

**INMOBILIARIA DOS MIL S. A.
I N M O D O S M I L**

**INFORME DE COMISARIO
AÑO 2013**

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 2013, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 90.1.5.3.005.

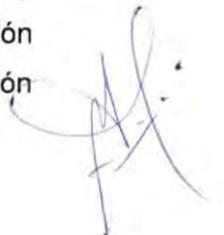
1.1.- Como lo realizo cada vez, por cuanto voy desempeñando este cargo por varios años, revisé y analicé la documentación realizada por la Compañía, tanto en el área administrativa como en la financiera, estableciendo que sus directivos si dan cumplimiento con lo dispuesto en los Estatutos, Ley de Compañías 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 de se plasmas 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,

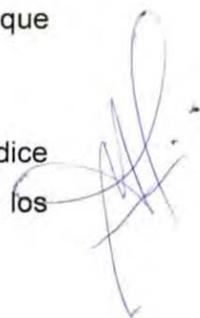
1.7.- Según mi criterio, los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL al 31 de diciembre del año 2013 presentan razonablemente la situación financiera de acuerdo a los principales índices financieros que constan en los dos tipos de análisis tanto vertical como horizontal, que adjunto al presente informe.

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 63,19 % del Activo Corriente y del 36,71 % 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 incrementa en 3,15% pasando de USD. 603.433,98 en el año 2012 a USD. 622.454,03 en el año 2013 es porque se han anticipados rubros con proveedores. El Pasivo No Corriente se disminuye en un 2,74 % debido a devoluciones de valores anticipados de viviendas.

La Liquidez se disminuye de 5,46 a 4,73, que representa un 13,33%, con relación al año 2012; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos los inventario, situación que pone en riesgo la operación de la compañía, de 0,912 a 0,909, 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 alcanza un incremento de USD. 6.684.26 por cuanto, de USD. 25.798,30 en el año 2012, pasa a un total de USD. 32.482,56, en el 2013, debiéndose este mejoramiento al incremento del 108,05 % de las Ganancias Netas logradas en el presente ejercicio económico financiero.

Los Resultados del ejercicio económico-financiero de este año que finalizó el 31 de diciembre de 2013 fueron positivos, alcanzado un GANANCIA NETA de USD. 13.151,39.

Machala, a 28 de Abril de 2014

Atentamente,



Modesto Efrén Valarezo Paucar
COMISARIO DE INMODOSMIL

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