

Cuenca, 30 Abril del 2018.

**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 2017 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 2016 y 2017, de los cuales me permito presentar los siguientes resultados financieros:

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

Ingresos Operacionales:

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

Ventas Netas:

En el periodo 2017 alcanzaron la suma de \$247,500 observándose una variación en las ventas de \$22,500 con relación al ejercicio anterior, es decir que existió una disminución del 8.33% con respecto al año 2016 que alcanzo un monto de \$270,000.

Gastos de Administración y Ventas:

Para el año 2017 se registra un valor de \$231,022 lo que representa un incremento del 12.49% con relación al año 2016 en la que se registró un valor de \$ \$205,372

Utilidad Operacional:

La utilidad operacional presenta una disminución del 74.50% \$48,150 considerando que en el 2016 fue de \$64,628 y el 2017 de \$16,478.

Otros Ingresos y Gastos Netos:

Para el año 2017 registran un valor de (\$710) y mientras que en el 2016 fue de \$95,687 produciéndose una disminución del 100.74% con respecto al año anterior.

Otros Egresos Financieros:

Para el año 2017 fueron de \$85 y en el 2016 de \$114,435 produciéndose una disminución del 99.93% con respecto al año anterior.

Utilidad / Perdida Antes de Impuestos:

La empresa registra al final del año 2017 una utilidad de \$15,683 antes de participación trabajadores e impuesto a la renta. Al comparar este valor con los resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2016, se observa una disminución del 65.82%. La utilidad en el año 2016 fue de \$45,880.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA GENERAL
(ANEXO 2)

ACTIVOS

El total de activos al 31 de diciembre de 2017 presentan una disminución del 1,77% pasando de \$6,226,236 en el 2016 a \$6,115,729 en el 2017.

ACTIVOS CORRIENTES:

En relación al año 2016 existe un disminución del 18,78%, alcanzando en el 2017 \$195,898 frente a \$241,189 del año 2016.

Efectivo y Equivalente de Efectivo:

En el año 2017 fueron de \$94,149 frente a \$122,636 del 2016, lo que representa una disminución del 23.23% con respecto al año anterior.

Cuentas por Cobrar Relacionadas:

En el año 2017 fueron de \$57,360 frente a \$96,200 del 2016, lo que representa una disminución del 40.37% con respecto al año anterior.

Otras Cuentas por Cobrar:

En el año 2017 fueron de \$2,302 frente a \$2,405 del 2016, lo que representa una disminución del 4.28% con respecto al año anterior.

Impuestos Corrientes:

En el año 2017 fueron de \$42,087 frente a \$19,948 del 2016, lo que representa un incremento del 110.98% con respecto al año anterior.

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos Fijos:

Con relación al año 2015 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor \$4,492,228 para ambos periodos.

Depreciaciones:

En el año 2017 fueron de (\$1,115,905) frente a (\$1,050,689) del 2016, lo que representa un incremento del 6.21% con respecto al año anterior.

Activos Financieros No Corrientes Inversiones:

Para el año 2017 es de \$2,543,508 que al compáralo con el periodo 2016 no refleja movimiento alguno.

Este valor está registrado de las siguientes inversiones:

	Valor
Inversión Comerc. Colombiana de Vehículos	1,560,180
Inversión Acciones Metrokia S.A.	126,417
Inversión Colimpel S.A.	694,045
Inversión Alianza Comercial de Seguros Ltda. Agencia de Seguros	162,865
Total	2,543,508

PASIVOS

El total de los pasivos al 31 de diciembre de 2017 presentan una disminución del 44.20% pasando de 4,491,287 en el 2016 a \$ 2,506,262 en el 2017.

Cuentas por Pagar Relacionados:

Para el año 2017 registrar un valor de \$5,252 frente a \$1,987,154 del 2016, lo que representa una disminución del 99,74% con respecto al año anterior.

Otras Cuentas por Pagar:

En el año 2017 fueron de \$4,080 frente a \$1,200 del 2016, lo que representa un incremento del 240,00% con respecto al año anterior.

Impuestos Corrientes:

Para el año 2017 registra un valor de \$878 mientras que en el 2016 fue de \$2,514 lo cual ocasiona una disminución del 65.08%.

Beneficios a los Empleados:

Para el año 2017 registra un valor de \$3,594 mientras que en el 2016 fue de \$7,961 lo cual ocasiona una disminución del 54.85%.

Otros Pasivos No Corrientes:

Para el año 2017 registra un valor de \$2,492,458.

PATRIMONIO**Capital Social:**

Con relación al año 2016 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 80,000 para ambos periodos.

Aporte Futuras Capitalizaciones:

Para el periodo 2017 registra un valor de \$1,870,000

Reserva Legal:

Con relación al año 2016 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$4,072 para ambos periodos.

Reserva Facultativa:

Con relación al año 2016 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 12,864 para ambos periodos

Reserva de Capital:

Con relación al año 2016 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 190,912 para ambos periodos

Utilidades / Perdidas Retenidas:

En el año 2016 las pérdidas acumuladas fueron de (\$278,349) mientras que en el 2017 fueron de (\$260,416) lo cual refleja una disminución del 6.44% con respecto al año anterior.

Revalorización de Activos Fijos:

Con relación al año 2016 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 2016 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 859,178 para ambos periodos

Utilidad del Presente Ejercicio:

En relación al año 2016 existe una disminución del 74.80%, alcanzando en el 2017 \$4,518 frente a \$17,932 del año 2016.

INDICES FINANCIEROS
(ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2017 es de \$182,094.

Liquidez:

Existe \$14.19 de activos para hacer frente a los pasivos. (Activo Corriente dividido para Pasivo Corriente).

Endeudamiento:

Representa un 40.98%. (Total Pasivo para Total Activo). La empresa financia los activos con el 40% de recursos de terceros.

Apalancamiento:

La compañía mantiene un 69% de endeudamiento con relación a su capital. (Total Pasivo para Patrimonio).

Rendimiento del Patrimonio:

En el periodo 2017 es del 0.13% [Utilidad Neta / (Total Patrimonio-Utilidad Perdida del Ejercicio)]

Rendimiento de la Inversión:

En el periodo 2017 es del 0.07% (Utilidad Neta / Total Activos)

Rotación Cuentas por Cobrar:

La empresa tarda 107 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 0.04 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 2017.

Cordialmente,



Ec. Omar Rubio Borja.

CI.0915157176

COMISARIO

ANEXO 1

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

(expresado en dólares)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Pérdidas y Ganancias	2016	%	2017	%	Variación %
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 270.000,00	100,00%	\$ 247.500,00	100,00%	-8,33%
COSTO DE VENTAS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%
Utilidad Bruta	\$ 270.000,00	100,00%	\$ 247.500,00	100,00%	-8,33%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	\$ 205.372,00	76,06%	\$ 231.022,00	93,34%	12,49%
GASTOS DE VENTAS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 205.372,00	76,06%	\$ 231.022,00	93,34%	12,49%
Utilidad Operativa	\$ 64.628,00	23,94%	\$ 16.478,00	6,66%	-74,50%
- Gastos Financieros	\$ 114.435,00	-42,38%	\$ 85,00	-0,03%	-99,93%
Otros Ingresos Financieros	\$ 95.687,00	35,44%	\$ (710,00)	-0,29%	-100,74%
Utilidad antes de impuestos	\$ 45.880,00	16,99%	\$ 15.683,00	6,34%	-65,82%
15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	\$ 6.882,00	2,55%	\$ 2.352,00	0,95%	-65,82%
IMPUESTO A LA RENTA	\$ 19.074,00	7,06%	\$ 8.813,00	3,56%	-53,80%
Utilidad (Pérdida) Neta	\$ 19.924,00	7,38%	\$ 4.518,00	1,83%	-77,32%
					\$ (15.406,00)

ANEXO 3

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2016	2017
CAPITAL DE TRABAJO	-\$ 1.757.640	\$ 182.094
LIQUIDEZ	0,12	14,19
ENDEUDAMIENTO	72,13%	40,98%
APALANCAMIENTO	258,87%	69,44%
MARGEN SOBRE VENTAS	7,38%	1,83%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	1,16%	0,13%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN	0,32%	0,07%
ROTACIÓN DE INVENTARIOS	0,00	0,00
DÍAS INVENTARIO	0,00	0,00
ROTACIÓN DE CARTERA	112,27	107,52
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	3	3
ROTACIÓN DE ACTIVOS	0,04	0,04