

INMODOSMIL S. A.

INFORME DE COMISARIO AÑO 2007

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 2007, 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; sobre todo, diariamente se realizan respaldos de la información financiera para así evitar cualquier pérdida por daños en los equipos debido a los continuos apagones que sufre la provincia de parte de la empresa eléctrica de El Oro.



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.- El 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.- 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 2007, 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 puede apreciar en los anexos uno y dos que se adjuntan al final de este informe.

COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES:

En el cuadro de análisis financiero vertical podemos notar que los activos fijos son el 77,09 % del total de los activos; esto no es propio de las empresas inmobiliarias; pero en el caso de INMODOSMIL S.A. se da por cuanto en verdad no está dedicada de lleno al sector que le corresponde como inmobiliaria.

Una observación muy importante es que, nuevamente han tenido una pérdida (\$14.980,00) que si bien no es muy alta, arroja una patrimonio negativo de \$11.787,73 que pone en un causal de disolución de la Compañía, a lo cual los Accionistas han expresado su deseo de capitalizar la empresa para cubrir dichas pérdidas y mejorar el capital de operación, para el próximo año de 2008, tal como lo han hecho en años anteriores.

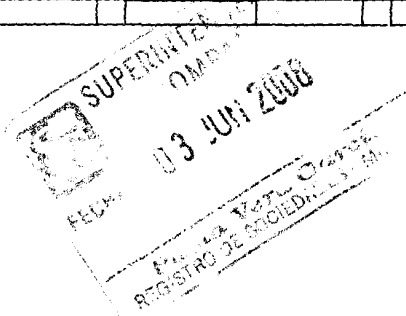
Otra observación es que los ingresos operativos se incrementan en un 17,12 %; pero como no se cuenta con otros ingresos, al final se sufre una disminución de los ingresos totales en un 1,69 %; pero los egresos totales se incrementan en un 40,92 %, con relación al año 2006 de los cuales resulta la pérdida ya indicada.

La dificultad financiera de la empresa se la puede apreciar en los índices o razones que, como se puede observar son menores a uno; y, el capital de operación de positivo en \$7.908,95 pasa a ser negativo en \$10.160,88 que



INMODOS MIL S.A.
ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL:

I T E M S :	AÑO 2006		AÑO 2007		DIFERENCIA	
	\$.	%	\$.	%	\$.	%
DISPONIBLE	500,00	0,22	500,00	0,20	0,00	0,00
EXIGIBLE	34.897,49	15,34	55.620,02	22,61	20.722,53	59,38
REALIZABLE	1.924,74	0,85	238,78	0,10	-1.685,96	-87,59
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	37.322,23	16,41	56.358,80	22,91	19.036,57	51,01
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	77.244,65	33,96	77.724,59	31,59	479,94	0,62
A.FIJOS DEPRECIABLES	112.478,55	49,44	111.530,01	45,34	-948,54	-0,84
A. FDIFERIDOS	444,16	0,20	392,64	0,16	-51,52	-11,60
TOTAL DEL ACTIVO:	227.489,59	100,00	246.006,04	100,00	18.516,45	8,14
PASIVO CORRIENTE	29.413,28	12,93	66.519,68	27,04	37.106,40	126,16
PASIVO NO CORRIENTE	194884,04	85,67	191274,77	77,75	-3.609,27	-1,85
OTROS PASIVOS	0,00		0,00			
TOTAL DEL PASIVO:	224.297,32	98,60	257.794,45	104,79	33.497,13	14,93
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,35	800,00	0,33	0,00	0,00
AP. DE ACCIONISTAS PARA	46.008,32	20,22	46.008,32	18,70	0,00	0,00
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	8.806,24	3,87	43.616,05	17,73	34.809,81	395,29
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	34.809,81	15,30	14.980,00	6,00	-19.829,81	-56,97
PATRIMONIO NETO:	3.192,27	1,40	-11.787,73	-4,79	-14.980,00	-469,26
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	227.489,59	100,00	246.006,72	100,00	18.517,13	8,14
	0,00		-0,68			
INGRESOS OPERACIONALES	29.759,34	95,81	34.855,13	95,81	5.095,79	17,12
INGRESOS NO OPERACIONALES	5.694,00	4,19	0,00	4,19	-5.694,00	-100,00
TOTAL DE INGRESOS:	35.453,34	100	34.855,13	100	-598,21	-1,69
COSTOS DE PREST. SERVICIOS	23.702,83	79,38	36.728,75	79,38	13.025,92	54,96
GASTOS OPERACIONALES	11.661,58	20,19	13.107,06	20,19	1.445,48	12,40
GASTOS NO OPERACIONALES	0	0,43	0	0,43	0,00	#DIV/0!
TOTAL DE EGRESOS:	35.364,41	100	49.835,81	100	14.471,40	40,92
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	34.809,81	15,34	14.980,00	6,00	-19.829,81	-56,97
INDICE DE LIQUIDEZ	1,269		0,847		-0,422	-33,229
INDICE DE SOLIDEZ	1,014		0,954		-0,060	-5,912
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,014		-0,046		-0,060	-421,278
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0		0		0,00	
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	- 7.908,95		- 10.160,88		- 18.069,83	228,4732



ANEXO 02

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL:

AÑO:

2007

SUBGRUPO DE ACTIVOS	VALOR	%
DISPONIBLE	500,00	0,20
EXIGIBLE	55.620,02	22,61
REALIZABLE	238,78	0,10
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	56.358,80	22,91
ACTIVOS FIJOS NO DEPREC.	77.724,59	31,59
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	111.530,01	45,34
ACTIVOS DIFERIDOS	392,64	0,16
TOTAL ACTIVOS FIJO :	189.647,24	77,09
TOTAL DEL ACTIVO:	246.006,04	100,00

SUBGRUPO DE PASIVOS				
PASIVOS:				
PASIVO CORRIENTE		66.519,68		25,80
PASIVO NO CORRIENTE		191.274,77		74,20
OTROS PASIVOS		0,00		0,00
TOTAL DEL PASIVO:		257.794,45		100,00

<u>PATRIMONIO:</u>				
CAPITAL SOCIAL		800,00		-6,79
APORTE DE ACIONISTAS PARA				0,00
FUTURAS CAPITALIZACIONES		46.008,32		-390,31
PÉRDIDA EJERCICIOS ANTERIORES		-43.616,05		370,01
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO		-14.980,00		127,08
PATRIMONIO NETO:		-11.787,73		103,00
PASIVO + PATRIMONIO NETO:		246.006,72		100,00

INGRESOS:			
INGRESOS OPERACIONALES:	34.855,13		100,00
INGRESOS NO OPERACIONALES:	0,00		0,00
TOTAL DE INGRESOS:	34.855,13		100,00

EGRESOS:				
-----------------	--	--	--	--

1150

INMODOSMIL S.A.

ANEXO 02

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL:		AÑO: 2007	
EGRESOS:			
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS		36.728,75	73,70
GASTOS OPERACIONALES		13.107,06	26,30
GASTOS NO OPERACIONALES		0,00	0,00
TOTAL DE EGRESOS:		49.835,81	100,00
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:		-14.980,68	RI. 127,09

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS:**INDICE DE LIQUIDEZ:**

$$\text{IL.} = \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{56.358,80}{66.519,68} = \boxed{0,847}$$

INDICE DE SOLIDEZ:

$$\text{IS.} = \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{246.006,04}{257.794,45} = \boxed{0,954}$$

INDICE PATRIMONIO A PASIVO:

$$\text{P.P.P.} = \frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO}} = \frac{11.787,73}{257.794,45} = \boxed{-0,046}$$

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO:

$$\text{C.T.} = \text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{PASIVO CORRIENTE}$$

$$\text{C.T.} \quad 56,358,80 \quad - \quad 664519268 \quad = \quad \text{CAP. TRABAJO} \quad \boxed{-10.160,88}$$

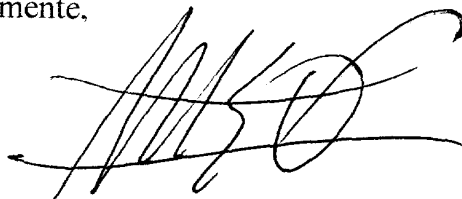
$$\boxed{\text{C.T.} \quad - 10.160,88}$$



mayores ingresos puesto que en el área de la construcción es cuestión de contactos tanto con empresas públicas como con empresas privadas.

Machala, a Marzo 20 del 2007

Atentamente,



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

