

INMOBILIARIA DOS MIL S. A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO

AÑO 2016

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 2016, 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 dego 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 2016 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 48,23% del Activo Corriente y del 51,77% 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 y para el arrendamiento de las viviendas a construirse.

El Activo Corriente disminuye en USD. 63.133,02 ya que en el año 2015 se obtuvo la suma de USD. 542.571,51 y en el 2016 un valor menor por USD. 479.438,49, lo que representa una disminución del 11,636% 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 la condonación de intereses por créditos del exterior recibidos de la Empresa Agrícolas Lapavic S.A. y también se aprobó la gestión de gerencia de corregir que la deuda que teníamos con La Empresa Agrícolas Lapavic S.A. sea considerada como Aporte para Futuras Capitalizaciones por un total de USD. 329.800,00.

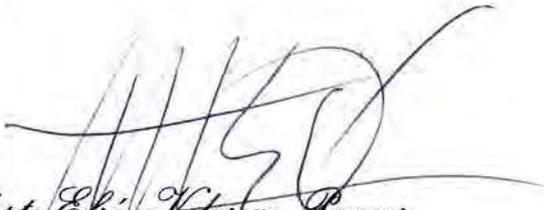
El Pasivo No Corriente se disminuye en un 39,587% debido al traspaso de los créditos del exterior por pagar a la cuenta de Aporte para Futuras Capitalizaciones del Patrimonio.

La Liquidez se disminuye de USD. 10,647 a USD. 7,855, que representa el 26,225%, con relación al año 2016; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos el valor de los inventarios, la situación declina en de 0,706 a 0,492, es decir en 30,363%, lo que significa que se dispone de USD. 0,492 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 1,707 que significa que al realizar todos los Activos se cubriría por 1,707 veces todos los Pasivos, con una mejoría del 0,639 que representa en términos porcentuales el 59,837%.

El Patrimonio Neto en el año 2016 es de USD. 411.622,87, frente al del año 2015 que fue de USD. 62.004,56; obteniendo un incremento considerable de USD. 349.618,31 que representa el 563.859%, este incremento se da por la reclasificación de los créditos del exterior por pagar a Aporte para Futuras Capitalizaciones del Patrimonio por USD. 329.800,00 y también debido a la Ganancia Operacional antes de la Participación en Utilidades de los Trabajadores y del Impuesto a la Renta que es de USD. 30.450,26

Atentamente,



Modesto Efraim Vitarero 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 2015	AÑO 2016		
	USD.	USD.	USD. INCR.	% INCR.
ACTIVO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	1.797,84	502,08	-1.295,76	-72,073%
ACTIVOS FINANCIEROS	30.765,28	26.663,91	-4.101,37	-13,331%
INVENTARIOS	506.573,99	449.413,72	-57.160,27	-11,284%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	0,00	512,41	512,41	0,000%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3.434,40	2.346,37	-1.088,03	-31,680%
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	542.571,51	479.438,49	-63.133,02	-11,636%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	342.091,33	332.725,32	-9.366,01	-2,738%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	52.462,49	143.162,68	90.700,19	0,000%
ACTIVOS INTANGIBLES	722,60	606,98	-115,62	-16,001%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	38.056,88	0,00	0,000%
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	433.333,30	514.551,86	81.218,56	18,743%
TOTAL DEL ACTIVO	975.904,81	993.990,35	18.085,54	1,853%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	50.962,24	61.039,78	10.077,54	19,775%
PASIVO NO CORRIENTE	862.938,01	521.327,70	-341.610,31	-39,587%
TOTAL DEL PASIVO	913.900,25	582.367,48	-331.532,77	-36,277%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	19.000,00	27.200,00	8.200,00	43,158%
APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	9.757,07	331.357,07	321.600,00	3296,071%
RESERVAS	3.630,87	5.612,70	1.981,83	54,583%
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	6.277,76	6.277,76	0,00	0,000%
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	17.836,48	17.836,48	0,000%
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA AD	23.338,86	23.338,86	0,00	0,000%
PATRIMONIO NETO	62.004,56	411.622,87	349.618,31	563,859%
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	975.904,81	993.990,35	18.085,54	1,853%

INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	102.406,81	82.626,64	-19.780,17	-19,315%
OTROS INGRESOS	12,53	0,00	-12,53	-100,000%
TOTAL DE INGRESOS	102.419,34	82.626,64	-19.792,70	-19,325%
EGRESOS				
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,000%
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	54.403,34	31.770,00	-22.633,34	-41,603%
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,000%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	25.603,93	15.138,26	-10.465,67	-40,875%
GASTOS FINANCIEROS	5.924,56	5.268,12	-656,44	-11,080%
TOTAL DE EGRESOS	85.931,83	52.176,38	-33.755,45	-39,282%
GANANCIA EN EJERCICIO	16.487,51	30.450,26	13.962,75	84,687%

ÍNDICES COMPARATIVOS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	10,647	7,855	-2,792	-26,225%
ÍNDICE DE SOLIDEZ	1,068	1,707	0,639	59,837%
ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO	0,068	0,707	0,639	941,784%
PRUEBA DE ÁCIDO	0,706	0,492	-0,214	-30,363%
CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO	491.609,270	418.398,709	-73.210,561	-14,892%

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

ACTIVO:

SUBGRUPO DE ACTIVOS

	VALOR	PORCENTAJE
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	502,08	0,05
ACTIVOS FINANCIEROS	26.663,91	2,68
INVENTARIOS	449.413,72	45,21
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	512,41	0,05
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2.346,37	0,24
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	479.438,49	48,23
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	332.725,32	33,47
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	143.162,68	14,40
ACTIVOS BIOLÓGICOS	-	-
ACTIVO INTANGIBLE	606,98	0,06
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	3,83
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	514.551,86	51,77
TOTAL DEL ACTIVO:	993.990,35	100,00

PASIVO:

SUBGRUPO DE PASIVOS

PASIVO CORRIENTE	61.039,78	6,14
PASIVO NO CORRIENTE	521.327,70	52,45
OTROS PASIVOS	-	-
TOTAL DEL PASIVO:	582.367,48	58,59

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	27.200,00	2,74
APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	331.357,07	33,34
RESERVAS	5.612,70	0,56
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	6.277,76	0,63
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	17.836,48	1,79
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DI	23.338,86	2,35

PATRIMONIO NETO:

TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	411.622,87	41,41
---	-------------------	--------------

TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO

INGRESOS:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	82.626,64	100,00
OTROS INGRESOS	-	-
TOTAL DE INGRESOS:	82.626,64	100,00

EGRESOS:

COSTOS DE PRODUCCIÓN	-	-
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	31.770,00	60,89
GASTOS DE VENTA	-	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	15.138,26	29,01
GASTOS FINANCIEROS	5.268,12	10,10
OTROS GASTOS	-	-

TOTAL DE EGRESOS:

TOTAL DE EGRESOS:	52.176,38	100,00
--------------------------	------------------	---------------

GANANCIAS EN EL EJERCICIO:

GANANCIAS EN EL EJERCICIO:	30.450,26	58,36
U O	30.450,26	
PUT	4.567,54	
UAII	25.882,72	
IMP.	6.064,41	
UAI	19.818,31	
RL	1.981,83	
GANANCIA NETA	17.836,48	