

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

A Ñ O: 2011

INFORME DE LABORES DE GERENCIA GENERAL

Machala, a 30 de marzo del 2012

Señores

Accionistas de INMOBILIARIA DOS MIL S.A. - INMODOSMIL

Presente

Estimados Señores:

En mi calidad de Gerente General de INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, me permito presentar ante Uds. el informe de los resultados de la gestión económica - administrativa que he realizado en el año 2011.

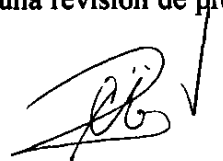
Adjunto al presente informe presento el análisis financiero horizontal o comparativo de los años 2010 y 2011, en el cual podemos observar que el monto de los Ingresos en el año 2011 es inferior al monto de Ingresos del año 2010 en USD.13.099,80 que representa el 20,63% debido al daño sufrido por la pala Bocat que prestó servicios solo por dos meses y por el incremento de los gastos financieros y en poca escala la elevación de los Costos de Prestación de Servicios. El Capital de Trabajo es Positivo, en USD. 426.495,41 y ha ofreciendo facilidades para 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 las Empresas Relacionadas.

POLÍTICAS DE VENTAS:

La mayoría de los servicios prestados han sido para Empresas Relacionadas, con precios de venta módicos, lo que no ha permitido marginarse mayores ingresos en el ejercicio económico financiero del 2011 por cuya razón se proyecta realizar una revisión de precios de los cánones de arriendo y otras tarifas de servicios.



DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

En los estados financieros podemos observar que se ha mejorado considerablemente la liquidez de la empresa, de tal manera que se obtiene un incremento de 81,53%, siendo de 4,445 al 31 de diciembre del 2011, con un incremento del Capital de Trabajo de USD. 122.349,44 que representa el 40,23%; esto se debe a la compra d un terreno para realizar la urbanización denominada como "URBANIZACIÓN EL DORADO-UNIORO", considerado dentro de Inventarios Realizables. Si se aplica la PRUEBA DE ÁCIDO, es decir, si se restan los inventarios, la situación cambia de 0,31 en el año 2010 a 0,82 en el año 2011, notándose un importante incremento de 0,51 puntos.

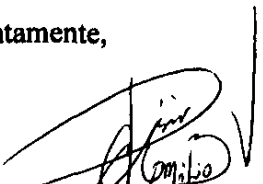
El personal de la Empresa sigue siendo reducido y mientras no se inicien los trabajos de la construcción de las viviendas no se incrementará. INMODOSMIL se encuentra con los pagos al total del personal, al día y de igual manera con todas las demás obligaciones laborales de Ley. Lo mismo ocurre con todos los Organismos de Control, tanto el Servicio de Renta Internas como la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Lo que Uds. señores accionistas han establecido como políticas han sido cumplidas y llevadas de la mejor forma posible; pero es necesario para la salud económica financiera de la Empresa revisar los cánones de arriendo y demás tarifas de prestación de servicios, que como ya indiqué en líneas anteriores, está programado para realizarlo en el año 2012.

Los Anexos que acompañan a los Estados Financieros, complementan y certifican lo que estoy indicando en el presente informe; sin embargo estoy presto para proporcionar alguna explicación adicional si fuere necesario.

Dejo constancia de mis agradecimientos por su confianza depositada en mi persona para que represente legalmente a INMOBILIARIA DOS MIL S.A.- INMODOSMIL y administre su bienes y operaciones.

Atentamente,



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

INMOBILIARIA DOS MIL S. A.

ANÁLISIS FINANCIERO VERTICAL AÑO 2011:

SUB-GRUPOS DE ACTIVOS:	VALOR	PORCENTAJE
DISPONIBLE	500,00	0,05
EXIGIBLE	100.439,97	10,86
REALIZABLE	449.359,59	48,59
ACTIVO CORRIENTE:	550.299,56	59,61
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	189.128,11	20,45
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	331.881,67	35,89
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	-146.605,92	-15,85
TOTAL ACTIVO FIJO:	374.403,86	40,49
OTROS ACTIVOS:	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO:	924.703,42	100,00
PASIVOS:		
PASIVO CORRIENTE	123.804,15	12,87
PASIVO NO CORRIENTE	837.870,22	87,13
OTROS PASIVOS	0,00	
TOTAL DEL PASIVO	961.674,37	100,00
PATRIMONIO:	3.029,05	188,75
CAPITAL SOCIAL	800,00	26,41
RESERVAS	10,24	
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZAC.	44.680,61	1.475,07
PÉRDIDAS:		
PÉRDIDAS EN EJERCIC. ANTERIORES	-14.268,33	-471,05
PÉRDIDAS EN PRESENTE EJERCICIO	-28.285,60	-933,81
GANANCIAS:		
GANANCIAS EN EJERCIC. ANTERIORES	92,13	3,04
GANANCIAS EN PRESENTE EJERCICIO	0,00	0,00
TOTAL DE : PASIVO + PATRIMONIO:	964.703,42	100,00

INGRESOS:		
INGRESOS OPERACIONALES	50.400,53	112,80
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS:	50.400,53	1.663,91
EGRESOS:		
COSTOS DE VENTA DE EXPLOTACIÓN		
COSTOS DE PRESTACIÓN SERVICIOS	56.935,88	72,36
GASTOS OPERACIONALES	11.930,44	15,16
GASTOS NO OPERACIONALES	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	9.818,81	
TOTAL DE EGRESOS:	78.686,13	87,52
PÉRDIDA EN EL EJERCICIO:	-28.285,60	-56,12
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	0,00	0,00
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE:	-28.285,60	-35,95

ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS. AÑO 2011

INDICE DE LIQUIDEZ	ACTIVO CTE.	550.299,56		
	PASIVO CTE.	123.804,15	=	4,44
INDICE DE SOLIDEZ	ACTIVO TOTAL	924.703,42		
	PASIVO TOTAL	961.674,37	=	0,96
INDICE PATRIMONIO A PASIVO	PATRIMONIO	3.029,05		
	PASIVO TOTAL	961.674,37	=	0,0031

CÁLCULO DEL CAPITAL DE OPERACIÓN O DE TRABAJO

CAPITAL DE TRABAJO	ACTIVO CTE.	PASIVO CTE.	
CAPITAL DE TRABAJO	550.299,56	123.804,15	= 426.495,41
CAPITAL DE TRABAJO	426.495,41		

INMOBILIARIA DOS MIL S.A.

INMODOS MIL S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO HORIZONTAL: 2011

I T E M S :	AÑO 2010		AÑO 2011		DIFERENCIA	
	USD.	%	USD.	%	USD.	%
DISPONIBLE	500,00	0,04	500,00	0,04	0,00	0,00
EXIGIBLE	64.479,18	5,06	100.439,97	7,28	35.960,79	65,77
REALIZABLE	449.134,31	35,27	449.359,59	32,58	225,28	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	514.113,49	40,38	550.299,56	39,90	36.186,07	7,04
A.FIJOS NO DEPRECIABLES	166.373,00	13,07	189.128,11	13,71	22.755,11	1,79
A.FIJOS DEPRECIABLES	341.243,43	26,80	371.881,67	26,97	30.638,24	2,41
MENOS: DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-128.027,26	-10,05	-146.605,92	-10,63	-18.578,66	-1,46
TOTAL DEL ACTIVO FIJO:	379.589,17	29,81	414.403,86	30,08	34.814,69	2,73
A. FDIFERIDOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MENOS: AMORTIZACIÓN ACUMULADA	0,00		0,00		0,00	0,00
TOTAL DEL ACTIVO:	1.273.291,83	100,00	1.379.107,28	100,00	105.815,45	8,31
PASIVO CORRIENTE	209.967,52	23,49	123.804,15	12,83	-86.163,37	-41,04
PASIVO NO CORRIENTE	682.362,38	76,34	837.870,22	86,85	155.507,84	22,79
OTROS PASIVOS	1.160,69		0,00		-1.160,69	100,00
TOTAL DEL PASIVO:	893.490,59	99,83	961.674,37	99,69	68.183,78	7,63
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,09	800,00	0,08	0,00	0,00
RESERVAS	10,24		10,24		0,00	0,00
FUTURAS CAPITALIZACIONES	13.680,61	0,00	44.680,61	0,00	31.000,00	226,60
GANANCIAS EJERCICIOS ANTER.	92,13	0,00	92,13	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	-14.268,33	-1,48	-14.268,33	-100,00
PÉRDIDAS EN EL EJERCICIO	-14.268,33	-1,80	-28.285,60	-2,93	-14.017,27	100,00
PATRIMONIO NETO:	314,65	0,04	3.029,05	0,31	2.714,40	862,67
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	893.805,24	100,00	964.703,42	100,00	70.898,18	7,93
INGRESOS OPERACIONALES	60.316,38	94,99	50.400,53	95,81	-9.915,85	-16,44
INGRESOS NO OPERACIONALES	3.183,95	5,01	0,00	4,19	-3.183,95	100,00
TOTAL DE INGRESOS:	63.500,33	100,00	50.400,53	100,00	-13.099,80	-20,63
COSTOS DE PREST.SERVICIOS	56.073,44	73,72	56.935,88	79,38	862,44	1,54
GASTOS OPERACIONALES	11.909,94	15,68	11.930,44	20,19	20,50	0,17
GASTOS NO OPERACIONALES	132,83	0,17	0,00	0,43	-132,83	100,00
GASTOS FINANCIEROS	7.942,46		9.819,81		1.877,35	100,00
TOTAL DE EGRESOS:	76.058,67	100,00	78.686,13	100,00	2.627,46	3,45
GANANCIA DEL EJERCICIO:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PÉRDIDA DEL EJERCICIO:	-12.558,34	8,86	-28.285,60	11,24	-15.727,26	125,23
IMPUESTO RENTA EXTRACONTABLE	-1.709,99		0,00			
PÉRDIDA EN EJERCICIO, EXTRACONTABLE	-14.268,33		-28.285,60			
INDICE DE LIQUIDEZ	2,449		4,445		1,996	81,53
INDICE DE SOLIDEZ	1,425		1,434		0,009	0,63
INDICE PATRIMONIO/PASIVO	0,000		0,003		0,003	794,42
CAPITAL DE TRABAJO:						
CAPITAL TRABAJO POSITIVO	304.145,97		426.495,41		122.349,44	40,23
CAPITAL TRABAJO NEGATIVO	-0,00		0,00		0,00	0,00