

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO 2018

Machala, 25 de Marzo de 2019

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 2018, 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 2018 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 51,94% del Activo Corriente y del 44,39% 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 inventarios, también destacamos las propiedades de inversión con las Manzanas A, B y E que se realizaron en años anteriores siguen siendo propiedades destinadas a la construcción de viviendas.

El Activo Corriente se incrementa en USD. 34.549,65 puesto que en el año 2017 se obtuvo la suma de USD. 503.449,32 y en el 2018 un valor mayor por USD. 537.998,97, lo que representa una incremento del 6,86%, claramente notamos que 39,07% corresponde a las Activos Financieros-Cuentas por Cobrar, dejando constancia que nuestros clientes son Empresas Relacionadas las mismas que no están cumpliendo con los plazo acordados.

El Activo no Corriente tiene una disminución de 1,55% debido a las depreciaciones anuales que mes a mes se van registrando.

El Pasivo Corriente se incrementa en 30,25% debido a los préstamos recibidos de las Empresas Relacionados, valores que se descontaran en el próximo año.

El Pasivo No Corriente se incrementa en un 64,47% debido al Anticipo de Aportes para Futuras Capitalizaciones que fue aprobada mediante Junta General Universal de Accionistas el 26 de Noviembre del año 2018.

La Liquidez se disminuye de USD. 5,34 a USD. 4,38, que representa el -17,96%, con relación al año 2017; pero si realizamos la Prueba Ácido y restamos los inventarios, la situación incrementa de 0,48 a 0,50, es decir en 0,02%, lo que significa que se dispone de USD. 0,50 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 1,10 que significa que al realizar todos los Activos se cubriría por 1,10 veces todos los Pasivos, con una disminución de 0,60 que representa a 35,45% en relación al año 2017.

El Patrimonio Neto en el año 2018 es de U SD. 91.777,92, frente al del año 2017 que fue de USD. 416.425,20; obteniendo una disminución de USD. 324.647,28 que representa el 77,96%, esta disminución se da por la reclasificación de cuentas de Aportes para Futuras Capitalizaciones a Anticipo para Futuras Capitalizaciones.

Atentamente,



Modesto Efraín 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:

| | AÑO 2017 | AÑO 2018 | USD. INCR. | % INCR. |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| ACTIVO | USD. | USD. | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 18,37 | 53,19 | 34,82 | 189,55% |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 39.797,41 | 55.345,47 | 15.548,06 | 39,07% |
| INVENTARIOS | 457.988,84 | 476.272,71 | 18.283,87 | 3,99% |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 2.535,00 | 1.730,00 | -805,00 | -31,76% |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 3.109,70 | 4.597,60 | 1.487,90 | 47,85% |
| TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE: | 503.449,32 | 537.998,97 | 34.549,65 | 6,86% |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 323.974,23 | 316.244,42 | -7.729,81 | -2,39% |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 143.162,68 | 143.162,68 | 0,00 | 0,00% |
| ACTIVOS INTANGIBLES | 491,36 | 375,75 | -115,61 | -23,53% |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 38.056,88 | 38.056,88 | 0,00 | 0,00% |
| TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE: | 505.685,15 | 497.839,73 | -7.845,42 | -1,55% |
| TOTAL DEL ACTIVO | 1.009.134,47 | 1.035.838,70 | 26.704,23 | 2,65% |
| PASIVO | | | | |
| PASIVO CORRIENTE | 94.295,47 | 122.824,46 | 28.528,99 | 30,25% |
| PASIVO NO CORRIENTE | 498.413,80 | 819.724,32 | 321.310,52 | 64,47% |
| OTROS PASIVOS | 0,00 | 1.512,00 | 1.512,00 | #DIV/0! |
| TOTAL DEL PASIVO | 592.709,27 | 944.060,78 | 351.351,51 | 59,28% |
| PATRIMONIO | | | | |
| CAPITAL SOCIAL | 27.200,00 | 27.200,00 | 0,00 | 0,00% |
| APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPIT. | 331.357,07 | 0,00 | -331.357,07 | -100,00% |
| RESERVAS | 6.092,93 | 35.108,12 | 29.015,19 | 476,21% |
| GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES | 24.114,24 | 92,13 | -24.022,11 | -99,62% |
| GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO | 4.322,10 | 6.038,81 | 1.716,71 | 39,72% |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENT | 23.338,86 | 23.338,86 | 0,00 | 0,00% |
| PATRIMONIO NETO | 416.425,20 | 91.777,92 | -324.647,28 | -77,96% |
| TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO | 1.009.134,47 | 1.035.838,70 | 26.704,23 | 2,65% |
| INGRESOS | | | | |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 66.131,00 | 81.191,95 | 15.060,95 | 22,77% |
| OTROS INGRESOS | 16,49 | 81,71 | 65,22 | 395,51% |
| TOTAL DE INGRESOS | 66.147,49 | 81.273,66 | 15.126,17 | 22,87% |
| EGRESOS | | | | |
| COSTOS DE PRODUCCIÓN | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS | 36.986,43 | 46.944,50 | 9.958,07 | 26,92% |
| GASTOS DE VENTA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 16.341,53 | 22.104,15 | 5.762,62 | 35,26% |
| GASTOS FINANCIEROS | 3.552,20 | 401,89 | -3.150,31 | -88,69% |
| OTROS GASTOS | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| TOTAL DE EGRESOS | 56.880,16 | 69.450,54 | 12.570,38 | 22,10% |
| GANANCIA EN EJERCICIO | 9.267,33 | 11.823,12 | 2.555,79 | 27,58% |

ÍNDICES COMPARATIVOS:

| | | | | |
|------------------------------|------------|------------|----------|---------|
| ÍNDICE DE LIQUIDEZ | 5,34 | 4,38 | -0,96 | -17,96% |
| ÍNDICE DE SOLIDEZ | 1,703 | 1,097 | -0,605 | -35,56% |
| ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO | 0,70 | 0,10 | -0,61 | -86,16% |
| PRUEBA DE ÁCIDO | 0,48 | 0,50 | 0,02 | 4,24% |
| CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO | 409.153,85 | 415.174,51 | 6.020,66 | 1,47% |
| CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO: | | | | |

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

| | VALOR | PORCENTAJE |
|---|---------------------|---------------|
| ACTIVO: | | |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 53,19 | 0,01 |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 55.345,47 | 5,34 |
| INVENTARIOS | 476.272,71 | 45,98 |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | 1.730,00 | 0,17 |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 4.597,60 | 0,44 |
| TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE: | 537.998,97 | 51,94 |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 316.244,42 | 30,53 |
| PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 143.162,68 | 13,82 |
| ACTIVOS BIOLOGICOS | 0,00 | 0,00 |
| ACTIVO INTANGIBLE | 375,75 | 0,04 |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 0,00 | 0,00 |
| ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE: | 459.782,85 | 44,39 |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES | 38.056,88 | 3,67 |
| TOTAL DEL ACTIVO: | 1.035.838,70 | 96,33 |
| PASIVO: | | |
| PASIVO CORRIENTE | 122.824,46 | 11,86 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 819.724,32 | 79,14 |
| OTROS PASIVOS | 1.512,00 | 0,15 |
| TOTAL DEL PASIVO: | 944.060,78 | 91,14 |
| PATRIMONIO: | | |
| CAPITAL SOCIAL | 27.200,00 | 2,63 |
| APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES | 0,00 | 0,00 |
| RESERVAS | 35.108,12 | 3,39 |
| GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES | 92,13 | 0,01 |
| GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO | 6.038,81 | 0,58 |
| RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCI | 23.338,86 | 2,25 |
| PATRIMONIO NETO: | 91.777,92 | 8,86 |
| TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO | 1.035.838,70 | 100,00 |
| INGRESOS: | | |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | 81.191,95 | 99,90 |
| OTROS INGRESOS | 81,71 | 0,10 |
| TOTAL DE INGRESOS: | 81.273,66 | 100,00 |
| EGRESOS: | | |
| COSTOS DE PRODUCCIÓN | 0,00 | 0,00 |
| COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS | 46.944,50 | 67,59 |
| GASTOS DE VENTA | 0,00 | 0,00 |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 22.104,15 | 31,83 |
| GASTOS FINANCIEROS | 401,89 | 0,58 |
| OTROS GASTOS | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL DE EGRESOS: | 69.450,54 | 100,00 |
| GANANCIAS EN EL EJERCICIO: | 11.823,12 | 17,02 |
| U O | 11.823,12 | |
| PUT | 1.773,47 | |
| UAI | 10.049,65 | |

| | |
|--------------|----------|
| IMP. | 3.339,86 |
| UAI | 6.709,79 |
| RL | 670,98 |
| GANACIA NETA | 6.038,81 |

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

| | | | | |
|-------------------------|------------------|------------|---|------|
| ÍNDICE DE LIQUIDEZ I L. | ACTIVO CORRIENTE | 537.998,97 | = | 4,38 |
| | PASIVO CORRIENTE | 122.824,46 | | |

| | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|---|------|
| ÍNDICE DE SOLIDEZ I S. | ACTIVO TOTAL | 1.035.838,70 | = | 1,10 |
| | PASIVO TOTAL | 944.060,78 | | |

| | | | | |
|----------------------------|------------|------------|---|------|
| ÍNDICE PATRIMONIO A PASIVO | PATRIMONIO | 91.777,92 | = | 0,10 |
| | PASIVO | 944.060,78 | | |

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| CAPTIAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE. - PASIVO CTE. | 537.998,97 | - | 122.824,46 |
|--|------------|---|------------|

| | |
|----------------------|------------|
| CAPTIAL DE TRABAJO = | 415.174,51 |
|----------------------|------------|