

INFORME DEL COMISARIO DE ZULETA Y ANEXAS CIA. LTDA. A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE LA EMPRESA

Para estructurar el presente documento, se ha procedido a revisar: el Estado de Situación Financiera Dólares y sus anexos, cortados al 31 de Diciembre del 2010; el Estado de Resultados Integral del período comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre del mismo año; las decisiones y transacciones más relevantes del año y; los Informes de la Administración relacionados con las actividades de la Empresa ZULETA Y ANEXAS CIA. LTDA, que son de responsabilidad de la Gerencia General de la Compañía.

La revisión fue efectuada conforme: a Normas Internacionales de Auditoría, NIA, a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, a lo que dispone la Ley de Compañías, al Reglamento de informes de Comisario y a los estatutos sociales de la Institución.

Si bien los Estados Financieros no contienen errores que ameriten subrayar y, las cantidades o cifras colocadas en los Estados Financieros, expresados en Dólares Americanos, conforme a la Ley de Transformación Económica del Ecuador, presentan razonablemente, la situación financiera de ZULETA Y ANEXAS CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2010, al igual que sus resultados operacionales y de evolución del patrimonio, conviene destacar, que en el ejercicio 2010, han ocurridos los siguientes cambios:

1. El Capital de Trabajo Neto de la Empresa, al cierre del año calendario, ascendió a 1.076.475.16 Dólares US (1.296.729.68 de Activos Corrientes menos 220.254.52 de Pasivos Corrientes), lo que significa un aumento de 1.000.629.57 frente al año anterior, debido a que en el período que se informa las Cuentas por Cobrar Comerciales alcanzaron los 363.647.12, las otras Cuentas por Cobrar 329.096.83 y por Semovientes 261.324.00 Dólares US.

Sin embargo, para medir la real liquidez de la empresa, se hace necesario excluir del Activo Corriente todas las Cuentas por Cobrar y los Semovientes, que ascienden a 954.067.95, con lo cual el Capital de Trabajo Neto real quedaría reducido a 122.407.21 Dólares US.

2. Las Cuentas por Cobrar totales, que ascienden a 692.743.95 Dólares US., al 31 de Diciembre del año 2010, representan 4.4 veces más que el saldo 2009, que ascendió a 157.787.33.

El 71.53 por ciento de la cartera total equivalente a 495.498.54, se encuentra concentrada en 8 entes económicos, que se los describen a continuación y, sin el reconocimiento de un costo financiero por el uso de estos recursos:

Ecuajugos	32.480.88
Agroima	65.650.00
S.Isabel Zuleta	78.720.41

Mavevax	71.978.12
Zuplaza	84.277.90
Aso. Plaza P.	129.000.00
Sandoval Luis A	17.148.91
Yáñez Catalina	16.242.32
SUMAN	495.498.54

Dentro de este análisis no se toma en cuenta "las otras Cuentas por Cobrar de largo plazo", que ascienden a 72.509.05 Dólares US, de los cuales, 64.447.45 corresponden a Zuturismo Cía. Ltda.

3. La partida Semovientes, por decisión de los Señores Accionistas (proceso de escisión que comienza a operar a partir del 01 de Julio del 2010) se contrajo en 401.993.50 Dólares US, por la venta de ganado vacuno que se les hizo a los socios, al costo de inventario.

Queda todavía pendiente en este rubro, y por la misma decisión anterior, el arreglo de un saldo a favor de los Señores Álvarez por 90.218.00 Dólares US.

Para Zuleta y Anexas se mantiene como activo, en este tema, solo la cantidad de 171.106.00 Dólares, descompuestos en 167.628.00 en ganado ovino y 3.478.00 Dólares US., en ganado equino.

4. Las tierras, en el ejercicio 2010, también se contrajeron, al costo, en 1.257.852.90 Dólares US., a consecuencia de la venta de tres lotes autorizados por la Junta de Accionistas el 03 de Agosto del 2009, por lo cual sus valores en libros pasaron de 12.188.465.00 en el 2009 a 10.930.612.10 Dólares US., a Diciembre del 2010.

La venta de los activos referidos represento para la Empresa un ingreso de 1.578.443.16 Dólares US., y una utilidad antes de impuestos de 331.267.61.

5. La Empresa, en el periodo que se reporta, gracias a los recursos extraordinarios obtenidos por la venta de los terrenos, cancelo, por una parte, las Obligaciones de Corto Plazo Bancarias y de Proveedores, por la cantidad de 659.992.28 Dólares US., y, por otra, ahorro recursos por las Obligaciones a Largo Plazo de Reserva Jubilación Patronal y Desahucio que se redujeron, la primera en 360.205.08 y la segunda en 90.304.84 Dólares US., debido a la liquidación de servicios que se hizo a algunos de sus trabajadores.
6. Por las consideraciones anotadas en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5, los Activos Totales de la Compañía, en el 2010 alcanzaron los 12.559.033.96 Dólares US., esto es 827.297.37 menos que en el 2009. Los Pasivos de corto y largo plazo sumaron 706.307.76, que equivale a una reducción de 1.087.821.91 frente al año pasado y; el Patrimonio de los Accionistas se cerró en 11.852.726.20 Dólares US, que comparado con el 2009 significa un aumento de 200.524.54, a consecuencia de las ganancias obtenidas en el ejercicio.

7. El ejercicio económico 2010 recibió Ingresos por la cantidad de 2.052.796.95 Dólares US., 1.361.313.09 operacionales y 691.483.86 no operacionales y, egresos por 1.852.272.41, lo que generó una utilidad contable de 200.524.54 Dólares US.

Si se toma en cuenta solo a los Ingresos Operacionales o a lo que rinde el giro del negocio, frente a los egresos totales del ejercicio, Zuleta y Anexas habría vuelto a tener una pérdida de 490.959.32 Dólares US., con una Jubilación Patronal pendiente de pago de 443.705.49. Esta circunstancia sumada al proceso de escisión que enfrenta la Empresa, obliga a los señores accionistas a redefinir las líneas de acción que debe seguir en el futuro la Compañía, así como el manejo hábil de sus operaciones, activos y pasivos.

8. Los hechos relevantes que se reportan en el ejercicio se refieren, por una parte, al inicio del proceso de escisión de la propiedad y; por otra, a la venta de los terrenos de Chulcuhuaico, Pan de Azúcar, Cunro, Carlozama, Era Loma, El Currillo, Angaloma, Pumamaqui, Angla Alío, El Canal, Túqueres, Chita Jaca, Años Loma, Gaio Potrero, Alfacucho y Pata Potrero.
9. Las Actas de Junta General de Accionistas cumplen con las diferentes disposiciones que establece la Superintendencia de Compañías. También se observa las normas que imponen las entidades de Control Interno y, las relacionadas con las retenciones y pagos de impuestos al SRI.
10. Los Libros de Actas de Junta General, de Directorio y de Acciones y de Accionistas se llevan y conservan conforme a las disposiciones legales vigentes y los de Contabilidad se administran bajo un sistema automatizado.
11. Los bienes de propiedad de la Empresa se encuentran en buen uso y conservación y los vehículos debidamente asegurados con Seguros Oriente.

Finalmente deseo expresar mi reconocido agradecimiento a los Directivos y al personal del Área Contable de ZULETA Y ANEXAS CIA. LTDA., por la colaboración prestada para el desarrollo de mi trabajo.

Quito, 05 de Abril del 2011

Atentamente


Hernán Peña Noboa
COMISARIO

