

CONSTRUCTORA DEL SUR C.A.

"COSURCA"

INFORME DE COMISARIO

En cumplimiento a la Ley de Compañías y el Estatuto vigente de Constructora del Sur C:A: "COSURCA", procedí a la revisión y análisis de los Estados Financieros, correspondiente al ejercicio económico del año 2004, cuyo resultado consta en el presente documento que pongo en consideración de los señores accionistas.

En cuatro anexos adjuntos, se observan los Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Egresos, en forma porcentual y comparativa.

El anexo No. 1 presenta la descomposición porcentual de los Activos, Pasivos y Patrimonio.

En el grupo de cuentas de Activos, se observa que el "Exigible a Corto Plazo" representa el 51,22%, con un monto de \$ 1'285.125,84, de los cuales \$ 1'175.625,84, corresponden a planillas en trámite de obras construidas por la Compañía, luego, con el 31.44%, encontramos el "Fijo Neto" con un monto de \$ 788.822,34, valor que representa el valor de los Activos Fijos menos la depreciación acumulada; finalmente el "Diferido", con un monto de \$ 331.957,22, equivalente al 13.22%, en cuyo valor se incluye el monto entregado a la Constructora Carballo por \$ 162.894,88




El grupo de cuentas de Pasivos y Patrimonio, determina que el Capital Pagado representa el 24.35%, con un monto de \$ 611.100; luego el "Exigible a Corto Plazo con \$ 519.885,67, que representa el 20.72% del total; a continuación el Diferido con el 19.05%, cuyo monto es de \$ 478.006,31; y, en cuyo valor se incluye el monto de \$ 468.896,60, correspondiente a anticipos por contratos de obras; el "Exigible a Largo Plazo", cuyo valor es de \$ 200.000, corresponde a la deuda al Banco de Guayaquil.

En el anexo No. 2 observamos la descomposición porcentual de los ingresos y egresos del ejercicio económico, en el cual se determina que los ingresos varios con el monto de \$ 131.536,72, representan el 59.01%; luego la liquidación de contratos suman \$ 58.500, equivalente al 26.25%.

Los gastos administrativos representan el 39.57% y los generales el 34.79%, con montos de \$ 88.182,57 y \$ 77.554,82, respectivamente; luego, las utilidades del ejercicio obtenidas de \$ 9.949,31, equivalentes al 4.46% del total de los ingresos.

El anexo No. 3 presenta los Estados de Situación comparativos, en el cual observamos un decremento considerable de disponibilidades en \$ 156.126,37, que representa el 134.94%, así mismo se determina que el Diferido disminuye en \$ 147.326,37, que corresponde a los rubros de Constructora Carvallo y Anticipos varios.

El anexo No. 4 se refiere a los Estados de Resultados comparativos, en el cual se observa que los ingresos por liquidación de contratos disminuyen en \$ 177.874,07, equivalente al 304.06%, con respecto al ejercicio anterior; en cambio los ingresos varios se incrementan en el valor de \$ 86.098,52. Además se incrementan los gastos financieros en \$ 47.185,96; y, los gastos administrativos y generales en el 13.87% y 15.79%, respectivamente

Finalmente las utilidades del ejercicio económico disminuyen en \$ 161.750,43, equivalente al 1.625,75%, en relación al año anterior. 

Para ampliar la información, considero necesario presentar los índices financieros siguientes:

INDICE DE SOLIDEZ

$$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{1'197.891,98}{2'509.274,57} = 47.74\%$$

Lo que significa que los acreedores influyen en el 47.74% del total de los Activos, habiendo disminuido en el 0.57%, con respecto al año anterior.


INDICE PATRIMONIAL

$$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{1'311.382,59}{2'509.274,57} = 52,26\%$$

Este resultado indica que el 52.26% de los Activos son propiedad de los accionistas de la Compañía, habiéndose incrementado en el 0.57%.

INDICE DE RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO

$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{9.949,31}{1'311.382,59} = 0.76\%$$

Este índice nos hace conocer que el Patrimonio generó el 0.76% de utilidades, habiendo disminuido en el 11.83% con relación al año anterior 

INDICE DE RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL PAGADO

$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL PAGADO}} = \frac{9.949,31}{611.100} = 1.63\%$$


Esto significa que el capital pagado generó utilidades en el 1.63%.

La utilidad obtenida determina una baja rentabilidad en el ejercicio económico de 2004, debido a la falta de nuevos contratos de obras.

RECOMENDACIONES

1. Se debe proceder a regular el saldo acreedor establecido en la cuenta del Banco del Austro; y, además determinar los conceptos de las diferencias en las conciliaciones de los Bancos de Guayaquil y Loja.
2. Regular los valores por depreciaciones acumuladas en las cuentas de muebles y enseres, maquinaria y vehículos, cuyos montos superan a los establecidos en los Activos Fijos respectivos.
3. Aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico de 2004

Loja, 2005.03.25


Ing. Gonzalo Noriega Polo, MAE
COMISARIO

**DESCOMPOSICION POCENTUAL DEL ESTADO
DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

GRUPO DE CUENTAS	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVOS		
DISPONIBLES	\$ 66454,32	2,65
INVERSIONES	32.630,10	1,30
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	1'285.125,84	51,22
INVENTARIOS	4.284,19	0,17
FIJO NETO	788.822,34	31,44
DIFERIDO	331.957,78	13,22
SUMAN =	<u>\$ 2'509.274,57</u>	<u>100%</u>
PASIVOS		
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	\$ 519.885,67	20,72
EXIGIBLE A LARGO PLAZO	200.000,00	7,97
DIFERIDO	478.006,31	19,05
PATRIMONIO		
CAPITAL PAGADO	611.100,00	24,35
RESERVAS	189.641,63	7,56
RESERVA DE CAPITAL	186.848,08	7,45
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	313.843,57	12,51
UTILIDADES DEL EJERCICIO	9.949,31	0,39
SUMAN =	<u>\$ 2'509.274,57</u>	<u>100%</u>

COSURCA
LOJA

ANEXO 2

DESCOMPOSICION PORCENTUAL DEL ESTADO
DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

GRUPO DE CUENTAS

ACREEDORAS	VALOR	PORCENTAJE
LIQUIDACION DE CONTRATOS	58.500,00	26,25
INGRESOS VARIOS	131.536,72	59,01
PARTICIPACION ARRIENDOS	29.671,11	13,31
OTROS INGRESOS	3.193,81	1,43
SUMAN =	<u>222.901,64</u>	<u>100%</u>

DEUDORAS		
GASTOS ADMINISTRATIVOS	88.182,57	39,57
GASTOS GENERALES	77.554,82	34,79
GASTOS FINANCIEROS	47.214,94	21,18
UTILIDADES DEL EJERCICIO	9.949,31	4,46
SUMAN =	<u>222.901,64</u>	<u>100%</u>



ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
SALDOS

	DICIEMBRE 2003	DICIEMBRE 2004	VARIACION	PORCENTAJE
GRUPOS DE CUENTAS				
ACTIVOS				
DISPONIBLE	222.580,69	66.454,32	(-) 156.126,37	(-) 134,94
INVERSIONES	32.630,10	32.630,10		
EXIGIBLES A CORTO PLAZO	1'033.078,84	1'285.125,84	252.047,00	0,20
INVENTARIOS	3.496,69	4.284,19	787,50	18,38
FIJO NETO	867.078,26	788.822,34	(-) 78.255,92	(-) 9,92
DIFERIDO	479.284,15	331.957,78	(-) 147.326,37	(-) 44,39
SUMAN =	<u>2'638.148,73</u>	<u>2'509.274,57</u>	(-) <u>128.874,16</u>	(-) 5,14
PASIVOS				
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	286.779,55	519.885,67	233.106,12	44,84
EXIGIBLE A LARGO PLAZO	987.694,74	200.000,00	(-) 787.694,74	(-) 393,85
DIFERIDO		478.006,31	478.006,31	
PATRIMONIO				
CAPITAL PAGADO	611.100,00	611.100,00		
RESERVAS	178.695,82	189.641,63	10.945,81	5,77
RESERVA DE CAPITAL	186.848,08	186.848,08		
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	215.330,80	313.843,57	98.512,77	31,39
UTILIDADES DEL EJERCICIO	171.699,74	9.949,31	(-) 161.750,43	(-) 1.625,75
SUMAN =	<u>2'638.148,73</u>	<u>2'509.274,57</u>	(-) <u>128.874,16</u>	(-) 5,14

(

(*AB*

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS

GRUPO DE CUENTAS	SALDOS		VARIACION	PORCENTAJE
	DICIEMBRE 2003	DICIEMBRE 2004		
ACREEDORAS				
LIQUIDACION DE CONTRATOS	236.374,07	58.500,00	(-) 177.874,07	(-) 304,06
INGRESOS VARIOS	45.438,20	131.536,72	86.098,52	65,46
PARTICIPACION ARRIENDOS	31.174,18	29.671,11	(-) 1.503,07	(-) 5,07
OTROS INGRESOS		3.193,81	3.193,81	
SUMAN =	<u>312.986,45</u>	<u>222.901,64</u>	(-) 90.084,81	(-) 40,41
DEUDORAS				
GASTOS ADMINISTRATIVOS	75.950,23	88.182,57	12.232,34	13,87
GASTOS GENERALES	65.307,50	77.554,82	12.247,32	15,79
GASTOS FINANCIEROS	28,98	47.214,94	47.185,96	99,94
UTILIDADES DEL EJERCICIO	171.699,74	9.949,31	(-) 161.750,43	(-) 1625,8
SUMAN =	<u>312.986,45</u>	<u>222.901,64</u>	(-) 90.084,81	(-) 40,41

A