

# CONSTRUCTORA DEL SUR C.A.

## “COSURCA”

### INFORME DE COMISARIO

Cumpliendo con el Estatuto de Constructora del Sur C.A. “COSURCA” y la Ley de Compañías, he procedido a la revisión y análisis de los Estados Financieros y sus anexos, recibidos mediante oficio 046-C-08 de Marzo 5 del presente año, correspondiente al ejercicio económico del año 2007, cuyo resultado que consta en el presente informe, hago de conocimiento de los señores accionistas de la empresa.

En cuatro anexos que adjunto, establezco los saldos de las cuentas de Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Egresos, en forma porcentual y comparativa.

El **anexo 1**, permite conocer la descomposición porcentual de Activos, Pasivos y Patrimonio.

En el grupo de cuentas de Activos, se establece que el “**Fijo neto**” representa el 73,06%, con un monto de \$ 1.896.536,99; que corresponde al valor de los activos fijos menos las depreciaciones acumuladas a la fecha. Luego, el “**Exigible a corto plazo**”, con el 10,73%, y un monto de \$ 278.622,45, cuyo valor principal de \$ 278.118,45, corresponde a planillas en trámite.

A continuación, observamos el saldo de “**Otros Activos**” con \$ 139.420,56, cuyo monto corresponde principalmente a los valores retenidos por retenciones en la fuente e IVA y un crédito fiscal acumulado por impuesto a la renta de \$ 56.789,16, También encontramos el monto

de \$ 122.333,73, correspondiente al saldo del grupo de cuentas **"Disponible"** con el 4,71% del total de activos.

En las cuentas relacionadas con los Pasivos, se observa que el saldo del Pasivo **"Exigible a Corto Plazo"** es de \$ 877.182,98, constituyendo el 68,55% del total de los pasivos; saldo que contiene varias cuentas por pagar a proveedores por el monto de \$ 342.352,84, y además los valores a pagar a los Bancos de Guayaquil y Machala, por un monto total de \$ 332.500,00. A continuación el **"Diferido"**, con un valor de \$ 402.485,27, que corresponde a los anticipos por contratos de proyectos

En los rubros del Patrimonio, observamos que el **"Capital Pagado"** representa el 46,42% del mismo, con un monto de \$ 611.100,00; las **"Reservas"** con el 29,35%; y, finalmente las **"Utilidades no distribuidas"** con un monto de \$ 313.843,57.

El **anexo 2** dispone de la descomposición porcentual de los ingresos y egresos del ejercicio económico 2007.

En el grupo de las cuentas de los ingresos, se establece que los **Ingresos por contratos de obras**, ascienden al monto de \$ 2.419.627,71, representando el 97.23% del total de los mismos, asimismo, el rubro **"Otros Ingresos"** acumulan el valor de \$ 68.986,21

En las cuentas referentes a los egresos, determinamos que los **"Gastos Equipos y Herramientas"**, constituyen el 33,26%, con un monto total de \$ 827.620,80; **"Mano de Obra"**, con el 23,09% y el valor de \$574.571,53; los **"Gastos Indirectos"**, con el 20,85% y un monto de \$ 518.931,19, rubros que corresponden a gastos relacionados con los proyectos en construcción y la operación de la Empresa, esto es, los gastos administrativos y financieros. El rubro **"Materiales"** suman \$ 321.492,05, con el 12,92%, a continuación, el monto de la cuenta de **"Gastos Proyectos"** totaliza el valor 235.590,53.

En el **anexo 3** se presenta los Estados de Situación comparativos, en el que se observa la siguiente información:

1. En las cuentas de Activos, se determina un decremento de **"Disponibilidades"** y **"Exigible a Corto Plazo"** en \$ 27.732,20 y \$ 23.948,13, respectivamente, debido a disminución de saldos bancarios y planillas en trámite. Así mismo, se determina que el



Activo "**Fijo Neto**", disminuye en \$ 34.056,46. Finalmente, el monto de las cuentas de "**Otros Activos**", equivalente a valores relacionados con Rentas, disminuye en \$ 31.862,25; así mismo los valores correspondientes a "**Diferido Proyectos**", relacionados con los rubros de los gastos del proyecto Descanso – La Josefina y otros, se liquidan finalmente.

2. En el grupo de cuentas de Pasivos, correspondiente a "**Exigible a Corto Plazo**", se determina un incremento de \$ 135.911,59, el mismo que se relaciona principalmente a los valores adeudados a los acreedores de la empresa.

El pasivo "**Diferido**" disminuye en \$ 481.826,42; debido especialmente a liquidación de valores en el proyecto San Juan Bosco - Tucumbatza.

El **anexo 4** contiene los Estados de Resultados comparativos, en el cual se observa que los "**Ingresos por ventas**" y "**Otros Ingresos**", disminuyen en \$ 16.477,08 y \$ 143.172,16, respectivamente.

Los gastos totales se decremantan en \$ 159.649,24, y finalmente las "**Utilidades del Ejercicio**" económico 2007, aumentan en \$ 1.961,06, con relación al año anterior.

Complementando la información, se requiere elaborar los índices financieros siguientes:

➤ **ÍNDICE DE SOLIDEZ**

$$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{1'279.668,25}{2'596.000,12} = 49.29\%$$

Significa que los acreedores influyen en el 49.29% del total de los activos, habiendo disminuido en el 6.03%, con respecto al año anterior.



➤ **ÍNDICE PATRIMONIAL**

$$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{1'316.331,87}{2'596.000,12} = 50,71\%$$

El resultado obtenido indica que el 50.71% de los Activos son propiedad de los accionistas de la Compañía, habiendo aumentado en el 6.03% en este ejercicio económico, valor que se relaciona con el índice anterior. Estos resultados indican que los accionistas influyen más que los acreedores.

➤ **ÍNDICE DE RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO**

$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{5.020,26}{1.316.331,87} = 0,38\%$$

Este índice nos indica que el Patrimonio generó el 0,38% de utilidades, habiéndose incrementado en el 0.15% con relación al año anterior

➤ **ÍNDICE DE RENTABILIDAD SOBRE EL CAPITAL PAGADO**

$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL PAGADO}} = \frac{5.020,26}{611.100,00} = 0,82\%$$

Lo que significa que el capital pagado generó utilidades en el 0.82%, habiéndose incrementado en el 0,32%, con relación al año anterior.



## RECOMENDACIONES

- El saldo de la cuenta contable 1.5.05, Crédito fiscal Impuesto a la renta acumulado, tiene un valor de \$ 56.789,16, y corresponde a los años 2004, 2005 y 2006. Este valor debe ser solicitado al Sistema de Rentas Internas, para que sea reconocido a favor de COSURCA, mediante la emisión de la respectiva nota de crédito.

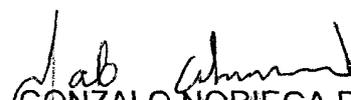
### ➤ OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Luego del análisis de los Estados Financieros del ejercicio económico 2007, se determina lo siguiente:

El proceso contable y los Estados Financieros fueron elaborados conforme a la Norma de Contabilidad generalmente aceptada y las cifras corresponden a las que constan en los Registros Contables de la Empresa.

El Gerente de Constructora del Sur C. A. (COSURCA), cumplió con lo establecido en el Estatuto vigente, así como sus normas y reglamentos.

Salvo los comentarios del presente informe, me permito recomendar la aprobación de los Estados Financieros del ejercicio económico 2007

  
ING. GONZALO NORIEGA POLO, MAE  
COMISARIO

DESCOMPOSICION PORCENTUAL DEL ESTADO  
DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

| GRUPO DE CUENTAS           | VALOR               | PORCENTAJE    |
|----------------------------|---------------------|---------------|
| <b>ACTIVOS</b>             |                     |               |
| DISPONIBLES                | 122.333,73          | 4,71          |
| INVERSIONES                | 33.467,70           | 1,29          |
| EXIGIBLE A CORTO PLAZO     | 278.622,45          | 10,73         |
| INVENTARIOS                | 96.692,84           | 3,72          |
| FIJO NETO                  | 1.896.536,99        | 73,06         |
| OTROS ACTIVOS              | 139.420,56          | 5,37          |
| DIFERIDO                   | 28.925,85           | 1,11          |
| DIFERIDO PROYECTOS         | -                   | -             |
| SUMAN                      | <u>2.596.000,12</u> | <u>100,00</u> |
| <b>PASIVOS</b>             |                     |               |
| EXIGIBLE A CORTO PLAZO     | 877.182,98          | 33,79         |
| DIFERIDO                   | 402.485,27          | 15,50         |
| <b>PATRIMONIO</b>          |                     |               |
| CAPITAL PAGADO             | 611.100,00          | 23,54         |
| RESERVAS                   | 199.519,96          | 7,69          |
| RESERVA DE CAPITAL         | 186.848,08          | 7,20          |
| UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS | 313.843,57          | 12,09         |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO   | 5.020,26            | 0,19          |
| SUMAN                      | <u>2.596.000,12</u> | <u>100,00</u> |



COSURCA  
LOJA

ANEXO 2

DESCOMPOSICION PORCENTUAL DEL ESTADO  
DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

GRUPO DE CUENTAS

| INGRESOS                     | VALOR               | PORCENTAJE    |
|------------------------------|---------------------|---------------|
| VENTAS CONTRATOS             | 2.419.627,71        | 97,23         |
| OTROS INGRESOS               | 68.986,21           | 2,77          |
| SUMAN                        | <u>2.488.613,92</u> | <u>100,00</u> |
| <b>GASTOS</b>                |                     |               |
| MANO DE OBRA                 | 574.571,53          | 23,09         |
| GASTOS EQUIPO Y HERRAMIENTAS | 827.620,80          | 33,26         |
| MATERIALES                   | 321.492,05          | 12,92         |
| GASTOS PROYECTOS             | 235.590,53          | 9,47          |
| GASTOS INDIRECTOS            | 518.931,19          | 20,85         |
| PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS  | 5.387,56            | 0,22          |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO     | 5.020,26            | 0,20          |
| SUMAN                        | <u>2.488.613,92</u> | <u>100,00</u> |

A

ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS  
SALDOS

| GRUPOS DE CUENTAS          | DICIEMBRE<br>2006   | DICIEMBRE<br>2007   | VARIACION          | PORCENTAJE    |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| <b>ACTIVOS</b>             |                     |                     |                    |               |
| DISPONIBLE                 | 150.065,93          | 122.333,73          | -27.732,20 -       | 18,48         |
| INVERSIONES                | 33.467,70           | 33.467,70           | 0,00               | -             |
| EXIGIBLE A CORTO PLAZO     | 302.570,58          | 278.622,45 -        | 23.948,13          | -7,91         |
| INVENTARIOS                | 81.962,07           | 96.692,84           | 14.730,77          | 17,97         |
| FIJO NETO                  | 1.930.593,45        | 1.896.536,99        | -34.056,46         | -1,76         |
| OTROS ACTIVOS              | 171.282,81          | 139.420,56          | -31.862,25         | -18,60        |
| DIFERIDO                   | 35.131,69           | 28.925,85           | -6.205,84          | -17,66        |
| DIFERIDO PROYECTOS         | 233.544,91          |                     | -233.544,91        | -100,00       |
| SUMAN                      | <u>2.938.619,14</u> | <u>2.596.000,12</u> | <u>-342.619,02</u> | <u>-11,66</u> |
| <b>PASIVOS</b>             |                     |                     |                    |               |
| EXIGIBLE A CORTO PLAZO     | 741.271,39          | 877.182,98          | 135.911,59         | 18,33         |
| DIFERIDO                   | 884.311,69          | 402.485,27          | -481.826,42 -      | 54,49         |
| <b>PATRIMONIO</b>          |                     |                     |                    |               |
| CAPITAL PAGADO             | 611.100,00          | 611.100,00          | 0,00               | 0,00          |
| RESERVAS                   | 198.185,21          | 199.519,96          | 1.334,75           | 0,67          |
| RESERVA DE CAPITAL         | 186.848,08          | 186.848,08          | 0,00               | 0,00          |
| UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS | 313.843,57          | 313.843,57          | 0,00               | 0,00          |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO   | 3.059,20            | 5.020,26            | 1.961,06           | 64,10         |
| SUMAN                      | <u>2.938.619,14</u> | <u>2.596.000,12</u> | <u>-342.619,02</u> | <u>-11,66</u> |

H

ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS

SALDOS

| GRUPO DE CUENTAS              | DICIEMBRE<br>2006   | DICIEMBRE<br>2007   | VARIACION          | PORCENTAJE    |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| <b>INGRESOS</b>               |                     |                     |                    |               |
| VENTAS CONTRATOS              | 2.436.104,79        | 2.419.627,71        | -16.477,08         | - 0,68        |
| OTROS INGRESOS                | 212.158,37          | 68.986,21           | -143.172,16        | - 67,48       |
| SUMAN                         | <u>2.648.263,16</u> | <u>2.488.613,92</u> | <u>-159.649,24</u> | <u>- 6,03</u> |
| <b>GASTOS</b>                 |                     |                     |                    |               |
| MANO DE OBRA                  | 534.079,26          | 574.571,53          | 40.492,27          | 7,58          |
| GASTOS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS | 810.610,39          | 827.620,80          | 17.010,41          | 2,10          |
| MATERIALES                    | 582.421,16          | 321.492,05          | -260.929,11        | -44,80        |
| GASTOS PROYECTOS              | 281.598,05          | 235.590,53          | -46.007,52         |               |
| GASTOS INDIRECTOS             | 436.495,10          | 518.931,19          | 82.436,09          | 18,89         |
| PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS   |                     | 5.387,56            | 5.387,56           |               |
| UTILIDADES DEL EJERCICIO      | 3.059,20            | 5.020,26            | 1.961,06           | 64,10         |
| SUMAN                         | <u>2.648.263,16</u> | <u>2.488.613,92</u> | <u>-159.649,24</u> | <u>- 6,03</u> |

15