

**INMOBILIARIA DOS MIL S. A.
I N M O D O S M I L**

**INFORME DE COMISARIO
AÑO 2002**

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 a los Estados Financieros del Ejercicio Económico del año 2002, de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 90.1.5.3.005.

1.1.- Al revisar y analizar la documentación que regenta a la Compañía en el aspecto administrativo y financiero se estableció que sus Ejecutivos si dan cumplimiento a 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.

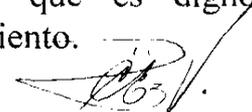
1.2.- Los Administradores ofrecieron y brindaron el apoyo necesario para poder realizar la suficiente revisión y análisis de la documentación, en las instalaciones donde funciona la Empresa.

1.3.- Con relación a los 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 y a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

El sistema contable se lo lleva bajo programa de Contabilidad Computarizado, de tal manera que fácilmente se puede apreciar la conformidad de los datos que constan en el Diario General, Mayores, Auxiliares, Balance de Comprobación y los correspondientes Estados Financieros.

Con relación a la custodia y conservación de los bienes de la Compañía, se puede observar, que estos 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, aspecto que es digno de reconocimiento, por lo cauteloso y precavido del procedimiento.



1.4.- con relación al Artículo 321 de la Ley de Compañías, se ha dado cumplimiento a las obligaciones del Comisario, tanto en el aspecto administrativo como en el financiero, observando lo dispuesto en los correspondientes numerales del mismo.

1.5.- Con respecto a los sistema de control interno, 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.- Como ya opiné anteriormente, si existe correspondencia adecuada entre los datos contenidos en los registros contables y los Estados Financieros presentados.

1.7.- En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, al 31 de Diciembre del 2002, como se puede apreciar en el cuadro de indicadores que a continuación presento, de acuerdo a los principales índices financieros obtenidos:

<u>SUBGRUPO DE ACTIVOS</u>	<u>V A L O R</u>	<u>PORCENTAJE</u>
DISPONIBLE	3.091,04	1,15
EXIGIBLE	7.134,71	2,65
REALIZABLE	9.676,72	3,59
-----	-----	-----
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	19.902,47	7,39
=====	=====	=====
ACTIVOS FIJOS NO DEPREC.	76.637,99	28,42
ACTIVOS FIJOS DEPRECIAB.	169.679,33	62,92
ACTIVOS DIFERIDOS	3.423,25	1,27
-----	-----	-----
TOTAL ACTIVOS FIJO Y O.	249.740,57	92,61
=====	=====	=====
TOTAL DEL ACTIVO:	269.643,04	100,00

<u>SUBGRUPO DE ACTIVOS</u>	<u>V A L O R</u>	<u>PORCENTAJE</u>
<u>PASIVOS:</u>		
PASIVO CORRIENTE	28.061,82	10,44
PASIVO NO CORRIENTE	240.772,90	89,56
-----	-----	-----
TOTAL DEL PASIVO:	268.834,72	100,00
=====	=====	=====

[Handwritten signature]

PATRIMONIO:

CAPITAL SOCIAL	800,00	98,97
APORTE DE ACIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	25.000,00	3.092,83
9,63		
PÉRDIDAS	- 24.,991,68	- 3.091,80
<hr/>		
PATRIMONIO NETO:	808,32	100,00
<hr/>		

INGRESOS:

INGRESOS OPERACIONALES:	22.128,60	93,38
INGRESOS NO OPERACIONALES:	1.568,69	6,62
<hr/>		
TOTAL DE INGRESOS:	23.697,29	100,00
<hr/>		

EGRESOS:

COSTOS DE PRESTAC.SERV.	34.154,19	70,70
GASTOS OPERACIONALES	12.369,11	25,61
GASTOS NO OPERACIONALES	1.784,06	3,69
<hr/>		
TOTAL DE EGRESOS:	48.307,36	100,00
<hr/>		
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:	- 24.610,07	-103,85
<hr/>		

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

INDICE DE LIQUIDEZ:

IL. = $\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{19.902,47}{28.061,82} = 0,71$

INDICE DE SOLIDEZ:

IS. = $\frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{269.643,04}{268.834,72} = 1,00$

INDICE PATRIMONIO A PASIVO:

$$\text{P.P.P.} = \frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO}} = \frac{808,32}{28.061,82} = 0.03$$

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

C.T. = ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE

C.T. 19.902,47 - 28.061,82

C.T. - 8.159,35

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 7,39 % del Activo Corriente y del 92.61 % del resto de activos, siendo propio del tipo de empresas inmobiliarias que se dedican a prestar servicios de arrendamiento, mantenimiento, administración y reparación de bienes muebles e inmuebles, ha mejorado en un 31 % en relación con el año anterior; lo que no ocurre con el Capital de Trabajo que en el año anterior fue positivo en \$ 2.574.76 y en este ejercicio es negativo en \$8.159,35 poniendo en serios apuros a la administración, que al no contar con suficiente capital de trabajo pierde capacidad de negociación, aspecto que se refleja justamente en los resultados (Pérdidas en el Ejercicio 2002 por \$24.610,07). El Índice de Liquidez de \$ 0,71 que significa que cuenta con tan sólo 71 centavos de dólar para cubrir un dólar que adeuda la empresa a corto plazo, confirmando de esta manera el comentario anterior.

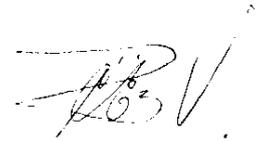
La Solidez de la empresa es aceptable puesto que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos, puesto que el Índice es 1,00.

Lo crítico se encuentra en el Patrimonio, debido a que los resultados de la operatividad de la empresa arrojan una Pérdida de \$ 24.610,07 por lo cual se pierde el Capital Social en más 30 veces (30,76), poniendo en riesgo de liquidación a la Compañía, por cuyo motivo, en Junta General Extraordinaria

Universal celebrada en Machala, el 6 de Diciembre del 2002, la empresa LAPAVIC S.A, como único accionista resuelve asumir la deuda que la SOMELISA S.A., tiene con el Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco y los correspondientes valores considerarlos como APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES, medida que me parece acertada para salvar la existencia y continuidad de la empresa. Por lo expuesto se recomienda a los Accionistas capitalizar a la empresa en un valor de por lo menos el valor de las referidas pérdidas, por cuanto la Compañía está inmersa en un causal de liquidación.

En lo relacionado a los resultados, es menester que la administración se preocupe de realizar un BUEN ESTUDIO DE MERCADO y mejore las gestiones para incrementar los ingresos porque el EL ESTADO DE RESULTADOS nos da una PÉRDIDA BRUTA DE \$ 24.610,07 que representa el casi el 103,85 % de las Ventas Brutas, es decir el Total de Ingresos no cubren ni siquiera en un 50 % (49,05 %) de los Costos y Gastos. Además, no se observa ningún gastos de publicidad ni de propaganda; pero de comisiones o remuneraciones en ventas, lo que significa que no se ha realizado gestión alguna por incrementar los ingresos, que es lo que se recomienda y sugiere para mejorar la situación económica financiera de la empresa.

Atentamente,



C.P.A. Ing. Com. Modesto Efrén Valarezo Paucar
COMISARIO DE INMODOSMIL