

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO 2017

Machala, 19 de Marzo de 2018

En cumplimiento con los Estatutos de la Compañía, en calidad de COMISARIO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, presento ante Uds. Señores Accionistas, el informe correspondiente al periodo económico-financiero del año 2017, 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, he revisado y analizado 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 y no se encontró novedad alguna de importancia que amerite hacer constar en este informe.

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 2017 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 a este informe.

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 49,89% del Activo Corriente y del 50,11% 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, también destacamos las propiedades de inversión con las Manzanas A, B y E que son propiedades destinadas a la construcción y arriendo de viviendas.

El Activo Corriente se incrementa en USD. 24.010,83 puesto que en el año 2016 se obtuvo la suma de USD. 479.438,49 y en el 2017 un valor mayor por USD. 503.449,32, lo que representa una incremento del 5,008%, claramente notamos que 49.256% corresponde a las Activos Financieros-Cuentas por Cobrar, dejando constancia que nuestros clientes no están respetando el plazo o tiempo de cobro.

El Activo no Corriente tiene una disminución de 1,723% debido a las depreciaciones anuales que mes a mes se van registrando.

El Pasivo Corriente se incrementa en 54.482% debido a los préstamos recibidos de las Empresas Relacionados, valores que se descontaran en el próximo año.



El Pasivo No Corriente se disminuye en un 4,395% debido a los abonos realizados al Banco del Pacifico por préstamo.

La Liquidez se disminuye de USD. 7,855 a USD. 5,339, que representa el 32,026%, con relación al año 2016; pero si realizamos la Prueba Ácido, es decir, al realizable le restamos el valor de los inventarios, la situación disminuye de 0,492 a 0,482, es decir en 1,989%, lo que significa que se dispone de USD. 0,482 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 1,703 que significa que al realizar todos los Activos se cubriría por 1,703 veces todos los Pasivos, con una disminución de 0,004 que representa a 0,248%.

El Patrimonio Neto en el año 2017 es de USD. 416.425,20, frente al del año 2016 que fue de USD. 411.622,87; obteniendo un incremento de USD. 4.802,33 que representa el 1,167%, este incremento se da por la Ganancia Operacional antes de la Participación en Utilidades de los Trabajadores y del Impuesto a la Renta que es de su incremento es de USD. 9.267,33.

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 2016	AÑO 2017		
	USD.	USD.	USD. INCR.	% INCR.
ACTIVO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	502,08	18,37	-483,71	-96,341%
ACTIVOS FINANCIEROS	26.663,91	39.797,41	13.133,50	49,256%
INVENTARIOS	449.413,72	457.988,84	8.575,12	1,908%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	512,41	2.535,00	2.022,59	394,721%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2.346,37	3.109,70	763,33	32,532%
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	479.438,49	503.449,32	24.010,83	5,008%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	332.725,32	323.974,23	-8.751,09	-2,630%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	143.162,68	143.162,68	0,00	0,000%
ACTIVOS INTANGIBLES	606,98	491,36	-115,62	-19,048%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	38.056,88	0,00	0,000%
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	514.551,86	505.685,15	-8.866,71	-1,723%
TOTAL DEL ACTIVO	993.990,35	1.009.134,47	15.144,12	1,524%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	61.039,78	94.295,47	33.255,69	54,482%
PASIVO NO CORRIENTE	521.327,70	498.413,80	-22.913,90	-4,395%
TOTAL DEL PASIVO	582.367,48	592.709,27	10.341,79	1,776%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	27.200,00	27.200,00	0,00	0,000%
APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	331.357,07	331.357,07	0,00	0,000%
RESERVAS	5.612,70	6.092,93	480,23	8,556%
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	24.114,24	24.114,24	0,00	0,000%
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	4.322,10	4.322,10	0,000%
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA AD	23.338,86	23.338,86	0,00	0,000%
PATRIMONIO NETO	411.622,87	416.425,20	4.802,33	1,167%
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	993.990,35	1.009.134,47	15.144,12	1,524%

INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	82.626,64	66.131,00	-16.495,64	-19,964%
OTROS INGRESOS	0,00	16,49	16,49	0,000%
TOTAL DE INGRESOS	82.626,64	66.147,49	-16.479,15	-19,944%
EGRESOS				
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,000%
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	31.770,00	36.986,43	5.216,43	16,419%
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,000%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	15.138,26	16.341,53	1.203,27	7,949%
GASTOS FINANCIEROS	5.268,12	3.552,20	-1.715,92	-32,572%
TOTAL DE EGRESOS	52.176,38	56.880,16	4.703,78	9,015%
GANANCIA EN EJERCICIO	30.450,26	9.267,33	-21.182,93	-69,566%

ÍNDICES COMPARATIVOS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ

ÍNDICE DE SOLIDEZ

ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO

PRUEBA DE ÁCIDO

CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO

7,855	5,339	-2,515	-32,026%
1,707	1,703	-0,004	-0,248%
0,707	0,703	-0,004	-0,599%
0,492	0,482	-0,010	-1,989%
418.398,710	409.153,850	-9.244,860	-2,210%

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

ACTIVO:

SUBGRUPO DE ACTIVOS

	VALOR	PORCENTAJE
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	18,37	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS	39.797,41	3,94
INVENTARIOS	457.988,84	45,38
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2.535,00	0,25
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	3.109,70	0,31
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	503.449,32	49,89
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	323.974,23	32,10
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	143.162,68	14,19
ACTIVOS BIOLÓGICOS	-	-
ACTIVO INTANGIBLE	491,36	0,05
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	3,77
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	505.685,15	50,11
TOTAL DEL ACTIVO:	1.009.134,47	100,00

PASIVO:

SUBGRUPO DE PASIVOS

PASIVO CORRIENTE	94.295,47	9,34
PASIVO NO CORRIENTE	498.413,80	49,39
OTROS PASIVOS	-	-
TOTAL DEL PASIVO:	592.709,27	58,73

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	27.200,00	2,70
APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	331.357,07	32,84
RESERVAS	6.092,93	0,60
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	24.114,24	2,39
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	4.322,10	0,43
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE I	23.338,86	2,31

PATRIMONIO NETO:

	416.425,20	41,27
--	-------------------	--------------

TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO

	1.009.134,47	100,00
--	---------------------	---------------

INGRESOS:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	66.131,00	99,98
OTROS INGRESOS	16,49	0,02
TOTAL DE INGRESOS:	66.147,49	100,00

EGRESOS:

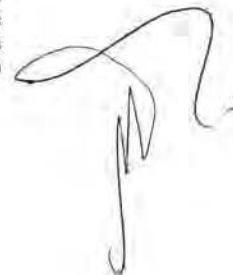
COSTOS DE PRODUCCIÓN	-	-
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	36.986,43	65,03
GASTOS DE VENTA	-	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16.341,53	28,73
GASTOS FINANCIEROS	3.552,20	6,25
OTROS GASTOS	-	-

TOTAL DE EGRESOS:

	56.880,16	100,00
--	------------------	---------------

GANANCIAS EN EL EJERCICIO:

	9.267,33	16,29
U O	9.267,33	
PUT	1.390,10	
UAI	7.877,23	
IMP	3.074,90	
UAI	4.802,33	
RL	480,23	
GANANCIA NETA	4.322,10	



INMODOSMIL S.A. INMODOSMIL 2017

1.10.- ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ I L.	ACTIVO CORRIENTE	503.449,32	5,3391
	PASIVO CORRIENTE	94.295,47	

ÍNDICE DE SOLIDEZ I S.	ACTIVO TOTAL	1.009.134,47	1,70
	PASIVO TOTAL	592.709,27	

ÍNDICE PATRIMONIO A PASIVO	PATRIMONIO	416.425,20	0,70
	PASIVO	592.709,27	

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPRACIÓN O DE TRABAJO:

CAPTIAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE - PASIVO CTE.	503.449,32	94.295,47
---	------------	-----------

CAPTIAL DE TRABAJO =	409.153,85
----------------------	------------