004.30	
<b>SUMAN</b>	<b>329,032.46</b>	<b>754,685.14</b>	<b>425,652.68</b>	
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>195,571.84</b>	<b>527,542.98</b>	<b>331,971.14</b>	
GASTOS OPERACIÓN				
Gastos de Administración	125,451.81	366,850.61	261,398.80	
Gastos de ventas	56,756.91	93,625.39	38,868.48	
<b>SUMAN</b>	<b>182,208.72</b>	<b>480,476.00</b>	<b>298,267.28</b>	
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES				
Otros Egresos	935.78	35,908.76	34,972.98	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>12,427.34</b>	<b>11,158.22</b>	<b>- 1,269.12</b>	
Participación trabajadores	1,064.10	1,673.73	- 190.37	
Utilidad impuesto renta	2,466.97	2,559.09	92.12	
Utilidad Neta	8,096.27	6,925.40	- 1,170.87	

De los cuadros comparativos se puede establecer que los ingresos se incrementaron pero los gastos administrativos y de ventas también sufrieron importantes incrementos, los mismos que se ven reflejados en los resultados.

## BALANCE DE SITUACION

Al revisar el Balance de Situación se puede observar que existe un crecimiento en especial en dos cuentas, esto se debe a que durante el año se continuó con la construcción de la segunda etapa del conjunto La Arcadia, por lo cual creció la cuenta de Construcciones en Ejecución.

De igual forma la cuenta de clientes se incrementa debido a que se vendió pero no se pudo cobrar los saldos pendientes ya que no se pudo iniciar durante el año las gestiones de cobro con IFIS por la

falta de la declaratoria de propiedad horizontal la mismo que obtuvieron el 5 de enero del 2015.

### ACTIVOS

Detalle	AÑO 2.013	AÑO 2.014	Variación
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja y Bancos	30,199.20	54,090.21	23,891.01
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>457,917.00</b>	<b>1,352,549.07</b>	<b>894,632.07</b>
Documentos por cobrar			0.00
Cilentes	450,417.00	1,344,919.59	894,502.59
Otras Ctas por Cobrar	7,500.00	7,629.48	129.48
Provisión Ctas Incobrables			
<b>INVENTARIOS</b>	<b>1,064,913.88</b>	<b>1,352,825.93</b>	<b>287,912.05</b>
Terrenas	423,362.87	288,844.38	-124,518.49
Construcciones en Ejecución	532,838.16	876,807.87	343,969.71
Inventario departam terminados	73,852.65	125,780.86	51,928.21
Inventario de bodega	34,860.20	51,392.82	16,532.62
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>			
Anticipo Proveedores	36,968.47	26,948.53	-10,019.94
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,589,968.55</b>	<b>2,786,413.74</b>	<b>1,196,445.19</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Instalaciones, Muebles Enseres	18,669.00	18,267.40	-2,411.60
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1,608,667.55</b>	<b>2,802,671.14</b>	<b>1,194,003.59</b>

Con referencia al Pasivo y al Patrimonio de la Compañía, las variaciones se reflejan en las siguientes cifras:

<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>AÑO 2.013</b>	<b>AÑO 2.014</b>	<b>Variación</b>
<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>499,289.23</b>	<b>1,119,224.33</b>	<b>619,935.11</b>
Proveedores Nacionales	60,404.72	57,679.80	-2,724.92
Administración Tributaria	4,370.37	8,343.83	3,973.46
Provisiones Sociales por pagar	8,799.52	10,175.25	1,415.73
Anticipo Clientes	212,972.41	581,925.44	468,953.03
Prestamos Bancarios		346,117.24	346,117.24
Otros prestamos	212,782.20	14,982.77	-197,799.43
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>639,598.21</b>	<b>947,437.97</b>	<b>407,869.76</b>
Provisión Jubilación Patronal	1,269.00	4,168.00	2,899.00
Provisión Desaucción	374.00	1,462.00	1,088.00
Prestamos Bancarios		403,882.76	403,882.76
Otros Prestamos	537,925.21	537,925.21	0.00
<b>PATRIMONIO</b>	<b>569,810.12</b>	<b>736,008.84</b>	<b>166,198.72</b>
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Reserva Legal		809.63	809.63
Prestamos Socios	553,286.55	712,716.77	159,330.22
Resultados Acumulados	-403.70	5,557.04	5,960.74
Efecto Neto aplicación NIIF	-1,269.00		1,269.00
Resultado Ejercicio	8,096.27	8,925.40	-1,170.87
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,608,667.55</b>	<b>2,802,671.14</b>	<b>1,194,003.59</b>

De la comparación de los Pasivos y patrimonio es importante establecer que estos se incrementaron debido a los créditos que se han tenido que recurrir para financiar el avance de obra y la falta de cobro de ventas, Entre los principales crédito son los obtenido asa través del Banco del Pacifico.

En base a la comparación de Balances de Situación de los años 20130 y 2014 se puede establecer los siguientes índices.

INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2013
SOLVENCIA	AC/PC	3.21
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	1.06
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	1.80
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0.64

FEYRO S.A. al 31 de diciembre del 2014, presenta razonablemente la situación financiera de la empresa.

Agradezco las facilidades prestadas por el personal administrativo, quienes han facilitado la revisión de los diferentes registros, libros, comprobantes y respaldos, igual por haberme permitido revisar el sistema contable.

Muy Atentamente



Galo Vinueza  
RUC 1703718542001  
Comisario Principal.