

# INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

## INFORME DE COMISARIO AÑO 2004

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 2004, 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.

Enrique José MORALES  
Superintendencia de Compañías  
15 AGO 2005

38356

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 sistemas 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 2004, 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	505,35	0,21
EXIGIBLE	10.271,10	4,24
REALIZABLE	4.707,17	1,95
-----	-----	-----
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>15.483,62</b>	<b>6,40</b>
=====	=====	=====
ACTIVOS FIJOS NO DEPREC.	80.843,48	33,41
ACTIVOS FIJOS DEPRECIAB.	142.056,02	58,72
ACTIVOS DIFERIDOS	3.548,31	1,47
-----	-----	-----
<b>TOTAL ACTIVOS FIJO Y O.</b>	<b>226.447,81</b>	<b>93,60</b>
=====	=====	=====
<b>TOTAL DEL ACTIVO:</b>	<b>241.931,43</b>	<b>100,00</b>

Comisario General  
de la Compañía  
13-AUG-2005

<u>SUBGRUPOS DE PASIVOS:</u>	<u>V A L O R</u>	<u>PORCENTAJE</u>
------------------------------	------------------	-------------------

**PASIVOS:**

PASIVO CORRIENTE	35.160,02	14,65
PASIVO NO CORRIENTE	204.772,90	85,35
-----	-----	-----
<b>TOTAL DEL PASIVO:</b>	<b>239.932,92</b>	<b>100,00</b>
=====	=====	=====

**PATRIMONIO:**

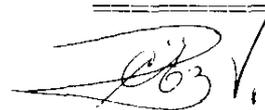
CAPITAL SOCIAL	800,00	40,03
APORTE DE ACIONISTAS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	36.008,32	1.801,76
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTER. -	20.587,60	- 1.030,15
PÉRDIDA ESTE EJERCICIO: -	14.222,21	- 711,64
-----	-----	-----
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>1.998,51</b>	<b>100,00</b>
=====	=====	=====

**INGRESOS:**

INGRESOS OPERACIONALES:	42.748,58	100,00
INGRESOS NO OPERACIONALES:	0,00	0,00
-----	-----	-----
<b>TOTAL DE INGRESOS:</b>	<b>42.748,58</b>	<b>100,00</b>
=====	=====	=====

**EGRESOS:**

COSTOS DE PRESTAC.SERV.	44.181,68	77,55
GASTOS OPERACIONALES	12.727,48	22,34
GASTOS FINANCIEROS	3,33	0,01
GASTOS NO OPERACIONALES	58,30	0,10
-----	-----	-----
<b>TOTAL DE EGRESOS:</b>	<b>56.970,79</b>	<b>100,00</b>
=====	=====	=====
<b>PÉRDIDA EN EL EJERCICIO: -</b>	<b>14.222,21</b>	<b>- 33,27</b>
=====	=====	=====

**ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:**

**INDICE DE LIQUIDEZ:**

$$IL. = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} \quad 15.483,62}{\text{PASIVO CORRIENTE} \quad 35.160,02} = 0,44$$

**INDICE DE SOLIDEZ:**

$$IS. = \frac{\text{ACTIVO TOTAL} \quad 241.931,43}{\text{PASIVO TOTAL} \quad 239.932,92} = 1,01$$

**INDICE PATRIMONIO A PASIVO:**

$$P.P.P. = \frac{\text{PATRIMONIO} \quad 1.998,51}{\text{PASIVO} \quad 239.932,92} = 0.01$$

**CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:**

**C.T. = ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE**

C.T.      15.483,62      -      35.160,02

**C.T.      - 19.676,40**

FOOD CITY STORE  
Sociedad Anónima de Capitalistas

15/05/2015

**INMODOS MIL S.A.**

**ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL:**

I T E M S :	AÑO 2003		AÑO 2004		DIFERENCIA	
	\$.	%	\$.	%	\$.	%
DISPONIBLE	687,36	0,27	505,35	0,21	-182,01	-26,48
EXIGIBLE	10.293,60	3,97	10.271,10	4,25	-22,50	-0,22
REALIZABLE	10.612,82	4,10	4.707,17	1,95	-5.905,65	-55,65
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE:</b>	<b>21.593,78</b>	<b>8,34</b>	<b>15.483,62</b>	<b>6,40</b>	<b>-6.110,16</b>	<b>-28,30</b>
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	80.208,30	30,97	80.843,48	33,42	635,18	0,79
A.FIJOS DEPRECIABLES	153.797,91	59,38	142.056,02	58,72	-11.741,89	-7,63
A.FDIFERIDOS	3.403,65	1,31	3.548,31	1,47	144,66	4,25
<b>TOTAL DEL ACTIVO FIJO:</b>	<b>237.409,86</b>	<b>91,66</b>	<b>226.447,81</b>	<b>93,60</b>	<b>-10.962,05</b>	<b>-2,59</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO:</b>	<b>259.003,64</b>	<b>100,00</b>	<b>241.931,43</b>	<b>100,00</b>	<b>-17.072,21</b>	<b>-30,89</b>
PASIVO CORRIENTE	38.010,02	14,68	35.160,02	14,53	-2.850,00	-7,50
PASIVO NO CORRIENTE	219772,90	84,85	204772,90	84,64	-15.000,00	-6,83
<b>TOTAL DEL PASIVO:</b>	<b>257.782,92</b>	<b>99,53</b>	<b>239.932,92</b>	<b>99,17</b>	<b>-17.850,00</b>	<b>-6,92</b>
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,31	800,00	0,33	0,00	0,00
AP.DE ACCIONISTAS PARA	21.008,32	8,11	36.008,32	14,88	15.000,00	71,40
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 ANTERIOR	0,00	0,00	-20.587,60	-8,51	-20.587,60	-8,51
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	-20.587,60	-7,95	-14.222,21	-5,88	6.365,39	-30,92
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>1.220,72</b>	<b>0,47</b>	<b>1.998,51</b>	<b>0,83</b>	<b>777,79</b>	<b>63,72</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:</b>	<b>259.003,64</b>	<b>100,00</b>	<b>241.931,43</b>	<b>100,00</b>	<b>-17.072,21</b>	<b>56,79</b>
INGRESOS OPERACIONALES	19.993,03	99,80	42.748,58	95,81	22.755,55	113,82
INGRESOS NO OPERACIONALES	39,93	0,20	0,00	4,19	-39,93	-100,00
<b>TOTAL DE INGRESOS:</b>	<b>20.032,96</b>	<b>100,00</b>	<b>42.748,58</b>	<b>100</b>	<b>22.715,62</b>	<b>113,39</b>
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	24.542,52	60,42	44.181,68	79,38	19.639,16	80,02
GASTOS OPERACIONALES	15.512,94	38,19	12.730,81	20,19	-2.782,13	-17,93
GASTOS NO OPERACIONALES	565,1	1,39	58,3	0,43	-506,80	-89,68
<b>TOTAL DE EGRESOS:</b>	<b>40.620,56</b>	<b>100</b>	<b>56.970,79</b>	<b>100</b>	<b>16.350,23</b>	<b>40,25</b>
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO:</b>	<b>-20.587,60</b>	<b>8,86</b>	<b>-14.222,21</b>	<b>11,24</b>	<b>6.365,39</b>	<b>-30,92</b>
INDICE DE LIQUIDEZ	0,44		0,44		0,00	0,00
INDICE DE SOLIDEZ	1,02		1,01		-0,01	-0,98
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,02		0,01		-0,01	-50,00
<b>CAPITAL DE TRABAJO:</b>						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0,00		0,00		0,00	0,00
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-15.483,62		-19.676,40		-4.192,78	-27,08

Machala, a Mayo 11 del 2005

Modesto Efrén Valarezo Paucar  
COMISARIO

13/05/2005

**COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:**

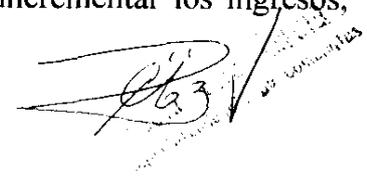
La relación del 6,40 % del Activo Corriente y del 93.60 % del resto de activos, siendo propio del tipo de empresas inmobiliarias que se dedican a prestar servicios de arrendamiento, mantenimiento , administración y reparación de bienes muebles e inmuebles, ha mejorado en un 30,89 % en relación con el año anterior; lo que no ocurre con el Capital de Trabajo que en el año anterior fue negativo en \$ 15.483.62 y en este ejercicio es negativo en \$35.160,02 que representa el 127,08 % sobre el año 2003, poniendo en mayores 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 2004 de \$35.160,02, que representa un gran agravante en un 127,08%; que sigue siendo negativa). El Índice de Liquidez de \$ 0,44 que significa que cuenta con tan sólo 44 centavos de dólar para cubrir un dólar que adeuda la empresa a corto plazo, confirmando de esta manera el comentario anterior, siendo igual al del año anterior, a pesar de las pérdidas que sobrepasaron del 125 % con relación a los resultados del año 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 1,01 que no difiere mucho del año inmediato anterior que fue de 1,02.

Sigue siendo crítico es problema del Patrimonio, debido a que los resultados de la operatividad de la empresa arrojan una Pérdida de \$ 35.160,02 por lo cual se pierde el Capital Social en casi 44 veces (43,95), poniendo en riesgo de liquidación a la compañía. Por lo expuesto se recomienda a los Accionistas capitalizar a la empresa en un valor de por lo menos cubra las Pérdidas sufrida en los distintos ejercicios, por cuanto la compañía está inmersa en un causal de liquidación.

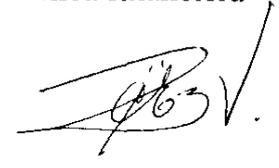
En lo relacionado a los resultados, sigo insistiendo como el año anterior que, es necesario que la administración se preocupe de realizar una PLANIFICACIÓN para mejorar los ingresos porque el ESTADO DE RESULTADOS nos da una PÉRDIDA BRUTA DE \$1.433.10 que significa que se está vendiendo los servicios por debajo de los costos de producción, por lo tanto deben revisarse los precios de venta y a la vez realizar una reingeniería de procesos de prestación de los servicios, y sobre los resultados tomar las decisiones más convenientes para el mejoramiento de la empresa.

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,

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. Below the signature is a circular stamp with some illegible text and a checkmark.A large, stylized handwritten signature in black ink is located on the left side of the page, extending vertically.

que es lo que insisto en recomendar en bien de la situación económica financiera de la empresa.

Atentamente,



**C.P.A. Ing. Com. Modesto Efrén Valarezo Paucar Ms. Sc.  
COMISARIO DE INMODÓSMIL S. A.**

Superintendencia de Compañías  
15/05/2023