

**INMOBILIARIA DOS MIL S.A.
INMODOSMIL**

A Ñ O: 2009

INFORME DE LABORES DE GERENCIA GENERAL

Machala, a 15 de Abril del 2010

Señores

Presidente y Accionistas de INMOBILIARIA DOS MIL S.A. - INMODOSMIL

Presente

Estimados Señores:

Señores Accionistas, en mi calidad de Gerente General de INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, me permito presentar ante Uds. Un informe de los resultados de la gestión económica - administrativa que he realizado en el año 2009.

Adjunto al presente informe presento el análisis financiero horizontal o comparativo de los años 2008 y 2009, el monto de los Ingresos en el año 2009 es ligeramente superior al monto de las del año 2008, obteniéndose un incremento de USD.3.962,92 que representa al 11,87%. El referido incremento se debe al incremento de los Ingresos en un 11,87 y un incremento leve de los Egresos en tan sólo un 2,89 , es decir, una mejoría de 8,97 % que refleja una mejor gestión de ingresos y un buen control de los egresos.

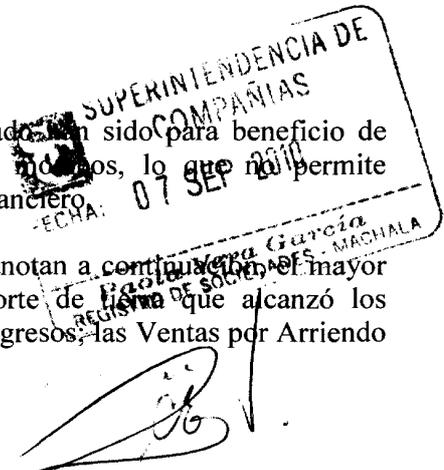
POLÍTICAS DE COMPRA:

A pesar de ser mínimo el monto de las compras, la política que se implantó en esta área consistió en adquirir materiales tomando en cuenta siempre la calidad para que las obras que realice la empresa sean garantizadas y de precios módicos, sobre todo para los Clientes que constituyen Empresas Relacionadas.

POLÍTICAS DE VENTAS:

Como siempre casi todos los servicios que se han realizado han sido para beneficio de Empresas Relacionadas, los Precios de Venta han sido módicos, lo que no permite marginarse mejores resultados en el ejercicio económico financiero.

Como se puede observar en el cuadro de ingresos que se anotan a continuación el mayor monto de las ventas se sigue obteniendo por el transporte de fletes que alcanzó los USD.20.015,98 que representa el 53,60 % del total de los ingresos, las Ventas por Arriendo



de Edificios y Construcciones sumaron USD.15.667,30, que representa el 41,96 % y lo que correspondió por Ingresos por Servicios de Mantenimiento de Activos de las Empresas Relacionadas, tan sólo sumó USD.1.659,12 CON UN 4,44 %.

C U E N T A S C O N T A B L E S:	VALORES	PORCENTAJES
Transporte de Tierra	USD..20.015,98	53,60 %
Servicio de Reparación y Mantenimiento de Activos.	USD. 1.659,12	4,44 %
Arriendo de Edificios y Construcciones	USD. 15.667,30	41,96 %
TOTAL INGRESOS:	USD.37.342,40	100,00 %

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

En los estados financieros podemos observar que sigue faltando liquidez en la empresa, que en este ejercicio económico que pasó, se obtuvo un índice de 0,339 y en el presente año 2009 aún se bajó a 0,250 que representa una disminución del 26,11 %, puesto que de un Capital de Trabajo de USD.- 56.269,16 se pasa a un Capital de Trabajo más Negativo de USD: -70.020,79 que representa una disminución del 80,36 % con relación al año inmediato anterior que ya era crítico. Esta iliquidez tiene una justificación, como se explicó en el informe del año anterior, en el año 2007, se adquirió un solar N° 17 en la ciudadela UNIORO, en \$.36.504,00 y el local N° 30 en el Centro Comercial UNIORO de la ciudad de Machala, en \$.25.000,00, dada la imperiosa necesidad de contar con un local propio en donde funcionen todas las Empresas Relacionadas, como Uds. Pueden apreciar en la actualidad; y, en el presente ejercicio económico, aprovechando una oportunidad del crédito que se logró en el Banco del Pacífico, se negoció y adquirió a 10 años plazo el local N° 51 en el mismo CENTRO COMERCIAL UNIORO en un precio aceptable, cuyos pagos de las correspondientes cuotas mensuales se espera financiarlas en un buen porcentaje con el precio del canon de arrendamiento del local N° 30, que quedaría libre al pasar las oficinas al nuevo local.

Otro aspecto positivo dentro de las gestiones realizadas como Gerente General de INMODOS MIL S.A. es haber seguido disminuyendo el exigible en un 20,32 % y el realizable en un 93,08 %, bajando a la mínima expresión (USD.41,75).

El problema sigue siendo la falta de liquidez, pues terminamos con un Capital de Trabajo negativo de - USD.70.020,79, ante el capital de trabajo negativo al 31 de diciembre del 2008 DE USD.56.269,16 y el de año 2007 de \$.10.160,88, sufriendo un desmejoramiento de USD.13.751,63 que representa el 24,55 % con relación al año inmediato anterior (2008).

El personal de la Empresa sigue siendo reducido y mientras no se afirmen mejor las negociaciones no se incrementará, el actual se encuentra al día en sus pagos y con las obligaciones patronales cumplidas.



Lo que Uds. señores accionistas han establecido como políticas han sido cumplidas y llevado esa conducta de la mejor forma posible; pero es necesario para la salud económica financiera de la Empresa, emprender en una agresiva gestión para lograr incrementar los ingresos.

Los Anexos que acompañan a los Estados Financieros, complementan y certifican lo que en estos momentos estoy dando a conocer; sin embargo estoy presto para proporcionar alguna explicación a cualquier inquietud que Uds. tengan al respecto.

Dejo constancia de mis agradecimientos por su confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco
GERENTE GENERAL DE INMODOSMIL S.A.

