

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.**I N M O D O S M I L****INFORME DE COMISARIO****AÑO 2009**

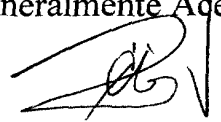
En cumplimiento con los Estatutos de la Compañía, en calidad de COMISARIO DE INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, presento ante Uds. Señores Accionistas, el informe correspondiente a los Estados Financieros del Ejercicio Económico del año 2009, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 90.1.5.3.005.

1.1.- Como lo realizo cada año, revisé y analicé la documentación presentada por la Compañía, tanto en el área administrativa como en la financiera y he establecido que sus Ejecutivos si dan cumplimiento con lo dispuesto en los Estatutos, Ley de Compañías y demás disposiciones legales pertinentes; por lo tanto, en mi opinión, la gestión llevada a cabo por los Administradores de la Compañía es aceptable.

1.2.- Los Administradores, como siempre, ofrecieron y brindaron todo el apoyo necesario para poder realizar la revisión y análisis de la documentación, en las instalaciones donde funciona la Empresa.

1.3.- Con relación a los Libros Societarios de la Compañía, Actas de Junta General de Accionistas, Libro Talonario, Libro de Accionistas y de Acciones, estos se encuentran debidamente elaborados y archivados.

Los Libros y demás Registros Contables se realizan de conformidad con disposiciones legales y a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.



El sistema contable se sigue llevando bajo programa de Contabilidad Computarizado, de tal manera que fácilmente se puede apreciar la conformidad de los datos que constan en el Diario General, Mayores, Auxiliares, Balance de Comprobación y los correspondientes Estados Financieros.

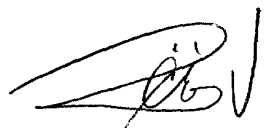
Los bienes tienen un trato adecuado que permite mantenerlos en buen estado y funcionalidad; tomando como medida de seguridad, sobre todo de la información financiera, semana a semana se realiza un respaldo general de toda la información que se ha procesado,

1.4.- con relación al Artículo 321 de la Ley de Compañías, se ha dado cumplimiento a las obligaciones del Comisario, tanto en el aspecto administrativo como en el financiero, cuyas observaciones dejo plasmadas en este informe

1.5.- El Control Interno que se lleva en INMODOSMIL S.A., en mi opinión, es aceptable, puesto que se realizó un análisis del sistema de control de los ingresos y egresos de dinero, del sistema de control de la cuenta Bancos, Cuentas de Exigible, como también de los ingresos y egresos de los activos realizables y fijos.

1.6.- En este ejercicio, también, en mi opinión, existe correspondencia adecuada entre los datos contenidos en los registros contables y los Estados Financieros presentados.

1.7.- En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, al 31 de Diciembre del 2009, como se puede apreciar en el cuadro de indicadores que a continuación presento, de acuerdo a los principales índices financieros que constan en los dos tipos de análisis que he realizado, tanto horizontal como vertical, que detallo a continuación:



INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

INMODOSMIL

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2009

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:

	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	1.531,93	0,41
EXIGIBLE	21.798,82	5,90
REALIZABLE	41,75	0,01
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	23.372,50	6,33
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	218.627,75	59,20
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	241.953,60	65,52
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-115.102,64	-31,17
TOTAL ACTIVO FIJO:	345.478,71	93,56
OTROS ACTIVOS:	422,10	0,11
TOTAL ACTIVO:	369.273,31	100,00

PASIVOS:

PASIVO CORRIENTE	93.393,29	25,61
PASIVO NO CORRIENTE	271.297,04	74,39
TOTAL DEL PASIVO	364.690,33	100,00

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	800,00	17,45
RESERVAS	10,24	
APORTE PARA FUTURAS CAPITLIZAC.	66.008,32	1.440,14

PÉRDIDAS:

PÉRDIDAS EN EJERCIC. ANTERIORES	-62.327,21	-1.359,82
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00

GANANCIAS:

GANANCIAS EN EJERCIC. ANTERIORES	0,00	0,00
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	92,13	2,01

TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:

369.273,81 100,00

INGRESOS:

INGRESOS OPERACIONALES	37.342,40	56,57
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS:	37.342,40	814,72

EGRESOS:

COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN	0,00	
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	30.415,87	81,80
GASTOS OPERACIONALES	6.765,94	18,20
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
TOTAL DE EGRESOS:	37.181,81	100,00

PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:

160,59 0,43

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS, AÑO 2007

INDICE DE LIQUIDEZ = $\frac{\text{ACTIVO CTE.}}{\text{PASIVO CTE.}}$ = $\frac{23.372,50}{93.393,29}$ = **0,25**

INDICE DE SOLIDEZ = $\frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}}$ = $\frac{369.273,31}{364.690,33}$ = **1,01**

INDICE PATRIMONIO A PASIVO = $\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO TOTAL}}$ = $\frac{4.583,48}{364.690,33}$ = **0,01**

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

CAPITAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE. - PASIVO CTE. = $23.372,50 - 93.393,29$ = **-70.020,79**

[Firma]

INMODOS MIL S.A.**ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL:**

I T E M S :	AÑO 2008		AÑO 2009		DIFERENCIA	
	USD.	%	USD.	%	USD.	%
DISPONIBLE	855,08	0,32	1.531,93	0,41	676,85	79,16
EXIGIBLE	27.356,71	10,10	21.798,82	5,90	-5.557,89	-20,32
REALIZABLE	603,70	0,22	41,75	0,01	-561,95	-93,08
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	28.815,49	10,64	23.372,50	6,33	-5.442,99	-18,89
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	114.004,59	12.947,42	218.627,75	59,20	104.623,16	91,77
A.FIJOS DEPRECIABLES	231.231,24	85,37	241.953,60	65,52	10.722,36	4,64
MENOS: DEPREC.ACUM. A.FIJOS	-104.069,54	-38,42	-115.102,64	-31,17	-11.033,10	10,60
A. FDIFERIDOS	880,52	0,33	422,10	0,11	-458,42	-52,06
MENOS: AMORT. ACUM. A.DIFID.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO:	270.862,30	100,00	369.273,31	100,00	98.411,01	36,33
PASIVO CORRIENTE	85.084,65	31,41	93.393,29	25,29	8.308,64	9,77
PASIVO NO CORRIENTE	181.297,04	66,93	271.297,04	73,47	90.000,00	49,64
TOTAL DEL PASIVO:	266.381,69	98,35	364.690,33	98,76	98.308,64	36,91
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,30	800,00	0,22	0,00	0,00
AP.DE ACCIONISTAS PARA	66.008,32	24,37	66.008,32	17,88	0,00	0,00
FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESERVA LEGAL	0,00	0,00	10,24	0,00		
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	0,00	0,00	92,13	0,00	92,13	0,00
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIO	-59570,99	-21,99	-62327,71	-16,88	-2.756,72	4,63
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	-2.756,72	-1,02	0,00	0,00	2.756,72	-100,00
PATRIMONIO NETO:	4.480,61	1,65	4.582,98	1,24	102,37	2,28
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	270.862,30	100,00	369.273,31	100,00	98.411,01	36,33
INGRESOS OPERACIONALES	33.379,48	100,00	37.342,40	100	3.962,92	11,87
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS:	33.379,48	100,00	37.342,40	100	3.962,92	11,87
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	16.414,69	45,42	30.415,87	81,80	14.001,18	85,30
GASTOS OPERACIONALES	19.721,51	54,58	6.765,94	18,20	-12.955,57	-65,69
GASTOS NO OPERACIONALES	0	0,00	0	0,00	0,00	#DIV/0!
TOTAL DE EGRESOS:	36.136,20	100	37.181,81	100	1.045,61	2,89
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	-2.756,72	0,00	160,59	0,00	2.917,31	-105,83
INDICE DE LIQUIDEZ	0,339		0,250		-0,09	-26,11
INDICE DE SOLIDEZ	1,017		1,013		0,00	-0,42
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,017		0,013		0,00	-25,29
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0		0		0,00	100
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-56.269,16		-70.020,79		-13.751,63	100

Machala, a 11 de Marzo del 2010

[Firma]
COMISARIO DE INMODOS MIL S.A.

SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑÍAS
07 SEP 2010
Paola Vera Cevallos
REGISTRO DE SOCIEDADES - MACHALA

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 6,33 % del Activo Corriente y del 93.67 % del resto de activos, siendo propio del tipo de empresas inmobiliarias que se dedican a prestar servicios de arrendamiento, mantenimiento, administración y reparación de bienes muebles e inmuebles, habiendo disminuido el Activo Corriente 10,64 % a 6.33 %, que representa el 18,89 %, cuya diferencia se encuentra en la disminución del Activo Exigible, ya que de USD.27.356,71 baja a USD.21.798,82 que repercute en el Capital de Trabajo, empeorado por el incremento del Pasivo corriente en 18,89 %, puesto que de - 10.64 % pasa a ser negativo en - 6,33 %, empeorando la liquidez en un 26,11 %, con relación al ejercicio próximo anterior, que ya era preocupante.

La Solidez de la empresa es aceptable puesto que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos, puesto que el Índice es 1,01, que significa que por cada dólar que debe, cuenta con un dólar más un solo centavo., muy similar al año 2008. El Patrimonio Neto es de USD.4.583,48, debido a que los resultados negativos de la operatividad de la empresa arroja una Pérdida sólo de USD.160,59 porque gracias al Aporte de Accionistas para Futuras Capitalizaciones realizado en el año anterior, de USD.20.000,00, de parte del Principal Accionista, no se pone en riesgo de liquidación a la Compañía.

En lo relacionado a los resultados, como ya indiqué anteriormente, sólo fue de USD. 16,59; pudiendo apreciar que la pérdida se ha disminuido de USD. 2.756,72 a USD. 160,59 es decir en un 105,83 %. Se vuelve a recomendar a la administración se preocupe de realizar gestiones para incrementar los ingresos porque el ESTADO DE RESULTADOS, aunque poco; siguen siendo negativos o PÉRDIDA DEL EJERCICIO.

Atentamente,

Modesto Elfen Valarezo Pauca

COMISARIO DE INMODOSMIL

