

**CONSTRUCTORA DEL SUR C.A.**  
**“COSURCA”**

**INFORME DE COMISARIO**

Cumpliendo con el actual 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 contables, correspondiente al ejercicio económico del año 2008, cuyo resultado consta en el presente informe, el mismo que me permito hacer de conocimiento de los señores accionistas de la empresa.

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

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

En el grupo de cuentas de Activos, se establece que el **“Disponible”** representa 38,89%, con un monto de \$ 4'662.725,69, a continuación el **“Exigible a Corto Plazo”**, con el 31,76% y un monto de \$ 3'807.348,17, cuyo valor principal de \$ 3'500.000,00, corresponde a Otras Cuentas por Cobrar. El **“Fijo Neto”** representa el 17,05%, con un monto total de \$ 2.044.283,75; que corresponde al valor de los activos fijos menos las depreciaciones acumuladas a la fecha.

En las cuentas relacionadas con los Pasivos, se observa que el saldo del Pasivo **“Diferido”**, con un valor de \$ 4'853.825,13, constituye el 40,49% del total de los pasivos y patrimonio y se relaciona a los anticipos por contratos de proyectos.

A continuación el **“Exigible a Corto Plazo”** cuyo saldo es de \$ 2'237.757,45, valor que contiene varias cuentas por pagar a proveedores por el monto de \$ 1'864.120,63, y a Instituciones Financieras, por \$ 192.500,00.


En los rubros del Patrimonio, observamos que **“Aportes para Futura Capitalización”**, constituye el 29,19% del total de los Pasivos y Patrimonio; el **“Capital Pagado”** representa el 5,10%, con un monto de \$ 611.100,00; las **“Reservas”** con 387.437,17; 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 2008.

En el grupo de las cuentas de los ingresos, se establece que los **“Ingresos por Contratos de Obras”**, ascienden al monto de \$ 2'213.263,39, constituyendo el 98.17% del total de los mismos, además, el rubro **“Otros Ingresos”** acumulan el valor de \$ 41.234,23.

En las cuentas referentes a los egresos, determinamos la **“Mano de Obra”** con el 33,64% y el valor de \$ 758.412,76; los **“Gastos Equipo y Herramientas”**, constituyen el 31,80%, con un monto total de \$ 716.989,15; **“Gastos Indirectos”**, con el 19,74% y un monto de \$ 445.055,62, rubros que corresponden a gastos relacionados con los proyectos en construcción y la operación de la Empresa, esto es, los gastos administrativos y financieros, finalmente el rubro **“Materiales”** suma \$ 249.193,68, con el 11,05%.

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

- 1 En todas las cuentas de Activos, se determinan incrementos, conforme al detalle siguiente:
  - “Disponibilidades”** en \$ 4'540.391,96
  - “Exigible a Corto Plazo”** \$ 3'528.725,72
  - “Diferido Proyectos”** con 654.200,19 relacionados con los rubros de los gastos del proyecto Zapotillo y Sifón Limones.
  - “Fijo Neto”**, incrementa en \$ 147.746,76.
  
2. En el grupo de cuentas de Pasivos, también se determinan incrementos, así:
  - El pasivo **“Diferido”** aumenta en \$ 4'451.339,86; debido especialmente al proyecto Sifón-Limones-Zapotillo 

En el “**Exigible a Corto Plazo**”, se establece un incremento de \$ 1'360.574,47, el mismo que se relaciona principalmente a los valores adeudados a los proveedores de la empresa.

El **anexo 4** contiene los Estados de Resultados comparativos, en el cual se observa que los “**Ingresos por Ventas**” y “**Otros Ingresos**”, disminuyen en \$ 206.364,32 y \$ 27.751,98, respectivamente. Los gastos totales disminuyen \$ 313.942,45, y finalmente las “**Utilidades del Ejercicio**” económico 2008, aumentan en \$ 79.826,15, con relación al año anterior.

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

➤ **ÍNDICE DE SOLIDEZ**

$$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{7'091.582,58}{11'988.809,73} = 59.15\%$$

Significa que los acreedores influyen en el 59.15% del total de los activos, habiendo incrementado en el 9.86%, con respecto al año anterior.

➤ **ÍNDICE PATRIMONIAL**

$$\frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{4'897.227,15}{11'988.809,73} = 40,85\%$$

El resultado obtenido indica que el 40.85% de los Activos son propiedad de los accionistas de la Compañía, habiendo disminuido en el 9.86% en este ejercicio económico, valor que se relaciona con el índice anterior. Estos resultados indican que los acreedores influyen más que los accionistas



➤ **ÍNDICE DE RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO**

$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{84.846,41}{4'897.227,15} = 1,73\%$$

Este índice nos indica que el Patrimonio generó el 1,73% de utilidades, habiéndose incrementado en el 1.35% con relación al año anterior

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


$$\frac{\text{UTILIDADES DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL PAGADO}} = \frac{84.846,41}{611.100,00} = 13.88\%$$

Lo que significa que el capital pagado generó utilidades en el 13.88%, habiéndose incrementado en el 13,06%, con relación al año anterior.

**COMENTARIOS**

- Se determinan saldos acreedores en varias sub-cuentas de Caja y Bancos.
- Las depreciaciones de los Activos Fijos deben calcularse en forma mensual.

**RECOMENDACIONES**

- Es importante ajustar los saldos acreedores de los Activos Corrientes.
- Debe procederse al cálculo de las depreciaciones sobre los Activos Fijos por el ejercicio económico 2008. 

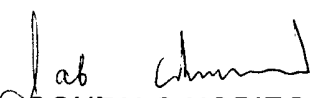
➤ **OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Luego del análisis de los Estados Financieros del ejercicio económico 2008, se determina lo siguiente:

Los estados financieros fueron elaborados conforme a las normas de contabilidad generalmente aceptadas, 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 2008

  
ING. GONZALO NORIEGA POLO, MAE  
COMISARIO

COSURCA  
LOJA

ANEXO 1

DESCOMPOSICION PORCENTUAL DEL ESTADO  
DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

GRUPO DE CUENTAS	VALOR	PORCENTAJE
<b>ACTIVOS</b>		
DISPONIBLES	4.662.725,69	38,89
INVERSIONES	33.687,70	0,28
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	3.807.348,17	31,76
INVENTARIOS	168.284,88	1,40
FIJO NETO	2.044.283,75	17,05
OTROS ACTIVOS	270.704,66	2,26
DIFERIDO	347.574,69	2,90
DIFERIDO PROYECTOS	654.200,19	5,46
SUMAN	<u>11.988.809,73</u>	<u>100,28</u>
<b>PASIVOS</b>		
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	2.237.757,45	18,67
DIFERIDO	4.853.825,13	40,49
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL PAGADO	611.100,00	5,10
RESERVAS	200.589,09	1,67
RESERVA DE CAPITAL	186.848,08	1,56
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	313.843,57	2,62
APORTES FUTURA CAPITALIZAC	3.500.000,00	29,19
UTILIDADES DEL EJERCICIO	84.846,41	0,71
SUMAN	<u>11.988.809,73</u>	<u>100,00</u>

COSURCA  
LOJA

ANEXO 2

DESCOMPOSICION PORCENTUAL DEL ESTADO  
DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

GRUPO DE CUENTAS

INGRESOS	VALOR	PORCENTAJE
VENTAS CONTRATOS	2.213.263,39	98,17
OTROS INGRESOS	41.234,23	1,83
SUMAN	<u>2.254.497,62</u>	<u>100,00</u>
GASTOS		
MANO DE OBRA	758.412,76	33,64
GASTOS EQUIPO Y HERRAMIENTAS	716.989,15	31,80
MATERIALES	249.193,68	11,05
GASTOS PROYECTOS		-
GASTOS INDIRECTOS	445.055,62	19,74
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS		-
UTILIDADES DEL EJERCICIO	84.846,41	3,76
SUMAN	<u>2.254.497,62</u>	<u>100,00</u>



ESTADOS DE SITUACION COMPARATIVOS  
SALDOS

GRUPOS DE CUENTAS	DICIEMBRE 2007	DICIEMBRE 2008	VARIACION	PORCENTAJE
<b>ACTIVOS</b>				
DISPONIBLE	122.333,73	4.662.725,69	4.540.391,96	3.711,48
INVERSIONES	33.467,70	33.687,70	220,00	0,66
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	278.622,45	3.807.348,17	3.528.725,72	1266,49
INVENTARIOS	96.692,84	168.284,88	71.592,04	74,04
FIJO NETO	1.896.536,99	2.044.283,75	147.746,76	7,79
OTROS ACTIVOS	139.420,56	270.704,66	131.284,10	94,16
DIFERIDO	28.925,85	347.574,69	318.648,84	1101,61
DIFERIDO PROYECTOS		654.200,19	654.200,19	
SUMAN	<u>2.596.000,12</u>	<u>11.988.809,73</u>	<u>9.392.809,61</u>	<u>361,82</u>
<b>PASIVOS</b>				
EXIGIBLE A CORTO PLAZO	877.182,98	2.237.757,45	1.360.574,47	155,11
DIFERIDO	402.485,27	4.853.825,13	4.451.339,86	1.105,96
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL PAGADO	611.100,00	611.100,00	0,00	0,00
RESERVAS	199.519,96	200.589,09	1.069,13	0,54
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
Aportes para Futura Capitalización		3.500.000,00	3.500.000,00	
UTILIDADES DEL EJERCICIO	5.020,26	84.846,41	79.826,15	1.590,08
SUMAN	<u>2.596.000,12</u>	<u>11.988.809,73</u>	<u>9.392.809,61</u>	<u>361,82</u>



ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVOS

SALDOS

GRUPO DE CUENTAS	DICIEMBRE 2007	DICIEMBRE 2008	VARIACION	PORCENTAJE
<b>INGRESOS</b>				
VENTAS CONTRATOS	2.419.627,71	2.213.263,39	-206.364,32	- 8,53
OTROS INGRESOS	68.986,21	41.234,23	-27.751,98	- 40,23
SUMAN	<u>2.488.613,92</u>	<u>2.254.497,62</u>	<u>-234.116,30</u>	<u>- 9,41</u>
<b>GASTOS</b>				
MANO DE OBRA	574.571,53	758.412,76	183.841,23	32,00
GASTOS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	827.620,80	716.989,15	-110.631,65	-13,37
MATERIALES	321.492,05	249.193,68	-72.298,37	-22,49
GASTOS PROYECTOS	235.590,53		-235.590,53	
GASTOS INDIRECTOS	518.931,19	445.055,62	-73.875,57	- 14,24
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS	5.387,56		-5.387,56	
UTILIDADES DEL EJERCICIO	5.020,26	84.846,41	79.826,15	1.590,08
SUMAN	<u>2.488.613,92</u>	<u>2.254.497,62</u>	<u>-234.116,30</u>	<u>- 9,41</u>