

INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL
A Ñ O: 2018
INFORME DE LABORES DE GERENCIA GENERAL

Machala, 25 de Marzo de 2019

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 durante el año 2018.

Adjunto al presente informe el análisis financiero horizontal y comparativo de los años 2017 y 2018, en el cual podemos observar que el monto de los Ingresos en el año 2018 es superior al monto de Ingresos del año 2017 en USD. 15.060,95 que representa el 22,77% de incremento. El Capital de Trabajo es Positivo, en USD. 415.174,51 y ha ofrecido facilidades para el cumplimiento con los Acreedores, tanto de 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 asequibles, sobre todo para los Clientes que constituyen las Empresas Relacionadas.

POLÍTICAS DE VENTAS:

El 88,25% de los servicios prestados han sido para Empresas Relacionadas con precios de venta adecuados, lo que permite que la empresa siga generando ingresos en el ejercicio económico financiero del año 2018 entre los cuales podemos mencionar: el alquiler de la pala BOBCAT y los servicios de arriendo de inmuebles.

DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

En los estados financieros podemos observar que el índice de liquidez se ha disminuido en 17,96% al igual que el Índice de Solidez ha disminuido en un 35,45%, con una disminución del Capital de Trabajo de USD. 6.020,66, que representa el 1,47% en comparación con el capital de trabajo del año 2017, debido a los préstamos recibidos de Empresas Relacionadas, sobre todo valores recibidos del Ing. CESAR EMILIO CHAVEZ VELASCO.

Se sigue manteniendo dentro de inventario la compra del terreno urbanizado denominado "URBANIZACIÓN EL DORADO-UNIORO". Si se aplica la PRUEBA DE ÁCIDO, es decir, si se restan los inventarios, la situación varía de 0,48 en el año 2017 a 0,50 en el año 2018, con un incremento de 0,02.

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

Señores Accionistas, todas las políticas establecidas por ustedes han sido cumplidas; 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 estoy registrando en el presente informe; sin embargo estoy presto para proporcionar alguna explicación adicional si fuere necesario.

AUDITORIA EXTERNA:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el literal "c" del Art. 2.- Personas Jurídicas obligadas a contar con auditoría externa, del Reglamento sobre Auditoría Externa emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que textualmente dice "Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de responsabilidad limitada, cuyos montos de activos excedan los quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD. 500.000,00)".

Para efectos de este Reglamento, se considera como activos el monto al que asciende el activo total constante en el Estado de Situación Financiera, presentado por la

sociedad o asociación respectiva a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el ejercicio económico anterior.

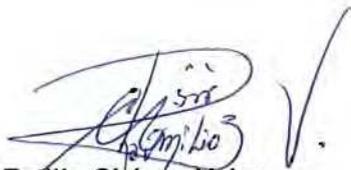
El mencionado Reglamento se emitió mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-11 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 879 del viernes 11 de noviembre de 2016.

Como nuestra Representada, en el año 2016 presentó el Estado de Situación Financiera con un monto del Activo Total de USD. 993.990,35, fue necesario seleccionar y contratar como Auditor Externo al Profesional Calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Contador Auditor, Señor ESTEBAN FERNANDO MATUTE BERMEO, con quien, el 25 de septiembre del 2017, se celebró y firmó el primer contrato CONTRATO DE REALIZACIÓN DE AUDITORÍA EXTERNA, del ejercicio económico del año 2017; y, el 14 de septiembre del año 2018 se renovó dicho contrato, por lo que se ha venido dando cumplimiento sin ninguna novedad, hasta la presente fecha, salvo algunas observaciones de forma más que de contenido.

Los cambios en el Patrimonio se han dado por cuanto, mediante Junta General Universal de Accionistas realizada el 26 de noviembre del 2018, se resolvió la reclasificación de los valores que contablemente constan en la cuenta contable APOORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES, SUB-CUENTA AGRÍCOLAS LAPAVIC S.A. a la Cuenta Contable ANTICIPO PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES, SUB-CTA. AGRÍCOLAS LAPAVIC S.A., por cuanto, de esta manera se evita alguna observación de parte de la Superintendencia de Compañías de Seguros y Valores, por la obligatoriedad de Capitalizar estos valores legalmente mediante escritura pública. Así mismo, en Junta General Universal de Accionistas, llevada a cabo el 14 de diciembre del 2018, se resolvió que las ganancias del año 2009, cuyo valor era de USD. 92,13 sean cancelados en los correspondientes dividendos y, las Ganancias de los años 2013, 2014, 2015, 2016; y, 2017 que suman USD. 28.344,21, sean considerados como RESERVAS FACULTATIVAS, resolución que se cumplió mediante Asiento Contable con Comprobante de Diario No. 000000543 del 14 de diciembre del 2018.

Dejo constancia de mis agradecimientos por la confianza brindada por ustedes para que represente legalmente y administre la Compañía INMOBILIARIA DOS MIL S.A.- INMODOSMIL, hasta la presente fecha.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'César Emilio Chávez Velasco'. The signature is stylized and includes a large checkmark-like flourish on the right side.

Ing. César Emilio Chávez Velasco
GERENTE GENERAL DE INMODOSMIL S.A.