

Cuenca, 30 Abril del 2019.

**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 2018 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 2017 y 2018, 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, arrendamiento de bienes inmuebles.

Ventas Netas:

En el periodo 2018 alcanzaron la suma de \$240,000 observándose una variación en las ventas de \$7,500 con relación al ejercicio anterior, es decir que existió una disminución del 3.03% con respecto al año 2017 que alcanzo un monto de \$247,500.

Gastos de Administración y Ventas:

Para el año 2018 se registra un valor de \$308,744 lo que representa un incremento del 33.64% con relación al año 2017 en la que se registró un valor de \$231,023.

Utilidad Operacional:

La utilidad operacional presenta una disminución del 517.21% \$85,221 considerando que en el 2017 fue de \$16,477 y el 2018 de (\$68,744).

Intereses Recibidos y Otros Ingresos Netos:

Para el año 2017 registran un valor de \$80,00 mientras que para el 2018 no existe movimiento.

Intereses Pagados y Otros Egresos Netos:

Para el año 2018 fueron de (\$476) y en el 2017 de (\$875) produciéndose una disminución del 45.60% con respecto al año anterior.

Utilidad / Perdida Antes de Impuestos:

La empresa registra al final del año 2018 una pérdida de \$69,220 antes de participación trabajadores e impuesto a la renta. Al comparar este valor con los resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2017, se observa una disminución del 1.632%. La utilidad en el año 2017 fue de \$4,517.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA GENERAL
(ANEXO 2)

ACTIVOS

El total de activos al 31 de diciembre de 2018 presentan un incremento del 39,14% pasando de \$6,115,729 en el 2017 a \$8,509,455 para el 2018.

ACTIVOS CORRIENTES:

En relación al año 2017 existe un incremento del 5.75%, alcanzando en el 2018 \$207,161 frente a \$195,898 del año 2017.

Efectivo y Equivalente de Efectivo:

En el año 2018 fueron de \$448 frente a \$94,149 del 2017, lo que representa una disminución del -99.52% con respecto al año anterior.

Documento y Cuentas por Cobrar:

Para el año 2018 y 2017 refleja un valor de \$2,302.

Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar:

En el año 2018 fueron de \$70,571 frente a \$42,087 del 2017, lo que representa un incremento del 67.78% con respecto al año anterior.

Cuentas por Cobrar Relacionadas:

En el año 2018 fueron de \$133,840 frente a \$57,360 del 2017, lo que representa un incremento del 133.33% con respecto al año anterior.

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos Fijos:

En el año 2018 fueron de \$6,939,906 frente a \$4,492,228 del 2017, lo que representa un incremento del 54.49% con respecto al año anterior.

Depreciaciones:

En el año 2018 fueron de (\$1,181,120) frente a (\$1,115,905) del 2017, lo que representa un incremento del 5.84% con respecto al año anterior.

Activos Financieros No Corrientes Inversiones:

Para el año 2018 es de \$2,543,508 que al compáralo con el periodo 2017 no refleja movimiento alguno.

Este valor está registrado de las siguientes inversiones:

	Valor
Inversión Comerc. Colombiana de Vehiculos	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 2018 presentan un incremento del 75.22% pasando de \$2,506,262 en el 2017 a \$ 4,391,529 en el 2018.

Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar:

Para el año 2018 registra un valor de \$23,714 frente a \$8,552 del 2017, lo que representa un incremento del 177.29% con respecto al año anterior.

Cuentas por Pagar Relacionados:

Para el año 2018 registran un valor de \$1,875,357 frente a \$5,252 del 2017, lo que representa un incremento del 35,607% con respecto al año anterior.

Otros Pasivos No Corrientes:

Para el año 2018 registra un valor de \$2,492,458.

PATRIMONIO

Capital Social:

Con relación al año 2017 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 80,000 para ambos periodos.

Aportes Futuras Capitalizaciones:

Para el periodo 2018 no registra ningún valor.

Reserva Legal:

Con relación al año 2017 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$4,072 para ambos periodos.

Reserva Facultativa:

Con relación al año 2017 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 12,864 para ambos periodos

Reserva de Capital:

Con relación al año 2017 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 190,913 para ambos periodos

Utilidades / Perdidas Retenidas:

En el año 2017 las pérdidas acumuladas fueron de (\$260,416) mientras que en el 2018 fueron de (\$255,899) lo cual refleja una disminución del 1.73% con respecto al año anterior.

Revalorización de Activos Fijos:

Con relación al año 2017 no existe ninguna variación en la cuenta, reflejando un valor de \$ 848,339 para ambos periodos

Superávit por Revaluación de Propiedades:

Para el año 2018 refleja un valor de \$3,306,857 mientras que en el 2017 fue de \$859,178 lo cual refleja un incremento del 284,89% con respecto al año anterior.

Utilidad del Presente Ejercicio:

En relación al año 2017 existe una disminución del 1.632.43%, alcanzando en el 2018 (\$69,220) frente a \$4,517 del año 2017.

INDICES FINANCIEROS
(ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2018 es de (\$1,691,910).

Liquidez:

Existe \$0.11 de activos para hacer frente a los pasivos. (Activo Corriente dividido para Pasivo Corriente).

Endeudamiento:

Representa un 51.61%. (Total Pasivo para Total Activo). La empresa financia los activos con el 51% de recursos de terceros.

Apalancamiento:

La compañía mantiene un 106.64% de endeudamiento con relación a su capital. (Total Pasivo para Patrimonio).

Rendimiento del Patrimonio:

En el periodo 2018 es del -1.65% [Utilidad Neta / (Total Patrimonio-Utilidad Perdida del Ejercicio)]

Rendimiento de la Inversión:

En el periodo 2018 es del -0.81% (Utilidad Neta / Total Activos)

Rotación Cuentas por Cobrar:

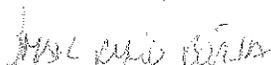
La empresa tarda 104 días en recuperar su cartera, (Cuentas por Cobrar, dividido para las Ventas Operacionales, por 360)

Rotación de los Activos:

En el año los Activos rotaron 0.03 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 2018.

Cordialmente,



Ec. Omar Rubio Borja.

CI.0915157176

COMISARIO

ANEXO 1

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

(expresado en dólares)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	2018		2017		Variación %	
	\$	%	\$	%	\$	%
Pérdidas y Ganancias						
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 240.000,00	100,00%	\$ 247.500,00	100,00%	\$ -3,03%	\$ -7.500,00
COSTO DE VENTAS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ 0,00%	\$ -
Utilidad Bruta	\$ 240.000,00	100,00%	\$ 247.500,00	100,00%	\$ -3,03%	\$ -7.500,00
GASTOS ADMINISTRACIÓN	\$ 308.744,00	128,64%	\$ 231.023,00	93,34%	\$ 33,64%	\$ 77.721,00
GASTOS DE VENTAS	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	\$ 0,00%	\$ -
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	\$ 308.744,00	128,64%	\$ 231.023,00	93,34%	\$ 33,64%	\$ 77.721,00
Utilidad Operativa	\$ -68.744,00	-28,64%	\$ 16.477,00	6,66%	\$ -517,21%	\$ -85.221,00
INTERESES RECIBIDOS Y OTROS INGRESOS NETOS	\$ -	0,00%	\$ 80,00	-0,03%	\$ 0,00%	\$ -80,00
INTERESES PAGADOS Y OTROS EGRESOS NETOS	\$ -476,00	-0,20%	\$ -875,00	-0,35%	\$ -45,60%	\$ 399,00
Utilidad antes de impuestos	\$ -69.220,00	-28,84%	\$ 15.682,00	6,34%	\$ -541,40%	\$ -84.902,00
15% PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	\$ -	0,00%	\$ 2.352,00	0,95%	\$ 0,00%	\$ -2.352,00
IMPUESTO A LA RENTA	\$ -	0,00%	\$ 8.813,00	3,56%	\$ 0,00%	\$ -8.813,00
Utilidad (Pérdida) Neta	\$ -69.220,00	-28,84%	\$ 4.517,00	1,83%	\$ -1632,43%	\$ -73.737,00

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.

BALANCE GENERAL

	2018	%	2017	%	Variación %
ACTIVOS					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	\$ 448,00	0,01%	\$ 94.149,00	1,54%	-99,52%
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	\$ 2.302,00	0,03%	\$ 2.302,00	0,04%	0,00%
GASTOS ANTIPOPOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 70.571,00	0,83%	\$ 42.087,00	0,69%	67,68%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS	\$ 133.840,00	1,57%	\$ 57.360,00	0,94%	133,33%
Total ACTIVO CORRIENTE	\$ 207.161,00	2,43%	\$ 195.898,00	3,20%	5,75%
ACTIVO FIJO	\$ 6.939.906,00	81,56%	\$ 4.492.228,00	73,45%	54,49%
DEPRECIACIONES	\$ -1.181.120,00	-13,88%	\$ -1.115.905,00	-18,25%	5,84%
Total ACTIVO FIJO NETO	\$ 5.758.786,00	67,68%	\$ 3.376.323,00	55,21%	70,56%
INVERSIONES	\$ 2.543.508,00	29,89%	\$ 2.543.508,00	41,59%	0,00%
Total ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 8.302.294,00	97,57%	\$ 5.919.831,00	96,80%	40,25%
TOTAL ACTIVO	\$ 8.509.455,00	100,00%	\$ 6.115.729,00	100,00%	39,14%
PASIVOS					
GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 23.714,00	0,28%	\$ 8.552,00	0,14%	177,29%
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	\$ 1.875.357,00	22,04%	\$ 5.252,00	0,09%	35607,48%
Total PASIVO CORRIENTE	\$ 1.899.071,00	22,32%	\$ 13.804,00	0,23%	13657,40%
PASIVOS LARGO PLAZO					
OTRO PASIVOS NO CORRIENTES	\$ 2.492.458,00	29,29%	\$ 2.492.458,00	40,75%	0,00%
Total PASIVO NO CORRIENTE	\$ 2.492.458,00	29,29%	\$ 2.492.458,00	40,75%	0,00%
TOTAL PASIVO	\$ 4.391.529,00	51,61%	\$ 2.506.262,00	40,98%	75,22%
PATRIMONIO					
CAPITAL SOCIAL	\$ 80.000,00	0,94%	\$ 80.000,00	1,31%	0,00%
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	\$ -	0,00%	\$ 1.870.000,00	30,58%	-100,00%
RESERVAS LEGAL	\$ 4.072,00	0,05%	\$ 4.072,00	0,07%	0,00%
RESERVA FACULTATIVA	\$ 12.864,00	0,15%	\$ 12.864,00	0,21%	0,00%
RESERVA DE CAITAL	\$ 190.913,00	2,24%	\$ 190.913,00	3,12%	0,00%
UTILIDADES RETENIDAS	\$ -255.899,00	-3,01%	\$ -260.416,00	-4,26%	-1,73%
REVALORIZACION ACTIVO FIJO	\$ 848.339,00	9,97%	\$ 848.339,00	13,87%	0,00%
SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES	\$ 3.306.857,00	38,86%	\$ 859.178,00	14,05%	284,89%
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ -69.220,00	-0,81%	\$ 4.517,00	0,07%	-1632,43%
TOTAL PATRIMONIO	\$ 4.117.926,00	48,39%	\$ 3.609.467,00	59,02%	14,09%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 8.509.455,00	100,00%	\$ 6.115.729,00	100,00%	39,14%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CUMBREWELL S.A.**INDICES FINANCIEROS**

	2018	2017
CAPITAL DE TRABAJO	-\$ 1.691.910	\$ 182.094
LIQUIDEZ	0,11	14,19
ENDEUDAMIENTO	51,61%	40,98%
APALANCAMIENTO	106,64%	69,44%
MARGEN SOBRE VENTAS	-28,84%	1,83%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-1,65%	0,13%
RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN	-0,81%	0,07%
ROTACIÓN DE INVENTARIOS	0,00	0,00
DÍAS INVENTARIO	0,00	0,00
ROTACIÓN DE CARTERA	104	108
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	4	3
ROTACIÓN DE ACTIVOS	0,03	0,04