

Quito, 10 de marzo del 2020

**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 2019.

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 2018 y 2019 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 2019.
3. Como parte del examen, interno he revisado libros de actas, y sus correspondientes expedientes, los que se encuentran actualizados de acuerdo con las disposiciones legales y de la Superintendencia de Compañías.
4. Para el registro de sus operaciones, la empresa cuenta con un sistema contable, 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 2018 y 2019 y se puede establecer las siguientes variaciones:

VENTAS	AÑO 2018	AÑO 2019	VARIACION	
Casas	249,994.04	439,826.93	189,832.89	76%
COSTOS				
Casas	206,953.20	432,639.52	225,686.32	109%
UTILIDAD OPERACIONAL	43,040.84	7,187.41	-35,853.43	
GASTOS OPERACIÓN				
Administrativos y ventas	248,631.97	110,066.76	-138,565.21	-56%
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES				
Intereses y Gastos Bancarios	11,585.50	12,634.82	1,049.32	9%
RESULTADO DEL EJERCICIO	-217,176.63	-115,514.17	101,662.46	-47%

Como podemos observar las ventas aumentaron en un 76% con respecto al año anterior, los costos se incrementaron en un 109%, la razón es que hasta el año 2018 se estaba comercializando el proyecto La Arcadia, quedando para el año 2019 la facturación de la venta de casas del proyecto Los Geranios, los gastos de administración y ventas disminuyeron en un 56%.

BALANCE DE SITUACION

Con Respecto al Balance de Situación podemos observar que los Activos han disminuido en USD, 434.997.35 estas variaciones se reflejan en su mayor valor en la cuenta de Inventario viviendas terminadas.

ACTIVOS

Detalle	AÑO 2.018	AÑO 2.019	Variación
DISPONIBLE			
Caja y Bancos	11,937.55	9,581.61	-2,355.94
			0.00
CUENTAS POR COBRAR	22,969.84	23,799.85	830.01
Otras Ctas por Cobrar	22,969.84	23,799.85	830.01
INVENTARIOS	799,854.06	367,214.54	-432,639.52
Inventario casas terminadas	769,830.79	337,191.27	-432,639.52
Inventario de bodega	30,023.27	30,023.27	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Anticipo Proveedores	1,451.38	2,486.38	1,035.00
ACTIVO CORRIENTE	836,212.83	403,082.38	-433,130.45
ACTIVO NO CORRIENTE			
Instalaciones, Muebles Enseres	8,789.80	6,922.90	-1,866.90
TOTAL ACTIVOS	845,002.63	410,005.28	-434,997.35

Con respecto a los pasivos las variaciones se reflejan en las cuentas detalladas, con una disminución en cuentas por pagar corto plazo USD120.098.95 y en largo plazo de USD 199.384.23

PASIVO	AÑO 2.018	AÑO 2.019	Variación
PASIVO CORTO PLAZO	222,915.91	102,816.96	-120,098.95
Proveedores Nacionales	0.00	100.07	100.07
Administración Tributaria	204.86	47.90	-156.96
Provisiones Sociales por pagar	1,717.99	10,746.60	9,028.61
Anticipo Clientes	98,380.29	18,715.89	-79,664.40
Prestamos Bancarios	114,317.27	66,137.95	-48,179.32
Otros prestamos	8,295.50	7,068.55	-1,226.95
PASIVO LARGO PLAZO	458,252.36	258,868.13	-199,384.23
Provisión Jubilación Patronal	4,813.00	4,813.00	0.00
Provisión Desahucio	688.22		-688.22
Prestamos Bancarios	45,713.20		-45,713.20
Prestamos socios	309,862.73	224,879.92	-84,982.81
Otros Prestamos	97,175.21	29,175.21	-68,000.00

Analizando el Patrimonio se puede indicar que el mismo ha disminuido debido a la pérdida que se ha reflejado en el año 2019

PATRIMONIO	163,834.36	48,320.19	-115,514.17
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	351,577.99	134,401.36	-217,176.63
ORI	14,433.00	14,433.00	0.00
Resultado Ejercicio	-217,176.63	-115,514.17	101,662.46

INDICES FINANCIEROS

Como efecto de comparar los Balances de Situación de los años 2018 y 2019 se puede establecer que los principales índices financieros:

	Referencia	año 2018	año 2019
SOLVENCIA	AC/PC	3.75	3.92
LIQUIDEZ	AC-INV/PC	0.16	0.35
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	4.16	7.49
NIVEL ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0.81	0.88

Conclusión

De los análisis realizados tanto al Balance General como el Balance de Resultados de FEYRO S.A. por el año 2019 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 Vinuesa
RUC 1703718542001
Comisario Principal