

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO 2019

Machala, 16 de Marzo de 2020.

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 2019, 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 2019 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 51,42% del Activo Corriente y del 44,81% 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. 17.902,02 puesto que en el año 2018 se obtuvo la suma de USD. 537.998,97 y en el 2019 un valor menor por USD. 520.096,95, lo que representa una disminución del 3,33%, claramente notamos que 48,35% corresponde a las Activos Financieros-Cuentas por Cobrar, su disminución es debido al deterioro de cuentas por cobrar de la empresa Comercial San Fernando C.A. que mediante disposición del Gerente General se procede a bajar USD.10.948,80 correspondiente al 68,60 % del total de la deuda.

El Activo no Corriente tiene una disminución de 1.31% debido a la baja de activos por estar en estado no funcional y haber cumplido su vida útil.

El Pasivo Corriente se incrementa en 11.69% debido a los préstamos recibidos de las Empresas Relacionados, valores que se descontaran en el próximo año.

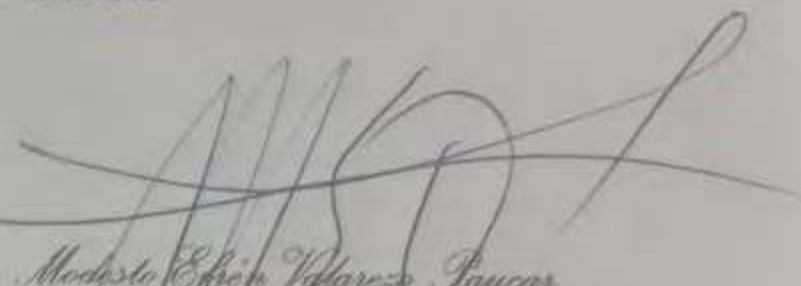
El Pasivo No Corriente se disminuye en un 4.72 % debido al pago de préstamos a Empresas Relacionadas.

La Liquidez se disminuye de USD. 4.38 a USD. 3.79 que representa el -13.44%, con relación al año 2018; pero si realizamos la Prueba Ácido y restamos los inventarios, la situación igual disminuye de 0.50 a 0.24, es decir en 0.26%. 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 un incremento de 0.002 que representa a 0.23% en relación al año 2018.

El Patrimonio Neto en el año 2019 es de USD 91.685,79, frente al del año 2018 que fue de USD. 91.777,92; obteniendo una disminución de USD. 92,13 que representa el 0,10%. esta disminución se da por la distribución de dividendos a los accionistas de las ganancias acumuladas 2009.

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:

	2018	AÑO 2019	USD. INCR.	% INCR.
ACTIVO	USD.	USD.		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	53,19	2,58	-50,61	-95,15%
ACTIVOS FINANCIEROS	55.345,47	28.587,02	-26.758,45	-48,35%
INVENTARIOS	476.272,71	486.614,17	10.341,46	2,17%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	1.730,00	2.460,00	730,00	42,20%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4.597,60	2.433,18	-2.164,42	-47,08%
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	537.998,97	520.096,95	-17.902,02	-3,33%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	316.244,42	309.825,94	-6.418,48	-2,03%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	143.162,68	143.162,68	0,00	0,00%
ACTIVOS INTANGIBLES	375,75	260,13	-115,62	-30,77%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	38.056,88	0,00	0,00%
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	497.839,73	491.305,63	-6.534,10	-1,31%
TOTAL DEL ACTIVO	1.035.838,70	1.011.402,58	-24.436,12	-2,36%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE	122.824,46	137.177,13	14.352,67	11,69%
PASIVO NO CORRIENTE	819.724,32	781.027,66	-38.696,66	-4,72%
OTROS PASIVOS	1.512,00	1.512,00	0,00	0,00%
TOTAL DEL PASIVO	944.060,78	919.716,79	-24.343,99	-2,58%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	27.200,00	27.200,00	0,00	0,00%
APORTE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPIT.	0,00	0,00	0,00	0,00%
RESERVAS	35.108,12	35.108,12	0,00	0,00%
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	92,13	6.038,81	5.946,68	6454,66%
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	6.038,81	0,00	-6.038,81	-100,00%
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENT	23.338,86	23.338,86	0,00	0,00%
PATRIMONIO NETO	91.777,92	91.685,79	-92,13	-0,10%
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	1.035.838,70	1.011.402,58	-24.436,12	-2,36%
INGRESOS				
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	81.191,95	87.259,00	6.067,05	7,47%
OTROS INGRESOS	81,71	95,01	13,30	16,28%
TOTAL DE INGRESOS	81.273,66	87.354,01	6.080,35	7,48%
EGRESOS				
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00%
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	46.944,50	37.910,76	-9.033,74	-19,24%
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	22.104,15	39.414,56	17.310,41	78,31%
GASTOS FINANCIEROS	401,89	23,23	-378,66	-94,22%
OTROS GASTOS	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL DE EGRESOS	69.450,54	77.348,55	7.898,01	11,37%
GANANCIA EN EJERCICIO	11.823,12	10.005,46	-1.817,66	-15,37%

ÍNDICES COMPARATIVOS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	4,38	3,79	-0,59	-13,44%
ÍNDICE DE SOLIDEZ	1,097	1,100	0,002	0,23%
ÍNDICE DE PATRIMONIO/PASIVO	0,10	0,10	0,00	2,54%
PRUEBA DE ÁCIDO	0,50	0,24	-0,26	-51,43%
CAPITAL DE TRABAJO POSITIVO	415.174,51	382.919,82	-32.254,69	-7,77%
CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO:				

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

ANÁLISIS VERTICAL:

	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO:		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2,58	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS	28.587,02	2,83
INVENTARIOS	486.614,17	48,11
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2.460,00	0,24
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2.433,18	0,24
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE:	520.096,95	51,42
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	309.825,94	30,63
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	143.162,68	14,15
ACTIVOS BIOLOGICOS	0,00	0,00
ACTIVO INTANGIBLE	260,13	0,03
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0,00	0,00
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE:	453.248,75	44,81
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	38.056,88	3,76
TOTAL DEL ACTIVO:	1.011.402,58	96,24
PASIVO:		
PASIVO CORRIENTE	137.177,13	13,56
PASIVO NO CORRIENTE	781.027,66	77,22
OTROS PASIVOS	1.512,00	0,15
TOTAL DEL PASIVO:	919.716,79	90,93
PATRIMONIO:		
CAPITAL SOCIAL	27.200,00	2,69
APORTE DE ACCIONISTAS P' FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	0,00
RESERVAS	35.108,12	3,47
GANANCIA EN EJERCICIOS ANTERIORES	6.038,81	0,60
GANANCIA EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN	23.338,86	2,31
PATRIMONIO NETO:	91.685,79	9,07
TOTAL DEL PASIVO + EL PATRIMONIO	1.011.402,58	100,00
INGRESOS:		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	87.259,00	99,89
OTROS INGRESOS	95,01	0,11
TOTAL DE INGRESOS:	87.354,01	100,00
EGRESOS:		
COSTOS DE PRODUCCIÓN	0,00	0,00
COSTOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS	37.910,76	49,01
GASTOS DE VENTA	0,00	0,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	39.414,56	50,96
GASTOS FINANCIEROS	23,23	0,03
OTROS GASTOS	0,00	0,00
TOTAL DE EGRESOS:	77.348,55	100,00
GANANCIAS EN EL EJERCICIO:	10.005,46	12,94
U O	10.005,46	
PUT	1.500,82	
UAI	8.504,64	

IMP.	8.504,64
UAI	0,00
RL	0,00
GANACIA NETA	0,00

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ I L.	ACTIVO CORRIENTE	520.096,95	=	3,79
	PASIVO CORRIENTE	137.177,13		

ÍNDICE DE SOLIDEZ I S.	ACTIVO TOTAL	1.011.402,58	=	1,10
	PASIVO TOTAL	919.716,79		

ÍNDICE PATRIMONIO A PASIVO	PATRIMONIO	91.685,79	=	0,10
	PASIVO	919.716,79		

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPRACIÓN O DE TRABAJO:

CAPTIAL DE TRABAJO = ACTIVO CTE. - PASIVO CTE.	520.096,95	-	137.177,13
--	------------	---	------------

CAPTIAL DE TRABAJO =	382.919,82
----------------------	------------