

Quito, 4 de abril del 2019

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 2018.

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 2017 y 2018 son comparables
2. 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 2018.
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. Mi responsabilidad es de expresar una opinión sobre los estados financieros de la empresa, basado en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración de las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

ESTADO DE RESULTADOS

A continuación realizaremos un análisis comparativo de los estados de Resultados de los años 2017 y 2018 y se puede establecer las siguientes variaciones:

VENTAS	AÑO 2017	AÑO 2018	VARIACION
Departamentos	1,483,148.57	249,994.04	-1,233,154.53
COSTOS			
Departamentos	1,117,547.20	206,953.20	-910,594.06
UTILIDAD OPERACIONAL	365,601.31	43,040.84	-322,560.47
GASTOS OPERACIÓN			
Administrativos y ventas	281,878.36	248,631.97	-33,246.39
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses y Gastos Bancarios	20,031.47	11,585.50	-8,445.97
RESULTADO DEL EJERCICIO	63,691.48	-217,176.63	-280,868.11
Participación trabajadores	9,553.73		-9,553.73
Utilidad impuesto renta	12,393.12		-12,393.12
Utilidad Neta	41,744.63	-217,176.63	-258,921.26

Como podemos observar las ventas disminuyeron en un 83% con respecto al año anterior, los costos disminuyeron en un 81%, la razón es que hasta el año 2017 se estaba comercializando el proyecto La Arcadia, quedando para el año 2018 un remanente departamentos terminados, siendo facturados en el año 2018, los gastos de administración y ventas disminuyeron en un 12%.

BALANCE DE SITUACION

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido en USD 93.371.69, estas variaciones se reflejan en la cuenta de disponible, así como el rubro de inventarios que corresponde a viviendas terminadas.

Detalle	AÑO 2.017	AÑO 2.018	Variación
DISPONIBLE			
Caja y Bancos	56,307.99	11,837.55	-44,370.44
Inversiones			0.00
CUENTAS POR COBRAR	81,011.85	22,969.84	-58,042.01
Otras Clas por Cobrar	81,011.85	22,969.84	-58,042.01
INVENTARIOS	775,485.33	799,854.06	24,368.73
Terranos	90,000.00		-90,000.00
Construcciones en Ejecución	463,860.83		-463,860.83
Inventario casas terminadas	206,953.20	769,830.79	562,877.59
Inventario de bodega	14,671.30	30,023.27	15,351.97
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Anticipo Proveedores	14,912.45	1,451.38	-13,461.07
ACTIVO CORRIENTE	927,717.62	836,212.83	-91,504.79
ACTIVO NO CORRIENTE			
Instalaciones, Muebles Enseres	10,656.70	8,789.80	-1,866.90
TOTAL ACTIVOS	938,374.32	845,002.63	-93,371.69

Con respecto a los pasivos las variaciones se reflejan en las cuentas detalladas, en especial préstamos bancarios ya que obtuvo un crédito con Banco Pacifico a 18 meses con 9 meses de gracia.

PASIVO	AÑO 2.017	AÑO 2.018	Variación
PASIVO CORTO PLAZO	107,157.87	222,915.91	115,758.24
Proveedores Nacionales	5,275.85	0.00	-5,275.85
Administración Tributaria	15,069.80	204.86	-14,864.94
Provisiones Sociales por pagar	14,878.36	1,717.99	-13,160.37
Anticipo Clientes	71,288.66	98,380.29	27,091.63
Prestamos Bancarios		114,317.27	114,317.27
Otros prestamos	645.00	8,295.50	7,650.50
PASIVO LARGO PLAZO	450,205.74	458,252.36	8,046.62
Provisión Jubilación Patronal	4,813.00	4,813.00	0.00
Provisión Desaucao	5,416.00	688.22	-4,727.78
Prestamos Bancarios		45,713.20	45,713.20
Prestamos socios	342,801.53	309,862.73	-32,938.80
Otros Prestamos	97,175.21	97,175.21	0.00

Analizando el Patrimonio se puede indicar que el mismo ha disminuido debido a la pérdida que se ha reflejado en el año 2018

	AÑO 2.017	AÑO 2.018	
PATRIMONIO	381,010.91	163,834.36	-217,176.55
Capital Social	10,000.00	10,000.00	0.00
Reserva Legal	5,000.00	5,000.00	0.00
Prestamos Socios			0.00
Resultados Acumulados	309,833.28	351,577.99	41,744.71
ORI	14,433.00	14,433.00	0.00
Resultado Ejercicio	41,744.63	-217,176.63	-258,921.26
PASIVO Y PATRIMONIO	938,374.32	845,002.63	-93,371.69

INDICES FINANCIEROS

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2017 y 2018 se puede establecer que los principales índices financieros:

INDICES FINANCIEROS	Referencia	año 2017	año 2018
SOLVENCIA	AC/PC	8.66	3.75
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	1.42	0.16
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT PAS/PATR	1.46	4.16
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT PAS/TOT ACT	0.59	0.81

Conclusión

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Balance de Resultados de FEYRO S.A. por el año 2018 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

