

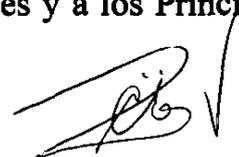
INMOBILIARIA DOS MIL S. A.**INMODOSMIL****INFORME DE COMISARIO****AÑO 2011**

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 al periodo económico-financiero del año 2011, 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 vez, por cuanto voy desempeñando este cargo por varios años, revisé y analicé la documentación realizada por la Compañía, tanto en el área administrativa como en la financiera, estableciendo que sus directivos 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 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 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, en mi opinión, existe correspondencia adecuada entre los datos contenidos en los registros contables y los Estados Financieros presentados; y,

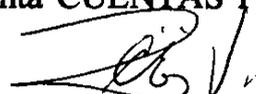
1.7.- Según mi criterio, los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL al 31 de diciembre del año 2011 presentan razonablemente la situación financiera de acuerdo a los principales índices financieros que constan en los dos tipos de análisis tanto vertical como horizontal, que adjunto al presente informe.

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 59,51 % del Activo Corriente y del 40,49 % de Activos Fijos, se debe a la adquisición de bienes inmuebles para urbanización que se consideran como Activos Corrientes porque se los adquiere como realizables, sea para la venta o para prestación de servicios: de arrendamiento, de mantenimiento, administración o reparación de bienes muebles e inmuebles, como también a realizar urbanizaciones, como es el caso de La Urbanización El DORADO-UNIORO, razón por la que el Activo Corriente se incrementa en 7,04% pasando de USD. 514.113,49 en el año 2010 a USD. 550.299,56 en el año 2011. EL Pasivo No Corriente se incrementa en un 22,79% debido a Préstamos Recibidos del Exterior que llegan a USD. 204.000,00 y Anticipo de Clientes por Viviendas con un monto de USD. 231.000,00. La Liquidez, mejora de 2,45 a 4,45, que representa un 81,53% , con relación al año 2010; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos los inventario, la situación cambia, de 2,45 a 0,82, lo que significa que solo se dispone de 82 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 1,434 lo que significa que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos y sobrarían cuarenta y tres centavos; pero en este tipo de empresas como son las inmobiliarias, se debe pasar por lo menos de una relación de dos a uno.

El Patrimonio Neto es de USD. 3.029,05 a pesar de sufrir una Pérdida en el Ejercicio de USD. 28.285,60, debido a que con autorización de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 15 de junio del año 2011 se compensó el valor adeudado al Lcdo. Fernando Velasco Lainez, por un valor de USD. 16.000,00; y por resolución de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 16 de noviembre del 2011 se liquidó la cuenta CUENTAS POR



PAGAR a favor del el Ing. César Chávez por USD.15.000,00, contra la Cuenta Contable APORTE DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES; por cuya razón esta se incrementa a USD. 44.680,61 en el año 2011.

En lo relacionado a los resultados, como ya indiqué anteriormente, se sufrió una Pérdida en el Presente Ejercicio de USD. 28.285,60; por lo que se vuelve a recomendar a la administración que, se preocupe de realizar gestiones para incrementar los ingresos y no seguir obteniendo resultados negativos, que bien podría ser revisando las tarifas de arriendos.

Atentamente,


Modesto Efrén Vatareco Paucar
COMISARIO DE INMODOSMIL



PD. Se adjunta dos hojas, una con el Análisis Financiero Vertical y otra con el Análisis Financiero Horizontal.

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2011:

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	500,00	0,05
EXIGIBLE	100.439,97	10,86
REALIZABLE	449.359,59	48,59
ACTIVO CORRIENTE:	550.299,56	59,51
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	189.128,11	20,45
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	331.881,67	35,89
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-146.605,92	-15,85
TOTAL ACTIVO FIJO:	374.403,86	40,49
OTROS ACTIVOS:	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO:	924.703,42	100,00
PASIVOS:		
PASIVO CORRIENTE	123.804,15	12,87
PASIVO NO CORRIENTE	837.870,22	87,13
OTROS PASIVOS	0,00	
TOTAL DEL PASIVO	961.674,37	100,00
PATRIMONIO:	3.029,05	188,75
CAPITAL SOCIAL	800,00	28,41
RESERVAS	10,24	
APORTE PARA FUTURAS CAPITLIZAC.	44.680,61	1.475,07
PÉRDIDAS:		
PÉRDIDAS EN EJERCIC ANTERIORES	-14.268,33	-471,05
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	-28.285,60	-933,81
GANANCIAS:		
GANANCIAS EN EJERCIC ANTERIORES	92,13	3,04
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:	964.703,42	100,00

INGRESOS:		
INGRESOS OPERACIONALES	50.400,53	112,80
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS:	50.400,53	1.663,91
EGRESOS:		
COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN		
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	56.935,88	72,38
GASTOS OPERACIONALES	11.930,44	15,16
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	9.819,81	
TOTAL DE EGRESOS:	78.686,13	87,52
PÉRDIDA EN EL JERCICIO:	-28.285,60	-56,12
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	0,00	0,00
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE:	-28.285,60	-35,95

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS. AÑO 2011

INDICE DE LIQUIDEZ	=	ACTIVO CTE.	550.299,56	=	4,44
		PASIVO CTE.	123.804,15		
INDICE DE SOLIDEZ	=	ACTIVO TOTAL	924.703,42	=	0,96
		PASIVO TOTAL	961.674,37		
INDICE PATRIMONIO A PASIVO	=	PATRIMONIO	3.029,05	=	0,0031
		PASIVO TOTAL	961.674,37		

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

CAPITAL DE TRABAJO	=	ACTIVO CTE.		-	PASIVO CTE.	=	
CAPITAL DE TRABAJO	=	550.299,56		-	123.804,15	=	426.495,41
CAPITAL DE TRABAJO	=	426.495,41					



INMOBILIARIA DOS MIL S.A.

INMODOS MIL S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL: 2011

I T E M S :	AÑO 2010		AÑO 2011		DIFERENCIA	
	USD.	%	USD.	%	USD.	%
DISPONIBLE	500,00	0,04	500,00	0,04	0,00	0,00
EXIGIBLE	64.479,18	5,08	100.439,97	7,28	35.960,79	55,77
REALIZABLE	449.134,31	35,27	449.359,59	32,58	225,28	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	514.113,49	40,38	550.299,56	39,90	36.186,07	7,04
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	166.373,00	13,07	189.128,11	13,71	22.755,11	1,79
A.FIJOS DEPRECIABLES	341.243,43	26,80	371.881,67	26,97	30.638,24	2,41
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-128.027,26	-10,05	-148.605,92	-10,63	-18.578,66	-1,46
TOTAL DEL ACTIVO FIJO:	379.588,17	29,81	414.403,86	30,05	34.814,69	2,73
A. FDIFERIDOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MENOS: AMORTIZACIÓN ACUMULADA	0,00		0,00		0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO:	1.273.291,83	100,00	1.379.107,28	100,00	105.815,45	8,31
PASIVO CORRIENTE	209.967,52	23,49	123.804,15	12,83	-86.163,37	-41,04
PASIVO NO CORRIENTE	682.362,38	78,34	837.870,22	86,85	155.507,84	22,79
OTROS PASIVOS	1.160,69		0,00		-1.160,69	100,00
TOTAL DEL PASIVO:	893.490,59	99,83	961.674,37	99,89	68.183,78	7,83
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,09	800,00	0,08	0,00	0,00
RESERVAS	10,24		10,24		0,00	0,00
FUTURAS CAPITALIZACIONES	13.680,61	0,00	44.680,61	0,00	31.000,00	226,60
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	92,13	0,00	92,13	0,00	0,00	0,00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDAS EJERCICIO ANTERIOR.	0,00	0,00	-14.268,33	-1,48	-14.268,33	-100,00
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	-14.268,33	-1,80	-28.285,60	-2,93	-14.017,27	100,00
PATRIMONIO NETO:	314,65	0,04	3.029,05	0,31	2.714,40	862,67
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	893.805,24	100,00	964.703,42	100,00	70.898,18	7,93
INGRESOS OPERACIONALES	60.316,38	94,99	50.400,53	95,81	-9.915,85	-16,44
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.183,95	5,01	0,00	4,19	-3.183,95	100,00
TOTAL DE INGRESOS:	63.500,33	100,00	50.400,53	100,00	-13.099,80	-20,63
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	56.073,44	73,72	56.935,88	79,38	862,44	1,54
GASTOS OPERACIONALES	11.909,94	15,66	11.930,44	20,19	20,50	0,17
GASTOS NO OPERACIONALES	132,83	0,17	0,00	0,43	-132,83	100,00
GASTOS FINANCIEROS	7.942,46		9.819,81		1.877,35	100,00
TOTAL DE EGRESOS:	76.058,67	100,00	78.686,13	100,00	2.627,46	3,45
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	-12.558,34	8,86	-28.285,60	11,24	-15.727,26	125,23
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	-1.709,99		0,00			
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE	-14.268,33		-28.285,60			
INDICE DE LIQUIDEZ	2,449		4,445		1,996	81,63
INDICE DE SOLIDEZ	1,425		1,434		0,009	0,63
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,000		0,003		0,003	794,42
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	304.145,97		426.495,41		122.349,44	40,23
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	0,00		0,00		0,00	0,00