

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.**INMODOSMIL****INFORME DE COMISARIO****AÑO 2010**

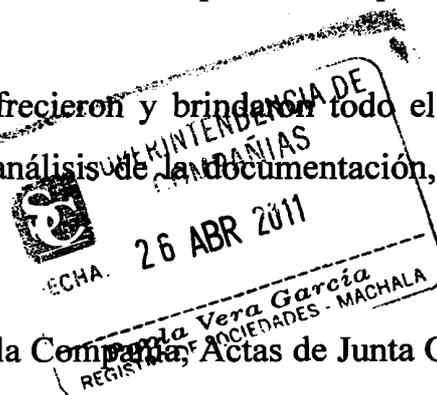
En cumplimiento con los Estatutos de la Compañía, en calidad de COMISARIO DE INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, presento ante Uds. Señores Accionistas, el informe correspondiente a los Estados Financieros del Ejercicio Económico del año 2010, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia 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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

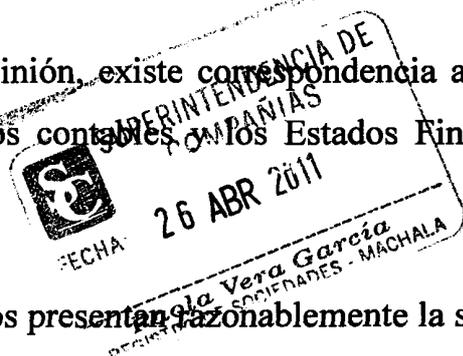
Los bienes tienen un trato adecuado que permite mantenerlos en buen estado y funcionalidad; tomando como medida de seguridad, sobre todo de la información financiera, semana a semana se realiza un respaldo general de toda la información que se ha procesado,

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 de 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 2010, 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:



[Handwritten signatures]

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2010:

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	500,00	0,06
EXIGIBLE	64.479,18	7,21
REALIZABLE	449.134,31	50,25
ACTIVO CORRIENTE:	514.113,49	57,52
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	166.373,00	18,61
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	341.243,43	38,18
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-128.027,26	-14,32
TOTAL ACTIVO FIJO:	379.589,17	42,47
OTROS ACTIVOS:	102,58	0,01
TOTAL ACTIVO:	893.805,24	100,00
PASIVOS:		
PASIVO CORRIENTE	209.967,52	23,50
PASIVO NO CORRIENTE	682.362,38	76,37
OTROS PASIVOS	1.160,69	
TOTAL DEL PASIVO	893.490,59	99,87
PATRIMONIO:	314,65	159,60
CAPITAL SOCIAL	800,00	254,25
RESERVAS	10,24	
APORTE PARA FUTURAS CAPITLIZAC.	13.680,61	4.347,88
PÉRDIDAS:		
PÉRDIDAS EN EJERCIC.ANTERIORES		0,00
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	-14.268,33	-4.534,67
GANANCIAS:		
GANANCIAS EN EJERCIC.ANTERIORES	92,13	29,28
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:	893.805,24	100,00

INGRESOS:		
INGRESOS OPERACIONALES	60.316,38	440,89
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.183,95	1.011,90
TOTAL DE INGRESOS:	63.500,33	20.181,26
EGRESOS:		
COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN	0,00	
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	56.073,44	73,72
GASTOS OPERACIONALES	11.909,94	15,66
GASTOS NO OPERACIONALES	132,83	0,17
GASTOS FINANCIEROS	7.942,46	
TOTAL DE EGRESOS:	76.058,67	89,56
PÉRDIDA EN EL JERCICIO:	-12.558,34	-10,78
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	-1.709,99	-2,25
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE:	-14.268,33	-18,76

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS, AÑO 2007

FECHA: 26 ABR 2011
 Paola Vega García
 REGISTRO DE SOCIEDADES MACHALA

INDICE DE LIQUIDEZ

ACTIVO CTE. = _____ = 2,45
 PASIVO CTE. 209.967,52

INDICE DE SOLIDEZ

ACTIVO TOTAL = _____ = 1,00
 PASIVO TOTAL 893.490,59

INDICE PATRIMONIO A PASIVO

PATRIMONIO = _____ = 0,0004
 PASIVO TOTAL 893.490,59

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

CAPITAL DE TRABAJO
 CAPITAL DE TRABAJO
 CAPITAL DE TRABAJO

[Handwritten signature]

= ACTIVO CTE. - PASIVO CTE. = **304.146,97**
 = 514.113,49 - 209.967,52 =
 = 304.146,97

[Handwritten signature]

INMOBILIARIA DOS MIL S.A.

INMODOS MIL S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL: 2010

I T E M S :	AÑO 2009		AÑO 2010		DIFERENCIA	
	USD.	%	USD.	%	USD.	%
DISPONIBLE	1.531,93	0,21	500,00	0,04	-1.031,93	-67,36
EXIGIBLE	21.798,82	3,05	64.479,18	5,06	42.680,36	195,79
REALIZABLE	41,75	0,01	449.134,31	35,27	449.092,56	1.075,671
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	23.372,50	3,27	514.113,49	40,38	490.740,99	2.099,65
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	218.627,75	30,59	166.373,00	13,07	-52.254,75	-7,31
A.FIJOS DEPRECIABLES	241.953,60	33,85	341.243,43	26,80	99.289,83	13,89
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-115.102,64	-16,10	-128.027,26	-10,05	-12.924,62	-1,81
TOTAL DEL ACTIVO FIJO:	345.478,71	48,34	379.589,17	29,81	34.110,46	4,77
A. FDIFERIDOS	422,10	0,06	0,00	0,00	-422,10	-0,06
MENOS: AMORTIZACIÓN ACUMULADA	0,00		0,00		0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO:	714.752,02	100,00	1.273.291,83	100,00	558.539,81	78,14
PASIVO CORRIENTE	93.393,29	25,29	209.967,52	23,49	116.574,23	124,82
PASIVO NO CORRIENTE	271.297,04	73,47	682.362,38	76,34	411.065,34	151,52
OTROS PASIVOS	0,00		1.160,69		1.160,69	100,00
TOTAL DEL PASIVO:	364.690,33	98,76	893.490,59	99,83	528.800,26	145,00
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,22	800,00	0,09	0,00	0,00
RESERVAS	10,24		10,24			
FUTURAS CAPITALIZACIONES	66.008,32	0,00	13.680,61	0,00	-52.327,71	0,00
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	0,00	0,00	92,13	0,00	92,13	0,00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	92,13	0,00	0,00	0,00	-92,13	0,00
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIOR	-62.327,71	-16,88	0,00	0,00	62.327,71	-100,00
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	0,00	0,00	-14.268,33	-1,60	-14.268,33	100,00
PATRIMONIO NETO:	4.582,98	1,24	314,65	0,04	-4.268,33	-93,13
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	369.273,31	100,00	893.805,24	100,00	524.531,93	142,04
INGRESOS OPERACIONALES	37.342,40	100,00	60.316,38	95,81	22.973,98	61,52
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	3.183,95	4,19	3.183,95	100,00
TOTAL DE INGRESOS:	37.342,40	100,00	63.500,33	100,00	26.157,93	70,05
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	30.415,87	81,80	56.073,44	79,38	25.657,57	84,36
GASTOS OPERACIONALES	6.765,94	18,20	11.909,94	20,19	5.144,00	76,03
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	132,83	0,43	132,83	100,00
GASTOS FINANCIEROS	0,00		7.942,46		7.942,46	100,00
TOTAL DE EGRESOS:	37.181,81	100,00	76.058,67	100,00	38.876,86	104,56
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	160,59	8,86	-12.558,34	11,24	-12.718,93	-7.920,13
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	0,00		-1.709,99			
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE	0,00		-14.268,33			
INDICE DE LIQUIDEZ	0,250		2,449		2,198	878,40
INDICE DE SOLIDEZ	1,960		1,425		-0,535	-27,29
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,013		0,000		-0,012	-97,20
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0,00		0,00		0,00	0,00
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-70.020,79		-145,97		374.166,76	-534,37


 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
 FECHA: 26 ABR 2011
 Paola Vera García
 REGISTRO DE SOCIEDADES MACHALA

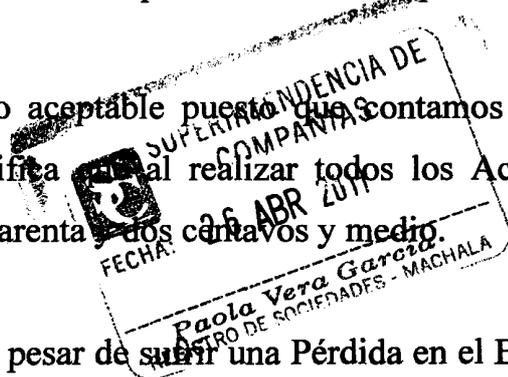


COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 57,52 % del Activo Corriente y del 42,47 % de Activos Fijos, se debe a la adquisición de bienes inmuebles para urbanización que se consideran como Activos Corrientes que es como se considera en este tipo de empresas inmobiliarias que se dedican a prestar servicios de arrendamiento, mantenimiento, administración y reparación de bienes muebles e inmuebles, como también a realizar urbanizaciones, como es el caso de INMODOSMIL S.A. que en el año 2010 adquirió el predio al Ing. Luis Barrezueta que se registra como Urbanización "EL DORADO" ,razón por la que Activo Corriente se incrementa de USD.23.372,50 en el año 2009 a USD.514.113,49 en el año 2010, que representa el 2.099,65%, que como se realiza la compra a largo plazo, se incrementa EL Pasivo No Corriente en un 151,52%. La Liquidez, aparentemente se mejora por cuanto el predio para la urbanización se registra como Activo Corriente, de 0,25 a 2,45, que representa un 878,40% pero si realizamos la prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos los inventario y la situación cambia, de 0,25 a 0,31, es decir se produce un pequeño mejoramiento de 0,06, que significa que solo se disponemos de 31 centavos para cubrir UN dólar que se debe a corto plazo.

La Solidez de la empresa sigue siendo aceptable puesto que contamos con un Índice Positivo de 1,425 lo que significa que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos y sobrarían cuarenta y seis centavos y medio.

El Patrimonio Neto es de USD.314,65 a pesar de sufrir una Pérdida en el Ejercicio de USD. 14.268,33, debido a que con autorización de la Junta General Universal de Accionistas del 21 de diciembre del año 2010 se compensaron la Pérdidas de los Ejercicios 2003, 2004, 2005; y, 2007, por un valor de USD. 62.327,71, contra al Cuenta Contable APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES, por cuya razón esta cuenta disminuye a USD. 13.68,61, en el año 2010.



[Handwritten signatures]

En lo relacionado a los resultados, como ya indiqué anteriormente, se sufrió una Pérdida en el ejercicio de USD. 14.268,33; 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 Espino Valverde Paucar
COMISARIO DE INMODOSMIL



