

Quito, 30 de marzo del 2016

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

Dando cumplimiento con lo establecido en la Ley de Compañías y a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías sobre las obligaciones de los comisarios, a continuación presento a ustedes el Informe de Comisario sobre el cumplimiento de disposiciones legales, así como de la situación financiera y el resultado de las operaciones de FEYRO S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

1. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del cumplimiento de normas legales vigentes y del control interno, con el fin de obtener estados financieros libres de errores importantes. Bajo estas consideraciones, los estados financieros del 2014 y 2015 son comparables
2. El Directorio y la Gerencia han procedido de conformidad con las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes. También se dio cumplimiento a lo acordado en las Juntas celebradas durante el año 2015.
3. Como parte del examen, interno he revisado libros de actas, de acciones y accionistas, los que deben ser actualizados de conformidad con las disposiciones legales y de la Superintendencia de Compañías.
4. Para el registro de sus operaciones, la empresa cuenta con un sistema contable automatizado, que facilita el control y disposición de la información, la que es oportuna y actualizada.
5. La revisión incluyó la realización de pruebas por muestreo de los registros contables y sus respaldos, para comprobar si los saldos incluidos en los estados financieros son razonables.
6. En la realización de mi trabajo he recibido la colaboración de los funcionarios de la empresa para la revisión de los registros, libros y documentos, así como del sistema contable.

ESTADO DE RESULTADOS

A continuación realizaremos un análisis comparativo de los estados de Resultados de los años 2014 y 2015 y se puede establecer las siguientes variaciones:

VENTAS	AÑO 2014	AÑO 2015	VARIACION
Departamentos	1,282,116.30	2,560,748.42	1,278,632.12
otros ingresos	111.82	667.20	555.38
SUMAN	1,282,228.12	2,561,415.62	1,279,187.50
<b>COSTOS</b>			
Departamentos	754,665.14	1,702,986.36	948,303.22
SUMAN	754,665.14	1,702,986.36	948,303.22
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>527,542.98</b>	<b>858,427.26</b>	<b>330,884.28</b>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>			
Gastos de Administración	388,850.61	483,764.40	96,913.85
Gastos de ventas	93,625.39	57,509.99	- 36,115.80
SUMAN	480,476.00	541,274.05	60,798.05
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Intereses y Gastos Bancarios	35,908.76	67,722.19	31,813.43
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>11,158.22</b>	<b>249,431.02</b>	<b>238,272.80</b>
Participación trabajadores	1,673.73	-	- 1,673.73
Utilidad impuesto renta	2,559.09	-	- 2,559.09
<b>Utilidad Neta</b>	<b>6,925.40</b>	<b>249,431.02</b>	<b>242,505.62</b>

Los resultados obtenidos en el año 2015 son el reflejo del incremento de actividades desarrolladas durante este ejercicio ya que se concluyó la construcción de la primera y segunda etapa se terminaron 120 departamentos.

Se puede observar que las ventas se incrementaron en el año 2015 en un 100%, los costos se incrementaron en un 125%, los gastos de administración en un 25%, los gastos de ventas disminuyeron en un 39% y los gastos financieros se incrementaron en un 89%.

**BALANCE DE SITUACION**

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido en USD 721.718.60 principalmente por la recuperación de cartera de clientes que permite mejorar los índices de solvencia de la empresa. En la cuenta de terrenos existe una disminución ya que conforme avanza la construcción se sigue traspasando el valor del terreno a los costos de ventas.

La cuenta de inventarios departamentos terminados se incrementó, ya que quedaron en inventario varios departamentos.

<b>Detalle</b>	<b>AÑO 2.014</b>	<b>AÑO 2.015</b>	<b>Variación</b>
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja y Bancos	54,090.21	52,991.33	-1,098.88
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>1,352,549.07</b>	<b>683,703.10</b>	<b>-668,845.97</b>
Clientes	1,344,919.59	640,496.25	-704,423.34
Otras Cuentas por Cobrar	7,629.48	43,206.85	35,577.37
<b>INVENTARIOS</b>	<b>1,352,825.93</b>	<b>1,325,935.84</b>	<b>-26,890.09</b>
Terrenos	298,844.38	149,422.19	-149,422.19
Construcciones en Ejecución	876,807.87	456,922.60	-419,885.27
Inventario departamentos terminados	125,780.86	597,539.77	471,758.91
Inventario de bodega	51,392.82	122,051.28	70,658.46
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>			
Anticipo Proveedores	26,948.53	3,931.77	-23,016.76
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,786,413.74</b>	<b>2,066,562.04</b>	<b>-719,851.70</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Instalaciones, Muebles Enseres	16,257.40	14,390.50	-1,866.90
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,802,671.14</b>	<b>2,080,952.54</b>	<b>-721,718.60</b>

Con respecto a los Pasivos y Patrimonio de la compañía las variaciones se reflejan en el cuadro adjunto en el mismo que se puede observar que han disminuido los créditos bancarios, esto se debe principalmente a los abonos realizados al Banco Pacifico.

De igual forma ha disminuido en la cuenta de otros préstamos por abonos importantes que se ha realizado por la compra del terreno.

PASIVO Y PATRIMONIO	AÑO 2.014	AÑO 2.015	Variación
<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>1,119,224.33</b>	<b>759,910.19</b>	<b>-359,314.14</b>
Proveedores Nacionales	57,679.80	94,741.48	37,061.68
Administración Tributaria	8,343.83	8,671.78	327.95
Provisiones Sociales por pagar	10,175.25	10,461.38	286.13
Anticipo Clientes	681,925.44	616,936.48	-164,988.96
Préstamos Bancarios	346,117.24	104,390.56	-241,726.68
Otros préstamos	14,982.77	24,708.51	9,725.74
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>947,437.97</b>	<b>463,134.49</b>	<b>-484,303.48</b>
Provisión Jubilación Patronal	4,168.00	8,612.00	4,444.00
Provisión Desahucio	1,462.00	5,479.00	4,017.00
Préstamos Bancarios	403,882.76	69,868.28	-334,014.48
Otros Préstamos	537,925.21	379,175.21	-158,750.00
<b>PATRIMONIO</b>	<b>736,008.84</b>	<b>857,907.86</b>	<b>121,899.02</b>
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Reserva Legal	809.63	1,502.17	692.54
Préstamos Socios	712,716.77	585,959.77	-126,757.00
Resultados Acumulados	5,557.04	11,789.90	6,232.86
ORI		-775.00	-775.00
Resultado Ejercicio	6,925.40	249,431.02	242,505.62
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,802,671.14</b>	<b>2,080,952.54</b>	<b>-721,718.60</b>

#### INDICES FINANCIEROS

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2014 y 2015 se puede establecer que los principales índices financieros:

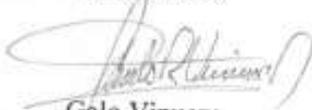
INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2014	año 2015
SOLVENCIA	AC/PC	2.49	2.72
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	1.28	0.97
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	2.81	1.43
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0.74	0.59

### **Conclusión**

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Balance de Resultados de FEYRO S.A. por el año 2015 presentan razonablemente la situación de la compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

También puedo concluir que la Administración ha cumplido con las disposiciones de la Juntas de Accionistas y que los libros sociales de la empresa están debidamente manejados.

Atentamente;



Galo Vinueza  
RUC 1703718542001  
Comisario Principal