

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.
I N M O D O S M I L
INFORME DE COMISARIO
AÑO 2015

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 2015, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SCVS-DNCDN-2015-003.

1.1.- Como lo he realizado los años anteriores, en el presente, 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 han cumplido 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.- La documentación societaria como: 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 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 Sistema de 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 2015 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 55,60% del Activo Corriente y del 44,40% del Activo No Corriente, se debe al avance en el programa de Urbanización "El Dorado UNIORO" que se considera como Activo Corriente porque se los adquiere como realizables, sea para la venta o para arrendamiento de las viviendas a construirse.

El Activo Corriente disminuye en USD. 48.688,23 ya que en el año 2014 se obtuvo la suma de USD. 591.259,74 y en el 2015 un valor menor por USD. 542.571,51, lo que representa una disminución del 8,235% debido a una reclasificación de cuentas: de Inventarios a Propiedades de Inversión, por la decisión de destinar a las viviendas a construir, para arriendo y no para la venta.

Por otra parte, también, mediante acta se realizó los debidos ajustes contables de la cuenta contable Anticipo a Vacaciones y Anticipo a Participación de Utilidades a Trabajadores.

El Pasivo No Corriente se disminuye en un 1,096% debido a los pagos realizados al préstamos mantenidos con el Banco del Pacifico.

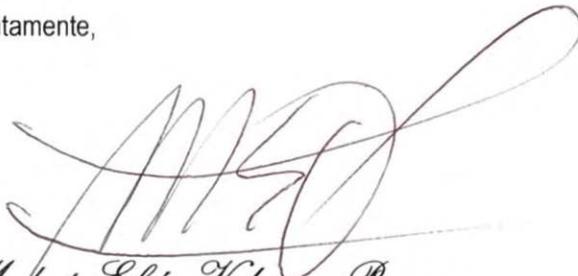
La Liquidez se disminuye de USD. 12,322 a USD. 10,647, que representa el 13,595%, con relación al año 2015; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos el valor de los inventarios, la situación declina en de 1.069 a 0,706, es decir en 33,896%, lo que significa que se dispone de USD. 0,706 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 1,068 que significa que al realizar todos los Activos se cubriría por 1,068 veces todos los Pasivos, con una leve mejoría del 0,01 que representa en términos porcentuales el 0.989%.

El Patrimonio Neto en el año 2015 es de USD. 62.004,56, frente al del año 2014 que fue de USD. 52.824,53; obteniendo un incremento considerable de USD. 9.180,03, que representa el 17.378%, debido

a la Ganancia Operacional antes de la Participación en Utilidades de los Trabajadores y del Impuesto a la Renta que es de USD. 16.487,51.

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.

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS HORIZONTAL:

I T E M S :	AÑO 2014	AÑO 2015		
	USD.	USD.	USD. INCR.	% INCR.
ACTIVO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.880,13	1.797,84	-82,29	-4,377%
ACTIVOS FINANCIEROS	44.964,84	30.765,28	-14.199,56	-31,579%
INVENTARIOS	539.985,06	506.573,99	-33.411,07	-6,187%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	21,17	0,00	-21,17	-100,000%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4.408,54	3.434,40	-974,14	-22,097%
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	591.259,74	542.571,51	-48.688,23	-8,235%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	343.159,34	342.091,33	-1.068,01	-0,311%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0,00	52.462,49	52.462,49	0,000%
ACTIVOS INTANGIBLES	838,21	722,60	-115,61	-13,792%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	38.056,88	0,00	0,000%
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	382.054,43	433.333,30	51.278,87	13,422%
TOTAL DEL ACTIVO	973.314,17	975.904,81	2.590,64	0,266%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	47.985,11	50.962,24	2.977,13	6,204%
PASIVO NO CORRIENTE	872.504,53	862.938,01	-9.566,52	-1,096%
TOTAL DEL PASIVO	920.489,64	913.900,25	-6.589,39	-0,716%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	800,00	19.000,00	18.200,00	2275,000%
APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	19.757,07	9.757,07	-10.000,00	-50,615%
RESERVAS	678,67	3.630,87	2.952,20	434,998%
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	8.249,93	6.215,73	-2.034,20	-24,657%
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	62,03	62,03	0,000%
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION PO	23.338,86	23.338,86	0,00	0,000%
PATRIMONIO NETO	52.824,53	62.004,56	9.180,03	17,378%
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	973.314,17	975.904,81	2.590,64	0,266%

INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	106.508,93	102.406,81	-4.102,12	-3,851%
OTROS INGRESOS	15,87	12,53	-3,34	-21,046%
TOTAL DE INGRESOS	106.524,80	102.419,34	-4.105,46	-3,854%
EGRESOS				
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,000%
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	55.733,94	54.403,34	-1.330,60	-2,387%
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,000%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	14.133,05	25.603,93	11.470,88	81,164%
GASTOS FINANCIEROS	7.453,30	5.924,56	-1.528,74	-20,511%
TOTAL DE EGRESOS	77.320,29	85.931,83	8.611,54	11,137%
GANANCIA EN EJERCICIO	29.204,51	16.487,51	-12.717,00	-43,545%

ÍNDICES COMPARATIVOS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	12,322	10,647	-1,675	-13,595%
ÍNDICE DE SOLIDEZ	1,057	1,068	0,010	0,989%
ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO	0,057	0,068	0,010	18,225%
PRUEBA DE ÁCIDO	1,069	0,706	-0,362	-33,896%
CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO	543.274,634	491.609,270	-51.665,363	-9,510%

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

ACTIVO:

SUBGRUPO DE ACTIVOS

	VALOR	PORCENTAJE
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.797,84	0,18
ACTIVOS FINANCIEROS	30.765,28	3,15
INVENTARIOS	506.573,99	51,91
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3.434,40	0,35
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	542.571,51	55,60
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	342.091,33	35,05
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52.462,49	5,38
ACTIVOS BIOLÓGICOS	-	-
ACTIVO INTANGIBLE	722,60	0,07
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	3,90
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	433.333,30	44,40
TOTAL DEL ACTIVO:	975.904,81	100,00

PASIVO:

SUBGRUPO DE PASIVOS

PASIVO CORRIENTE	50.962,24	5,22
PASIVO NO CORRIENTE	862.938,01	88,42
OTROS PASIVOS	-	-
TOTAL DEL PASIVO:	913.900,25	93,65

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	19.000,00	1,95
APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	9.757,07	1,00
RESERVAS	3.630,87	0,37
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	6.215,73	0,64
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	62,03	0,01
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	23.338,86	2,39

PATRIMONIO NETO:

TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	975.904,81	100,00
---	-------------------	---------------

INGRESOS:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	102.406,81	99,99
OTROS INGRESOS	12,53	0,01
TOTAL DE INGRESOS:	102.419,34	100,00

EGRESOS:

COSTOS DE PRODUCCIÓN	-	-
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	54.403,34	63,31
GASTOS DE VENTA	-	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	25.603,93	29,80
GASTOS FINANCIEROS	5.924,56	6,89
OTROS GASTOS	-	-
TOTAL DE EGRESOS:	85.931,83	100,00

GANANCIAS EN EL EJERCICIO:

GANANCIAS EN EL EJERCICIO:	16.487,51	19,19
U O	16.487,51	
PUT	2.473,13	
UAII	14.014,38	
IMP.	4.834,35	
UAI	9.180,03	
UR	8.200,00	
UARL	980,03	
RL	918,00	
GANANCIA NETA	62,03	

INMODOSMIL S.A. INMODOSMIL 2015

1.10.- ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ I L.	ACTIVO CORRIENTE	542.571,51	:	10,6465
	PASIVO CORRIENTE	50.962,24		

ÍNDICE DE SOLIDEZ I S.	ACTIVO TOTAL	975.904,81	:	1,07
	PASIVO TOTAL	913.900,25		

ÍNDICE PATRIMONIO A PASIVO	PATRIMONIO	62.004,56	:	0,07
	PASIVO	913.900,25		

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

CAPTIAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE. - PASIVO CTE.	542.571,51	50.962,24
--	------------	-----------

CAPTIAL DE TRABAJO =	491.609,27
----------------------	------------