

INMOBILIARIA DOS MIL S. A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO AÑO 2012

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 2012, 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, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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 2012 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 61,55 % del Activo Corriente y del 38.34 % de Propiedad Planta y Equipo, se debe a bienes inmuebles adquiridos en el año 2010 para ser urbanizado 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. La razón por la que el Activo Corriente se disminuye en 0.87% pasando de USD. 608.717,85 en el año 2011 a USD. 603.433,98 en el año 2012 es porque se han cubierto ciertos rubros con proveedores. El Pasivo No Corriente se disminuye en un 2,07 % debido a devoluciones de valores anticipados de viviendas por USD. 61.000,00.

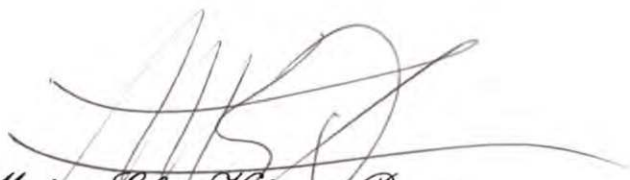
La Liquidez se disminuye de 6,21 a 5,46, que representa un 12,08% , con relación al año 2011; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos los inventario, la situación cambia, de 1,08 a 0,91, lo que significa que solo se dispone de 0,91 centavos para cubrir UN dólar que se debe a corto plazo.

La Solidez de la empresa sigue siendo aceptable puesto que contamos con un Índice Positivo de 1,03 lo que significa que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos

El Patrimonio Neto es de USD. 25.798,30, su disminución frente al ejercicio económico 2011 USD. 25.798,30; es debido a que con autorización de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista del 28 de Diciembre del 2012 se aprobó las bajas de pérdidas acumuladas de los años 2010 y 2011 \$ 42.553,93.

En lo relacionado a los resultados, se sufrió una Pérdida Neta en el Presente Ejercicio de USD. 569,61; 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.

Atentamente,



Modesto Espín Valarezo 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. INMODOSMIL

ANÁLISIS HORIZONTAL:

I T E M S :	AÑO 2011	AÑO 2012		
	U S D .	U S D .	USD. INCR.	% INCR.
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.651,32	511,97	-1.139,35	-69,00
ACTIVOS FINANCIEROS	64.726,43	76.033,88	11.307,45	17,47
INVENTARIOS	502.879,38	502.581,83	-297,55	-0,06
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	34.674,51	21.024,93	-13.649,58	-39,36
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4.786,21	3.281,37	-1.504,84	-31,44
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	608.717,85	603.433,98	-5.283,87	-0,87
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	376.478,10	375.863,09	-615,01	-0,16
ACTIVOS INTANGIBLES	1.128,81	1.128,81	0,00	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	0,00	0,00	0,00	0,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	377.606,91	376.991,90	-615,01	-0,16
TOTAL DEL ACTIVO:	986.324,76	980.425,88	-5.898,88	-0,60
PASIVO:				
PASIVO CORRIENTE	98.086,23	110.597,78	12.511,55	12,76
PASIVO NO CORRIENTE	861.870,22	844.029,80	-17.840,42	-2,07
TOTAL DEL PASIVO:	959.956,45	954.627,58	-5.328,87	-0,56
PATRIMONIO:				
CAPITAL SOCIAL	800,00	800,00	0,00	0,00
APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	44.680,61	2.126,68	-42.553,93	-95,24
RESERVAS	10,24	10,24	0,00	0,00
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	92,13	92,13	0,00	0,00
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA EN EJERCICIOS ANTERIORES	-14.268,33	0,00	14.268,33	-100,00
PÉRDIDA EN PRESENTE EJERCICIO	-48.257,11	-569,61	47.687,50	-98,82
SUPERAVIT	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR P	43.310,37	23.338,86	-19.971,51	-46,11
PATRIMONIO NETO:	26.367,91	25.798,30	-569,61	-2,16
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	986.324,36	980.425,88	-5.898,48	-0,60
=====	=====	=====	=====	=====
INGRESOS:				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	50.400,53	93.683,14	43.282,61	85,88
OTROS INGRESOS	345,00	284,05	-60,95	-17,67
TOTAL DE INGRESOS:	50.745,53	93.967,19	43.221,66	85,17
=====	=====	=====	=====	=====
EGRESOS:				
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	77.441,16	68.294,60	-9.146,56	-11,81
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	12.075,67	10.725,17	-1.350,50	-11,18
GASTOS FINANCIEROS	9.485,81	8.626,10	-859,71	-9,06
OTROS GASTOS		0,00	0,00	0,00
TOTAL DE EGRESOS:	99.002,64	87.645,87	-11.356,77	-11,47
=====	=====	=====	=====	=====
GANANCIA EN EJERCICIO:	-48.257,11	6.321,32	54.578,43	-113,10
PÉRDIDA EN EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00
=====	=====	=====	=====	=====

ÍNDICES COMPARATIVOS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ:

ÍNDICE DE SOLIDEZ:

ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO

6,21	5,46	-0,75	-12,08
1,03	1,03	0,00	-0,04
0,03	0,03	0,00	-1,61

CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO:

CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO:

510.631,62	492.836,20	-17.795,42	-3,48
0,00	0,00	0,00	0,00

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

ACTIVO:

SUBGRUPO DE ACTIVOS

	VALOR	PORCENTAJE
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	511,97	0,05
ACTIVOS FINANCIEROS	76.033,88	7,76
INVENTARIOS	502.581,83	51,26
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	21.024,93	2,14
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3.281,37	0,33
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTIN	-	-
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	-	-
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-	-
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	603.433,98	61,55
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	375.863,09	38,34
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	-
ACTIVOS BIOLOGICOS	-	-
ACTIVO INTANGIBLE	1.128,81	0,12
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-	-
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-	-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	-
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	376.991,90	38,45
TOTAL DEL ACTIVO:	980.425,88	100,00
=====	=====	=====

PASIVO:

SUBGRUPO DE PASIVOS

PASIVO CORRIENTE	110.597,78	11,28
PASIVO NO CORRIENTE	844.029,80	86,09
OTROS PASIVOS	-	-
TOTAL DEL PASIVO:	954.627,58	97,37

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	800,00	0,08
APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	2.126,68	0,22
RESERVAS	10,24	0,00
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	92,13	0,01
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	-	-
PÉRDIDA EN EJERCICIOS ANTERIORES	-	-
PÉRDIDA EN PRESENTE EJERCICIO	- 569,61	- 0,06
SUPERAVIT	-	-
UTILIDADES NO DISTRIBUÍDAS	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE	23.338,86	2,38

PATRIMONIO NETO:

TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	980.425,88	100,00
=====	=====	=====

INGRESOS:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	93.683,14	99,70
OTROS INGRESOS	284,05	0,30
TOTAL DE INGRESOS:	93.967,19	100,00

EGRESOS:

COSTOS DE PRODUCCIÓN	-	-
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	68.294,60	77,92
GASTOS DE VENTA	-	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	10.725,17	12,24
GASTOS FINANCIEROS	8.626,10	9,84
OTROS GASTOS	-	-
TOTAL DE EGRESOS:	87.645,87	100,00
GANANCIAS EN EL EJERCICIO:	6.321,32	7,21

U O	6.321,32
PUT	948,20
UAI	5.373,12
IMP.	5.942,73
UAI	- 569,61
INT.	-
UARL	- 569,61
RL	-
PERDIDA NETA	- 569,61

1.10.- ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ I L.	ACTIVO CORRIENTE	603.433,98	5,4561
	PASIVO CORRIENTE	110.597,78	
ÍNDICE DE SOLIDEZ I S.	ACTIVO TOTAL	980.425,88	1,03
	PASIVO TOTAL	954.627,58	
ÍNDICE PATRIMONIO A PASIVO	PATRIMONIO	25.798,30	0,03
	PASIVO	954.627,58	

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

CAPTIAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE. - PASIVO CTE.	603.433,98	110.597,78
CAPTIAL DE TRABAJO =	492.836,20	

Machala, a 28 de Mayo del 2013