

Quito, 3 de abril del 2017

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 2016.

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 2015 y 2016 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 2016.
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 2015 y 2016 y se puede establecer las siguientes variaciones:

VENTAS	AÑO 2015	AÑO 2016	VARIACION
Departamentos	2,560,748.42	2,600,264.00	39,515.58
otros ingresos	667.20	107.93	- 559.27
<b>SUMAN</b>	<b>2,561,415.62</b>	<b>2,600,371.93</b>	<b>38,956.31</b>
COSTOS			
Departamentos	1,702,988.36	1,832,456.76	129,468.40
<b>SUMAN</b>	<b>1,702,988.36</b>	<b>1,832,456.76</b>	<b>129,468.40</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>858,427.26</b>	<b>767,915.17</b>	<b>- 90,512.09</b>
GASTOS OPERACIÓN			
Gastos de Administración	483,764.46	501,217.41	17,452.95
Gastos de ventas	57,509.59	28,615.73	- 28,893.86
<b>SUMAN</b>	<b>541,274.05</b>	<b>529,833.14</b>	<b>- 11,440.91</b>
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses y Gastos Bancarios	67,722.19	28,774.39	- 38,947.80
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>249,431.02</b>	<b>209,307.64</b>	<b>- 40,123.38</b>
Participación trabajadores	37,414.66	31,396.15	- 6,018.50
Utilidad Impuesto renta	47,252.51	41,134.14	- 6,118.37
<b>Utilidad Neta</b>	<b>164,763.86</b>	<b>136,777.35</b>	<b>- 27,986.51</b>

Con referencia a los resultados del año 2016 es similar al año 2015 con un ligero incremento del 1.5%, los costos se han incrementado en un 7.6% debido a que varias materias primas tuvieron incrementos en sus precios, en lo referente a los Gastos Operativos han disminuido en un 2%.

**BALANCE DE SITUACION**

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido en USD 189.106.47 principalmente por la recuperación de cartera de clientes, que ha permitido que la empresa pueda invertir esos excedentes de caja. En la cuenta de terrenos existe una disminución ya que conforme avanza la construcción se sigue incorporando el valor del terreno a los costos de ventas.

<b>Detalle</b>	<b>AÑO 2.015</b>	<b>AÑO 2.016</b>	<b>Variación</b>
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja y Bancos	52,991.33	169,438.20	116,446.87
Inversiones		520,000.00	520,000.00
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>683,703.10</b>	<b>109,309.84</b>	<b>-574,393.26</b>
Clientes	640,496.25	14,555.30	-625,940.95
Otras Ctas por Cobrar	43,206.85	94,754.54	51,547.69
<b>INVENTARIOS</b>	<b>1,325,935.84</b>	<b>1,078,617.82</b>	<b>-247,318.02</b>
Terrenos	149,422.19	0.00	-149,422.19
Construcciones en Ejecución	456,922.60	438,662.13	-18,260.47
Inventario departamentos terminados	597,539.77	600,575.50	3,035.73
Inventario de bodega	122,051.28	39,380.19	-82,671.09
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>			
Anticipo Proveedores	3,931.77	1,956.61	-1,975.16
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,066,562.04</b>	<b>1,879,322.47</b>	<b>-187,239.57</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Instalaciones, Muebles Enseres	14,390.50	12,523.60	-1,866.90
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,080,952.54</b>	<b>1,891,846.07</b>	<b>-189,106.47</b>

Con respecto a los Pasivos de la empresa las variaciones se reflejan en detalle siguiente, se puede observar que han disminuido los anticipos de clientes pero se incrementaron los préstamos bancarios de corto plazo. Se de recalcar que se ha disminuido la cuenta de proveedores.

<b>PASIVO</b>	<b>AÑO 2.015</b>	<b>AÑO 2.016</b>	<b>Variación</b>
<b>PASIVO CORTO PLAZO</b>	<b>844,577.35</b>	<b>811,988.05</b>	<b>-32,589.30</b>
Proveedores Nacionales	94,741.48	29,739.27	-65,002.21
Administración Tributaria	55,924.29	45,313.42	-10,610.87
Provisiones Sociales por pagar	47,876.03	42,971.92	-4,904.11
Anticipo Clientes	516,936.48	297,708.03	-219,228.45
Préstamos Bancarios	104,390.56	396,255.41	291,864.85
Otros préstamos	24,708.51		-24,708.51
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>463,134.49</b>	<b>312,914.21</b>	<b>-150,220.28</b>
Provisión Jubilación Patronal	8,612.00	8,633.00	21.00
Provisión Desahucio	5,479.00	7,106.00	1,627.00
Préstamos Bancarios	69,868.28		-69,868.28
Otros Préstamos	379,175.21	297,175.21	-82,000.00

Analizando el Patrimonio se puede indicar que el mismo ha disminuido en 0.8 %

	AÑO 2.015	AÑO 2.016	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>773,240.70</b>	<b>766,943.81</b>	<b>-6,296.89</b>
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Reserva Legal	1,502.17	5,000.00	3,497.83
Prestamos Socios	585,959.77	437,801.53	-148,158.24
Resultados Acumulados	11,789.90	173,055.93	161,266.03
ORI	-775.00	4,309.00	5,084.00
Resultado Ejercicio	164,763.86	136,777.35	-27,986.51

### INDICES FINANCIEROS

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2015 y 2016 se puede establecer que los principales indices financieros:

INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2015	año 2016
SOLVENCIA	AC/PC	2.45	2.31
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	0.88	0.99
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	1.69	1.47
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0.63	0.59

### Conclusión

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Balance de Resultados de FEYRO S.A. por el año 2016 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