

Cuenca, 06 Mayo del 2016

**Señores
ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA
CUMBREWELL S. A.
Ciudad.**

Señores accionistas:

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y a su reglamento, informo a Ustedes que he revisado los Estados Financieros de la empresa para el período terminado al 31 de diciembre del 2015 y los diferentes aspectos enumerados en la mencionada Ley y Reglamento.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido una total colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente, los Balances y sus Anexos. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio. Los Libros de Actas así como el de Acciones y Accionistas se llevan de acuerdo a la Ley.

La compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, presenta sus Estados Financieros de modo comparativo entre los años 2014 y 2015, de los cuales me permito presentar los siguientes resultados financieros:

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL **(ANEXO 1)**

INGRESOS

Ingresos Operacionales:

Constituyen el 100% del total de los ingresos, arrendamiento de inmuebles

Ventas Netas:

En el periodo 2015 alcanzo la suma de \$ 163.209 observándose un aumento en las ventas de \$ 13,209 con relación al ejercicio anterior, existió un incremento del 8.8% con respecto al año 2014 que alcanzo un monto de \$150,000.

EGRESOS

Gastos de Administración y Ventas:

Para el año 2015 se registra un valor de \$ 202,552 lo que representa un incremento del 70.53% con relación al año 2014 en la que se registró un valor de \$ \$ 118,778.

Utilidad Operacional:

La utilidad operacional presenta una disminución del 226% \$ 70,565 considerando que en el 2014 fue de \$ 31,222 y el 2015 de (\$ 39,344).

OTROS INGRESOS / EGRESOS

Otros Ingresos:

Para el año 2015 no se registra ningún movimiento.

Otros Egresos:

Para el año 2015 fueron de (\$75,493) y en el 2014 de (\$155,191) produciéndose una disminución del 51.36% con respecto al año anterior.

Utilidad Antes de Impuestos:

En el año 2015 existe una disminución del 7,37% (\$ 9,134). Por lo que en el periodo 2014 registra una pérdida de (\$ 123,970) mientras que el 2015 es de (\$ 114,837).

Utilidad Neta del Ejercicio:

En el año 2015 existe una disminución del 6,79% (\$9,799). Considerando que en el periodo 2014 registra una pérdida de (\$144,349) mientras que el 2015 es de (\$ 134,549).

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA GENERAL **(ANEXO 2)**

ACTIVOS

El total de Activos al 31 de diciembre de 2015 presentan una disminución del 2,74% pasando de \$ 3,725,465 en el 2014 a \$ 3,623,287 en el 2015.

ACTIVOS CORRIENTES:

En relación al año 2014 existe una disminución del 36,08%, alcanzando en el 2015 \$ 65,482 frente a \$ 102,444 del año 2014.

Efectivo y Equivalente de Efectivo:

En el año 2015 fueron de \$ 22,289 frente a \$ 448 del 2014, lo que representa un incremento del 4.875,22% con respecto al año anterior.

Cuentas por Cobrar Clientes:

En el año 2015 fueron de \$ 4,780 frente a \$ 2,390 del 2014, lo que representa un incremento del 100% con respecto al año anterior.

Cuentas por Cobrar Relacionados:

En el año 2015 fueron de \$ 9,733 frente a \$ 4,006 del 2014, lo que representa un incremento del 143% con respecto al año anterior.

Cuentas por Cobrar Relacionadas:

En el año 2015 fueron de \$ 28,680 frente a \$ 95,600 del 2014, lo que representa una disminución del 70% con respecto al año anterior.

ACTIVOS NO CORRIENTES**Activos Fijos:**

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor \$ 4,492,228 en ambos periodo

Depreciaciones:

En el año 2015 fueron de (\$ 985,473) frente a (\$ 920,257) del 2014, lo que representa un incremento del 7.09% con respecto al año anterior.

Activos Financieros No Corrientes Inversiones:

Para el año 2015 es de \$ 51,050 valor que se mantienen desde el periodo 2014, este valor está registrado en la compañía Comercializadora Colombiana de Vehículos.

PASIVOS

El total de los Pasivos al 31 de diciembre de 2015 presentan un incremento del 1.73% pasando de \$ 1,875,890 en el 2014 a \$ 1,908,262 en el 2015.

Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar:

En el año 2015 fueron de \$ 5,531 frente a \$ 5,890 del 2014, lo que representa una disminución del 6,10% con respecto al año anterior.

Cuentas por Pagar Relacionados:

En el año 2015 fueron de \$1,902,731 frente a \$ 1,870,000 del 2014, lo que representa un incremento del 1,75% con respecto al año anterior.

PATRIMONIO

Capital Social:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 80,000 para ambos periodos

Reserva Legal:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 2,080 para ambos periodos

Reserva Facultativa:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 12,864 para ambos periodos

Reserva de Capital:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 190,913 para ambos periodos

Utilidades Retenidas:

En el año 2014 las utilidades retenidas fueron de \$ 550 mientras que en el 2015 fueron de (\$143,799) lo cual refleja un disminución del 26.245% con respecto al año anterior.

Revalorización de Activos Fijos:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 848,339 para ambos periodos

Superávit por Revaluación de Propiedades:

Con relación al año 2014 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 859,178 para ambos periodos

Utilidad del Presente Ejercicio:

En relación al año 2014 existe una disminución del 6,79%, alcanzando en el 2015 (\$134,550) frente a (\$144,349) del año 2014.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2015 es de (\$1,842,780)

Liquidez:

Existe \$ 0.03 de activos para hacer frente a los pasivos. (Activo Corriente para Pasivo Corriente).

Prueba Ácida:

Da un resultado de 0,03 (Activo Corriente menos Inventario, dividido para Pasivo Corriente). Por cada dólar que la empresa adeuda, la compañía dispone de un \$0.03 para cubrir sus acreencias a corto plazo.

Endeudamiento:

Representa un 52,67%. (Total Pasivo para Total Activo). La empresa financia los activos con el 52% de recursos de terceros.

Apalancamiento:

La compañía mantiene un 111% de endeudamiento con relación a su capital. (Total Pasivo para Patrimonio).

Rendimiento del Patrimonio:

En el periodo 2015 es del -7,27% [Utilidad Neta / (Total Patrimonio-Utilidad Perdida del Ejercicio)]

Rendimiento de la Inversión:

En el periodo 2015 es del -3,71% (Utilidad Neta / Total Activos)

Rotación Cuentas por Cobrar:

La empresa tarda 34 días en recuperar su cartera, (Cuentas por Cobrar, dividido para las Ventas Operacionales, por 360)

Rotación de los Activos:

En el año los Activos rotaron 0.05 veces. (Ventas dividido para Total de Activos)

Por lo antes expuesto, me permito recomendar a los señores accionistas la aprobación de los referidos Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2015.

Cordialmente,



Omar Rubio Borja.

CI.0915157176

COMISARIO

ANEXO 1

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

(expresado en dólares)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2.014	%	2.015	%	Variación %
Pérdidas y Ganancias					
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 150.000,00	100,00%	163.209,00	100,00%	8,81%
COSTO DE VENTAS	\$ -	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Utilidad Bruta	\$ 150.000,00	100,00%	\$ 163.209,00	100,00%	8,81%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	\$ 118.778,00	79,19%	202.552,00*	124,11%	70,53%
GASTOS DE VENTAS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 118.778,00	79,19%	202.552,00	124,11%	70,53%
Utilidad Operativa	\$ 31.222,00	20,81%	\$ (39.343,00)	-24,11%	-226,01%
- Gastos Financieros	\$ (155.192,00)	103,46%	\$ (75.493,00)	46,26%	-51,36%
Otros Ingresos Financieros	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%
Utilidad antes de impuestos	\$ (123.970,00)	-82,65%	\$ (114.836,00)	-70,36%	-7,37%
15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	\$ 20.379,00	13,59%	19.713,00	12,08%	-3,27%
Utilidad (Pérdida) Neta	\$ (144.349,00)	-96,23%	\$ (134.549,00)	-82,44%	-6,79%
					\$ 13.209,00
					\$ -
					\$ 83.774,00
					\$ -
					\$ 83.774,00
					\$ (70.565,00)
					\$ 79.699,00
					\$ -
					\$ 9.134,00
					\$ -
					\$ (666,00)
					\$ 9.800,00

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

BALANCE GENERAL

ACTIVOS	2014	2015	Variación %	Variación %	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 448,00	\$ 22.289,00	0,01%	0,62%	\$ 21.841,00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ 2.390,00	\$ 4.780,00	0,06%	0,13%	\$ 2.390,00
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	\$ 95.600,00	\$ 28.680,00	2,57%	0,79%	\$ 66.920,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 4.006,00	\$ 9.733,00	0,11%	0,27%	\$ 5.727,00
INVENTARIOS (realizable)	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
Total ACTIVO CORRIENTE	\$ 102.444,00	\$ 65.482,00	2,75%	1,81%	\$ 36.962,00
ACTIVO FIJO	\$ 4.492.228,00	\$ 4.492.228,00	120,58%	123,98%	\$ -
DEPRECIACIONES	-\$ 920.257,00	-\$ 985.473,00	-24,70%	-27,20%	\$ 65.216,00
Total ACTIVO FIJO NETO	\$ 3.571.971,00	\$ 3.506.755,00	95,88%	96,78%	\$ 65.216,00
INVERSIONES	\$ 51.050,00	\$ 51.050,00	1,37%	1,41%	\$ -
Total ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 3.623.021,00	\$ 3.557.805,00	97,25%	98,19%	\$ 65.216,00
TOTAL ACTIVO	\$ 3.725.465,00	\$ 3.623.287,00	100,00%	100,00%	\$ 102.178,00
PÁSIVOS					
OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
DOCUMENTO Y CUENTAS POR PAGAR	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CTAS POR PAGAR	\$ 5.890,00	\$ 5.531,00	0,16%	0,15%	\$ 359,00
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	\$ 1.870.000,00	\$ 1.902.731,00	50,20%	52,51%	\$ 32.731,00
Total PASIVO CORRIENTE	\$ 1.875.890,00	\$ 1.908.262,00	50,35%	52,67%	\$ 32.372,00
PASIVO A LARGO PLAZO	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
RESERVA JUBILACION PATRONAL Y DESHAUCIO	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
Total PASIVO NO CORRIENTE	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	\$ -
TOTAL PASIVO	\$ 1.875.890,00	\$ 1.908.262,00	50,35%	52,67%	\$ 32.372,00
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	2,15%	2,21%	\$ -
RESERVAS LEGAL	\$ 2.080,00	\$ 2.080,00	0,06%	0,06%	\$ -
RESERVA FACULTATIVA	\$ 12.864,00	\$ 12.864,00	0,35%	0,36%	\$ -
RESERVA DE CAÍAL	\$ 190.913,00	\$ 190.913,00	5,12%	5,27%	\$ -
UTILIDADES RETENIDAS	\$ 550,00	\$ 143.799,00	0,01%	-3,97%	\$ 144.349,00
REVALORIZACION ACTIVO FIJO	\$ 848.339,00	\$ 848.339,00	22,77%	23,41%	\$ -
SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES	\$ 859.178,00	\$ 859.178,00	23,06%	23,71%	\$ -
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	-\$ 144.349,00	-\$ 134.550,00	-3,87%	-3,71%	\$ 9.799,00
Total PATRIMONIO	\$ 1.849.575,00	\$ 1.715.025,00	49,65%	47,33%	\$ 134.550,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 3.725.465,00	\$ 3.623.287,00	100,00%	100,00%	\$ 102.178,00

ANEXO 3

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2014	2015
CAPITAL DE TRABAJO	-\$ 1.773.446	-\$ 1.842.780
LIQUIDEZ	0,05	0,03
PRUEBA ACIDA	0,05	0,03
ENDEUDAMIENTO	50,35%	52,67%
APALANCAMIENTO	101,42%	111,27%
MARGEN SOBRE VENTAS	-96,23%	-82,44%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-7,24%	-7,27%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN	-3,87%	-3,71%
ROTACIÓN DE INVENTARIOS	0,00	0,00
DÍAS INVENTARIO	0,00	0,00
ROTACIÓN DE CARTERA	62,76	34,14
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	6	11
ROTACIÓN DE ACTIVOS	0,04	0,05