

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

AÑO: 2010

INFORME DE LABORES DE GERENCIA GENERAL

Machala, a 11 de Abril del 2011

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 2010.

Adjunto al presente informe presento el análisis financiero horizontal o comparativo de los años 2009 y 2010, el monto de los Ingresos en el año 2010 es superior al monto de las del año 2009 en USD.26.157,93 que representa el 70,05% de incremento. El referido incremento se debe al incremento del arriendo del Local N° 51 de UNIORO y al incremento del Servicio de Transporte de Tierra de la Pala.

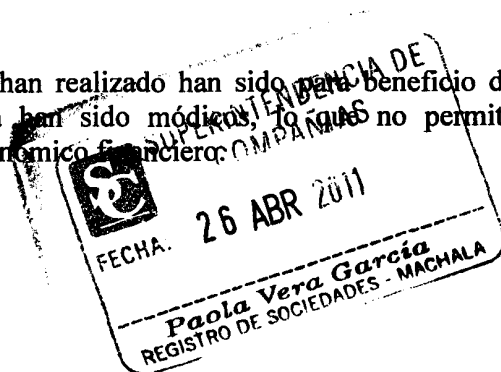
El Capital de Trabajo en altamente Negativo, en USD.304.145,97 lo que está presentando dificultades en el cumplimiento con los Acreedores, tanto proveedores de servicios como de materiales.

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.



DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

En los estados financieros podemos observar que sigue faltando liquidez en la empresa, con un índice de 2,45 influenciado por el terreno que se adquirió para urbanizar; pero si se aplica la PRUBA DE ÁCIDO, es decir se restan los inventarios, la situación cambia de 0,25 en el año 2009 a 0,31 en el año 2010, notándose tan solo un leve incremento de 0,06 puntos que ponen en aprieto a la administración por la falta de disponible y en desventaja para realizar la negociaciones propias de la actividad empresarial. Esta iliquidez tiene una justificación que radica en la adquisición del local N° 51 en la ciudadela UNIORO, que con las mejoras, al 31 de diciembre del 2010 alcanza un precio de costos de USD. 117.938,90 en \$.36.504,00 y el local N° 30 en el Centro Comercial UNIORO de la ciudad de Machala, cuyos pagos de las correspondientes cuotas mensuales se espera financiarlas en un buen porcentaje se han financiado con el valor del canon de arrendamiento del local N° 30, que quedó libre al pasar las oficinas al nuevo local. Local que ya se lo realizó.

Otro aspecto positivo dentro de las gestiones realizadas como Gerente General de INMODOS MIL S.A. es haber adquirido en el mes de julio del 2010 un terreno para urbanización, ubicado en la parte posterior al Hotel Oro Verde de la ciudad de Machala, a Carlos Luis Barrezueta y Cía. en USD.448.760,00 pagadero con nueve L/C. de USD:10.000,00 c/u. a largo plazo; ocho L/C. de USD:10.000,00 c/u. a largo plazo; Como anticipo para la compra de dos viviendas en Urbanización El Dorado, por pagar a Ing. Cesar Chavez Velasco, por USD. 17.500,00; y, USD.182.820,00 pagados en el mes de julio del 2010.

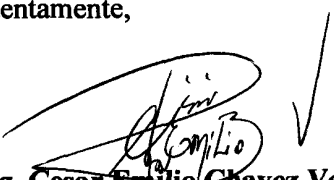
El personal de la Empresa sigue siendo reducido y mientras no se afirmen mejor las negociaciones no se incrementará, el actual se encuentra al día en sus pagos y con las obligaciones patronales cumplidas.

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.



INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2010:

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	500,00	0,06
EXIGIBLE	64.479,18	7,21
REALIZABLE	449.134,31	50,25
ACTIVO CORRIENTE:	514.113,49	57,52
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	166.373,00	18,61
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	341.243,43	38,18
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-128.027,26	-14,32
TOTAL ACTIVO FIJO:	379.589,17	42,47
OTROS ACTIVOS:	102,58	0,01
TOTAL ACTIVO:	893.805,24	100,00
PASIVOS:		
PASIVO CORRIENTE	209.967,52	23,50
PASIVO NO CORRIENTE	682.362,38	76,37
OTROS PASIVOS	1.160,69	
TOTAL DEL PASIVO	893.490,59	99,87
PATRIMONIO:	314,65	159,60
CAPITAL SOCIAL	800,00	254,25
RESERVAS	10,24	
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZAC.	13.680,61	4.347,88
PÉRDIDAS:		
PÉRDIDAS EN EJERCIC. ANTERIORES		0,00
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	-14.268,33	-4.534,67
GANANCIAS:		
GANANCIAS EN EJERCIC. ANTERIORES	92,13	29,28
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:	893.805,24	100,00

INGRESOS:		
INGRESOS OPERACIONALES	60.316,38	440,89
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.183,95	1.011,90
TOTAL DE INGRESOS:	63.500,33	20.181,26
EGRESOS:		
COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN	0,00	
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	56.073,44	73,72
GASTOS OPERACIONALES	11.909,94	15,66
GASTOS NO OPERACIONALES	132,83	0,17
GASTOS FINANCIEROS	7.942,46	
TOTAL DE EGRESOS:	76.058,67	89,56
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:	-12.558,34	-19,78
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	-1.709,99	-2,25
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE:	-14.268,33	-15,76

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS, AÑO 2007

INDICE DE LIQUIDEZ

$$= \frac{\text{ACTIVO CTE.}}{\text{PASIVO CTE.}} = \frac{514.113,49}{209.967,52} = 2,45$$

INDICE DE SOLIDEZ

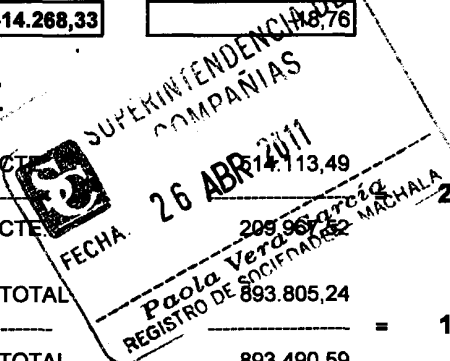
$$= \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{893.805,24}{893.490,59} = 1,00$$

INDICE PATRIMONIO A PASIVO

$$= \frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO TOTAL}} = \frac{314,65}{893.490,59} = 0,0004$$

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

CAPITAL DE TRABAJO	=	ACTIVO CTE.	-	PASIVO CTE.	=
CAPITAL DE TRABAJO	=	514.113,49	-	209.967,52	=
CAPITAL DE TRABAJO	=	304.145,97			= 304.145,97



INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOS MIL S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL: 2010

I T E M S :	AÑO 2009		AÑO 2010		DIFERENCIA	
	USD.	%	USD.	%	USD.	%
DISPONIBLE	1.531,93	0,21	500,00	0,04	-1.031,93	-67,36
EXIGIBLE	21.798,82	3,05	64.479,18	5,06	42.680,36	195,79
REALIZABLE	41,75	0,01	449.134,31	35,27	449.092,56	1.075,671
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	23.372,50	3,27	514.113,49	40,38	490.740,99	2.099,65
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	218.627,75	30,59	166.373,00	13,07	-52.254,75	-7,31
A.FIJOS DEPRECIABLES	241.953,60	33,85	341.243,43	26,80	99.289,83	13,89
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-115.102,64	-16,10	-128.027,26	-10,05	-12.924,62	-1,81
TOTAL DEL ACTIVO FIJO:	345.478,71	48,34	379.589,17	29,81	34.110,46	4,77
A. FDIFERIDOS	422,10	0,06	0,00	0,00	-422,10	-0,06
MENOS: AMORTIZACIÓN ACUMULADA	0,00		0,00		0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO:	714.752,02	100,00	1.273.291,83	100,00	558.539,81	78,14
PASIVO CORRIENTE	93.393,29	25,29	209.967,52	23,49	116.574,23	124,82
PASIVO NO CORRIENTE	271.297,04	73,47	682.362,38	76,34	411.065,34	151,52
OTROS PASIVOS	0,00		1.160,69		1.160,69	100,00
TOTAL DEL PASIVO:	364.690,33	98,76	893.490,59	99,83	528.800,26	145,00
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,22	800,00	0,09	0,00	0,00
RESERVAS	10,24		10,24			
FUTURAS CAPITALIZACIONES	66.008,32	0,00	13.680,61	0,00	-52.327,71	0,00
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	0,00	0,00	92,13	0,00	92,13	0,00
GANANCIAS DEL EJERCICIOS	92,13	0,00	0,00	0,00	-92,13	0,00
PÉRDIDAS EJERCICIOS ANTERIOR	-62.327,71	-16,88	0,00	0,00	62.327,71	-100,00
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	0,00	0,00	-14.268,33	-1,60	-14.268,33	100,00
PATRIMONIO NETO:	4.582,98	1,24	314,65	0,04	-4.268,33	-93,13
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	369.273,31	100,00	893.805,24	100,00	524.531,93	142,04
INGRESOS OPERACIONALES	37.342,40	100,00	60.316,38	95,81	22.973,98	61,52
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	3.183,95	4,19	3.183,95	100,00
TOTAL DE INGRESOS:	37.342,40	100,00	63.500,33	100,00	26.157,93	70,05
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	30.415,87	81,80	56.073,44	79,38	25.657,57	84,36
GASTOS OPERACIONALES	6.765,94	18,20	11.909,94	20,19	5.144,00	76,03
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00	132,83	0,43	132,83	100,00
GASTOS FINANCIEROS	0,00		7.942,46		7.942,46	100,00
TOTAL DE EGRESOS:	37.181,81	100,00	76.058,67	100,00	38.876,86	104,56
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	160,59	8,86	-12.558,34	11,24	-12.718,93	-7.920,13
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	0,00		-1.709,99			
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE	0,00		-14.268,33			
INDICE DE LIQUIDEZ	0,250		2,449		2,198	878,40
ÍNDICE DE SOLIDEZ	1,960		1,425		-0,535	-27,29
ÍNDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,013		0,000		-0,012	-97,20
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	0,00		0,00		0,00	0,00
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-70.020,79		304.145,97		374.166,76	-534,37

FECHA: 26 ABR 2011
Paola Vera
REGISTRO DE SOCIEDADES