

**INMOBILIARIA DOS MIL S. A.**  
**INMODOSMIL**

**INFORME DE COMISARIO**  
**AÑO 2014**

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 2014, 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 he realizado los años anteriores, el presente año, revisé y analicé la documentación elaborada y presentada por la Compañía, tanto en el área administrativa como en la financiera, de lo cual he concluido que los Directivos de la Empresa 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 279 de la Ley de Compañas, 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 2014 presentan razonablemente la situación financiera de acuerdo a los principales índices financieros que constan en los dos tipos de análisis tanto vertical y horizontal, que adjunto al presente informe.

### **COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:**

La relación del 60,75 % del Activo Corriente y del 39,25% del Activo No Corriente, se debe al avance en el programa de Urbanización “El Dorado UNIORO” que se consideran como Activos Corrientes porque se los adquiere como realizables, sea para la venta o para arrendamiento de las viviendas a construir.

El Activo Corriente disminuye en USD. 31.194,29 ya que en el año 2013 se obtuvo la suma de USD. 622.454,03 y en el 2014 un valor menor por USD. 591.259,74, lo que representa un disminución del -5,01% debido a la compensación del valor de la cuenta de Préstamos a Funcionarios que mantenía valores en el Activo Corriente y en el Pasivo Corriente. El Pasivo No Corriente se incrementa en un 6,28% debido una reclasificación de la cuenta Empresas Relacionadas que se mantenían en el Pasivo Corriente; pero que, según análisis realizado con los Acreedores, estas deudas se pagarían a largo plazo, siendo el motivo por el cual el Pasivo Corriente disminuye en USD. 83.642,44 que representa el -63,54%.

La Liquidez se incrementa de 4,73 a 12,32, que representa el 160,56%, con relación al año 2014; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos el valor de los inventarios, la situación mejora en de 0,9100 a 1,0686, es decir en 0,1586, lo que significa que se dispone de USD. 1,0686 para cubrir UN DÓLAR que se debe a corto plazo.

La Solidez de la empresa sigue siendo buena puesto que contamos con un Índice Positivo de 1,06 que significa que al realizar todos los Activos se cubriría por 1,06 veces todos los Pasivos, con una leve mejoría del 0,02 que representa en términos porcentuales el 2.25%.

El Patrimonio Neto en el año 2014 es de USD. 52.824,53, frente al del año 2013 que fue de USD. 32.482,56; obteniendo un incremento considerable de USD. 30.341,97, que representa el 62,62%, debido a la Ganancia Operacional antes de la Participación en Utilidades de los Trabajadores y del Impuesto a la Renta que es de USD. 29.204,51.

Atentamente,



*Modesto Efren Valarezo Paucar*  
**COMISARIO DE INMODOSMIL**

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