

INMOBILIARIA DOS MIL S. A. INMODOSMIL

INFORME DE COMISARIO AÑO 2003

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 2003, 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.



Yara Garcia
Comisario

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. En la actualidad se está estableciendo un doble sistema de control de los bienes materiales, puesto que además de llevar un sistema control de bodega en las haciendas, donde se emiten los comprobantes de INGRESOS A BODEGA y los EGRESOS DE BODEGA, de acuerdo a las entradas o recepciones y de las entregas para el uso: inversión o consumo; también en la OCC. (Oficina Central de contabilidad), se registran los datos de los documentos fuentes correspondientes, para en alguna fecha realizar una comprobación de los movimientos periódicos y de las existencias.

1.6.- Existe una 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 2003, como se puede apreciar en el cuadro de indicadores que a continuación presento, de acuerdo a los principales índices financieros obtenidos según la técnica de análisis vertical y horizontal, como se presenta a continuación:

<u>SUBGRUPO DE ACTIVOS</u>	<u>V A L O R</u>	<u>PORCENTAJE</u>
DISPONIBLE	687,36	0,27
EXIGIBLE	10.293,60	3,97
REALIZABLE	10.612,82	4,10
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	21.593,78	8,34
ACTIVOS FIJOS NO DEPREC.	80.208,30	30,97
ACTIVOS FIJOS DEPRECIAB.	153.797,91	59,38
ACTIVOS DIFERIDOS	3.403,65	1,31
TOTAL ACTIVOS FIJO Y O.	237.409,86	91,66
TOTAL DEL ACTIVO:	259.003,64	100,00

9 AGO. 2004

[Firma]

<u>SUBGRUPO DE ACTIVOS</u>	<u>V A L O R</u>	<u>PORCENTAJE</u>
<u>PASIVOS:</u>		
PASIVO CORRIENTE	38.010,02	14,75
PASIVO NO CORRIENTE	219.772,90	85,25
-----	-----	-----
TOTAL DEL PASIVO:	257.782,92	100,00
=====	=====	=====

<u>PATRIMONIO:</u>		
CAPITAL SOCIAL	800,00	65,53
APORTE DE ACIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	21.008,32	1.720,98
PÉRDIDAS	- 20.587,60	- 1.686,51
-----	-----	-----
PATRIMONIO NETO:	1.220,72	100,00
=====	=====	=====

<u>INGRESOS:</u>		
INGRESOS OPERACIONALES:	19.993,03	99,80
INGRESOS NO OPERACIONALES:	39,93	0,20
-----	-----	-----
TOTAL DE INGRESOS:	20.032,96	100,00
=====	=====	=====

<u>EGRESOS:</u>		
COSTOS DE PRESTAC.SERV.	24.542,52	60,42
GASTOS OPERACIONALES	16.072,13	39,57
GASTOS FINANCIEROS	5,91	0,01
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
-----	-----	-----
TOTAL DE EGRESOS:	40.620,56	100,00
=====	=====	=====
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:	- 20.587,60	-102,76
=====	=====	=====

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:

INDICE DE LIQUIDEZ:

$$IL. = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{21.593,78}{38.010,02} = 0,57$$

[Handwritten signature]

INDICE DE SOLIDEZ:

$$\text{IS.} = \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{259.003,64}{257.782,92} = 1,01$$

INDICE PATRIMONIO A PASIVO:

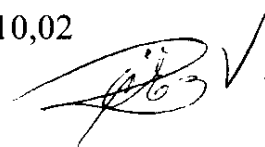
$$\text{P.P.P.} = \frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO}} = \frac{1.220,72}{257.782,92} = 0,01$$

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

C.T. = ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE

C.T. 21.593,78 - 38.010,02

C.T. - 16.416,24



INMODOS MIL S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL:

I T E M S :	AÑO 2002		AÑO 2003		DIFERENCIA	
	\$.	%	\$.	%	\$.	%
DISPONIBLE	3,091.04	1.15	687.36	0.27	-2,403.68	-77.76
EXIGIBLE	7,134.71	2.65	10,293.60	3.97	3,158.89	44.27
REALIZABLE	9,676.72	3.59	10,612.82	4.10	936.10	9.67
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	19,902.47	7.38	21,593.78	8.34	1,691.31	8.50
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	76,637.99	28.42	80,208.30	30.97	3,570.31	4.66
A.FIJOS DEPRECIABLES	169,679.33	62.93	153,797.91	59.38	-15,881.42	-9.36
A. FDIFERIDOS	3,423.25	1.27	3,403.65	1.31	-19.60	-0.57
TOTAL DEL ACTIVO:	269,643.04	100.00	259,003.64	100.00	-10,639.40	-3.95
PASIVO CORRIENTE	28,061.82	10.41	38,010.02	14.68	9,948.20	35.45
PASIVO NO CORRIENTE	240,772.90	89.29	219,772.90	84.85	-21,000.00	-8.72
TOTAL DEL PASIVO:	268,834.72	99.70	257,782.92	99.53	-11,051.80	-4.11
CAPITAL SOCIAL	800.00	0.30	800.00	0.31	0.00	0.00
AP.DE ACCIONISTAS PARA	25,000.00	9.27	21,008.32	8.11	-3,991.68	-15.97
FUTURAS CAPITALIZACIONES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIO	381.61	0.14	0.00	0.00	-381.61	-100.00
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	24,610.07	9.13	20,587.60	7.95	-4,022.47	-16.34
PATRIMONIO NETO:	808.32	0.30	1,220.72	0.47	412.40	51.02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	269,643.04	100.00	259,003.64	100.00	-10,639.40	-3.95
INGRESOS OPERACIONALES	22,128.60	93.38	19,993.03	95.81	-2,135.57	-9.65
INGRESOS NO OPERACIONALES	1,568.69	6.62	39.93	4.19	-1,528.76	-97.45
TOTAL DE INGRESOS:	23,697.29	100.00	20,032.96	100	-3,664.33	-15.46
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	34,154.19	70.70	24,542.52	79.38	-9,611.67	-28.14
GASTOS OPERACIONALES	12,369.11	25.61	15,512.94	20.19	3,143.83	25.42
GASTOS NO OPERACIONALES	1,784.06	3.69	565.1	0.43	-1,218.96	-68.33
TOTAL DE EGRESOS:	48,307.36	100	40,620.56	100	-7,686.80	-15.91
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	-24,610.07	8.86	-20,587.60	11.24	4,022.47	-16.34
INDICE DE LIQUIDEZ	0.71		0.44		-0.27	-38.03
INDICE DE SOLIDEZ	1.00		1.02		0.02	2.00
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0.03		0.02		-0.01	-33.33
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0		0		0.00	
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	- 8,159.35		- 16,416.24		- 8,256.89	-101.195

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

La relación del 8,34 % del Activo Corriente y del 91.66 % 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 negativo en \$ 8.159,35 y en este ejercicio es negativo en \$16.416,24 que representa el 201,20 % sobre el año 2002, 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 \$20.587,60, que representa una leve mejoría en un 2.38 %; pero sigue siendo negativa). El Índice de Liquidez de \$ 0,57 que significa que cuenta con tan sólo 57 centavos de dólar para cubrir un dólar que adeuda la empresa a corto plazo, confirmando de esta manera el comentario anterior, desmejorándose en un 27 centésimas, que en la estrechez financiera con que se maneja la empresa, significa mucho.

La Solidez de la empresa es aceptable puesto que al realizar todos los Activos si cubriría todos los Pasivos, puesto que el Índice es 1,02 que no difiere mucho del año inmediato anterior que fue de 1,00.

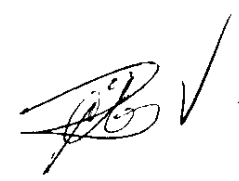
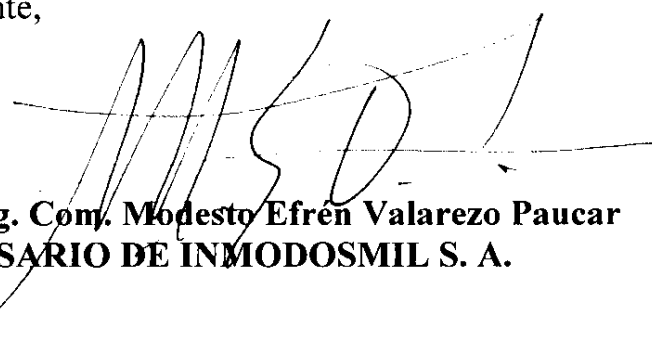
Sigue siendo crítico es problema del Patrimonio, debido a que los resultados de la operatividad de la empresa arrojan una Pérdida de \$ 20.587,60 por lo cual se pierde el Capital Social en más 25 veces (25,74), poniendo en riesgo de liquidación a la Compañía, por cuyo motivo, en Junta General Extraordinaria Universal celebrada en Machala, el 11 de Diciembre del 2003, la Empresa LAPAVIC S.A., como único accionista resuelve que con los APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES se compensen las Pérdidas del Ejercicio del 2002, o sea los \$.24.610,07, 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 cubra las Pérdidas del Ejercicio, por cuanto la Compañía está inmersa en un causal de liquidación.

En lo relacionado a los resultados, es necesario que la administración se preocupe de realizar un BUEN PROYECTO y busque mejorar las gestiones para incrementar los ingresos porque el EL ESTADO DE RESULTADOS nos da una PÉRDIDA BRUTA DE \$ 20.587,60 que representa el casi el 102,98 % de las Ventas Brutas, es decir el Total de Ingresos no cubren ni siquiera en un 50 % (49,32 %) (muy similar al resultado del año anterior, que era de 49,05). de los Costos y Gastos. Como el año anterior no se observa ningún gastos de publicidad, ni de propaganda, ni de comisiones o remuneraciones en ventas, lo



que significa que tampoco este año 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 S. A.