

Cuenca, Marzo 18 del 2010

Señores

INCOVIAL CIA LTDA

Ciudad

Distinguidos Señores

Como Comisario de "INCOVIAL CIA LTDA", de conformidad con la Ley de Compañías y el Estatuto vigente de la empresa, me permito dar a conocer a Ustedes, el siguiente informe, correspondiente al ejercicio económico del año 2009, el mismo que está basado en los estados financieros, sus anexos y más información solicitada al Señor Contador General de la Compañía.

Resumen del Balance al 31 de diciembre del 2009:

Activo Corriente	\$ 24.028,11	1,71%
Activo no Corriente	\$ 1.379.710,50	98,29%
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 1.403.738,61	100,00%
Pasivo Corriente	\$ 105.429,97	7,51%
Patrimonio	\$ 1.298.308,64	92,49%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 1.403.738,61	100,00%



29 ARR 2010

Victor Barros Pontón

Del Balance General, y dentro de la composición de los **ACTIVOS**, el rubro de mayor importante es el del **ACTIVO NO CORRIENTE**, con \$ 1.379.710,50, que corresponde al 98,29% del total de los activos, siendo el **ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE** el de mayor representación con \$ 1.331.664,30, él mismo que creció con relación al año 2008 en un 2.554,59%, debido a la revalorización del terreno que posee la empresa, Valuación realizada por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, con el cual se ha actualizado el valor del terreno en el mercado. El Activo Corriente disminuyó en \$ 11.579,04, que corresponde al 32,52% con relación al año 2008, debido a las inversiones que ha realizada la empresa en su proyecto de Urbanización, valor que sumados a las cuentas por pagar se encuentran dentro del rubro **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**.

El Activo no Corriente (activo Fijo no depreciable y depreciable), con relación al año 2008 creció en un 2.584,30%, debido a la Valuación de los activos fijos no depreciables que la empresa posee.

Del Balance General, dentro de la composición del **PASIVO Y EL PATRIMONIO**, el rubro de mayor importancia es el **PATRIMONIO**, con \$ 1.298.308,64, que es equivalente al 92,49% del valor total del pasivo y el Patrimonio, y el rubro de mayor importancia es él de la cuenta creada que es **RESERVA POR VALUACION**.

El **PASIVO CORRIENTE**, con relación al año 2008 creció en un 98,46%, y el rubro que más aumentó es el de **OTRAS CUENTAS POR PAGAR**, seguido por la de **ANTICIPOS POR CONTRATOS**, el total del Pasivo Corriente representa el 7,51% del total de los pasivos y el Patrimonio de la empresa.

El **PATRIMONIO** de la empresa es de \$ 1.298.308,64, que corresponde al 92,49% del total de los Pasivos y el Patrimonio, el de mayor importancia y representación es el de **RESERVA POR VALUACION** CON \$ 1.264.425,94, seguido por la cuenta **RESERVA DE CAPITAL**.

El **CAPITAL SOCIAL** de la empresa es de \$ 2.100,00; que durante el año 2009 se realizó el incremento de Capital tomando de la cuenta Reserva de Capital, siendo este incremento en \$ 1.260,00.

La empresa durante el año 2009 se dedicó a trabajar, con el propósito de llevar adelante su proyecto primordial, que es el de Urbanizar el terreno que posee, con la finalidad de poner a la venta dichos terrenos urbanizados, por lo cual toda su gestión ha sido encaminada a dicho fin, y los gastos que generaron se encuentran en el rubro de obras en proceso de ejecución, así mismo

la empresa no representa El ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS del año 2009, pues no ha tenido ingresos durante el año analizado, los mismos que se darán a partir de la ejecución y puesta en venta de los terrenos debidamente Urbanizados.

INDICADORES FINANCIEROS:

1.- INDICE DE LIQUIDEZ.- La empresa cuenta con 0,23 dólares por cada dólar que adeuda a terceros, que con relación al año 2008 este índice disminuyo en un 194,10%.

En cuando a la prueba ácida o llamada también Liquidez de primer grado, que es la relación entre lo que la empresa dispone, y, lo que le pueden exigir terceros, la empresa dispone de 0,17 dólares por cada dólar adeudado, pero la empresa se encuentra respaldada financieramente por su Patrimonio.

2.- CAPITAL DE TRABAJO.- El Capital de Trabajo de la empresa es negativo en \$ 81.401,86, él mismo que con relación al año 2008 disminuyo, debido a la utilización de su capital de trabajo, en su proyecto y se encuentra en la cta. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

3.- Al no contar con el estado de PERDIDAS Y GANANCIAS, no se puede hacer el respetivo análisis comparativo de rendimientos, de la gestión Administrativa y Financiera de la empresa.

4.- ENDEUDAMIENTO.- La empresa durante el año 2009 incremento su endeudamiento interno debido a la revalorización de sus activos fijos no depreciables, y; El endeudamiento externo pasa del 16,06% al 7,51%, así como el endeudamiento interno pasa del 38,94% al 92,49% del año 2008 al año 2009 respectivamente.

CONCLUSIONES:

El análisis de las diferentes cuentas del Balance General, lo he efectuado, siguiendo las normas de Auditoria generalmente aceptadas.

La estructura del Balance, el sistema de cuentas, el manejo y el registro de la información, está basada en los principios y normas técnicas de contabilidad generalmente aceptados.

Existe un adecuado sistema contable en la empresa, la información que posee, refleja el nivel técnico contable de acuerdo a las exigencias actuales.

La empresa ha cumplido con sus obligaciones fiscales correspondientes al año 2009, restando por hacer las del mes de diciembre, y, que de acuerdo a los reglamentos y disposiciones legales vigentes, las mismas se ha realizado en el mes de enero del presente año.

RECOMENDACION:

Recomiendo a los Señores accionistas de INCOVIAL CIA LTDA, aprobar el Balance General correspondiente al ejercicio del año 2009, en vista de que las cuentas y los valores constantes en la documentación presentada y examinada reflejan la real situación económica y financiera de la empresa.

De los Señores Accionistas,



Eco. Hugo Cobos Bermeo.

INCOVIAL CIA. LTDA.
ANALISIS COMPARATIVO DE ESTADOS FINANCIEROS

DESCRIPCION	31-dic-08	%	31-dic-09	%	DIFERENCIA	%
<u>ACTIVOS</u>						
ACTIVO CORRIENTE	35.607,15	40,92%	24.028,11	1,71%	-11.579,04	-32,52%
CAJA - BANCOS	25.888,34	29,75%	15.657,24	1,12%	-10.231,10	-39,52%
EXIGIBLE	3.781,00	4,35%	1.981,00	0,14%	-1.800,00	-47,61%
PAGOS ANTICIPADOS	5.937,81	6,82%	6.389,87	0,46%	452,06	7,61%
ACTIVO NO CORRIENTE	51.399,29	59,08%	1.379.710,50	98,29%	1.328.311,21	2584,30%
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	50.163,78	57,66%	1.331.644,30	94,86%	1.281.480,52	2554,59%
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	12.143,85	13,96%	12.143,85	0,87%	0,00	0,00%
DEPRECIACION ACUMULADA	-10.908,34	-12,54%	-11.757,00	-0,84%	-848,66	7,78%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00%	47.679,35	3,40%	47.679,35	
<u>TOTAL ACTIVOS</u>	87.006,44	100,00%	1.403.738,61	100,00%	1.316.732,17	1513,37%
<u>PASIVOS</u>						
PASIVO CORRIENTE	53.123,74	61,06%	105.429,97	7,51%	52.306,23	-98,46%
CUENTAS POR PAGAR	46,40	0,05%	159,94	0,01%	113,54	-244,70%
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	17.691,31	20,33%	18.276,81	1,30%	585,50	-3,31%
IMPUESTOS POR PAGAR	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	33.863,36	38,92%	65.757,66	4,68%	31.894,30	-94,19%
ANTICIPOS POR CONTRATOS	1.522,67	1,75%	21.235,56	1,51%	19.712,89	-1294,63%
<u>PATRIMONIO</u>	33.882,70	38,94%	1.298.308,64	92,49%	1.264.425,94	-3731,77%
CAPITAL SOCIAL	840,00	0,97%	2.100,00	0,15%	1.260,00	-150,00%
RESERVA LEGAL	1.165,91	1,34%	1.165,91	0,08%	0,00	0,00%
RESERVA FACULTATIVA	2.178,26	2,50%	2.178,26	0,16%	0,00	0,00%
RESERVA DE CAPITAL	88.262,05	101,44%	87.802,05	6,20%	-1.260,00	1,43%
RESERVA POR VALUACION	0,00	0,00%	1.264.425,94	90,08%	1.264.425,94	
APORTES PARA CAPITALIZACION	1.818,82	2,09%	1.818,82	0,13%	0,00	0,00%
UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO ANTERIOR	-35.841,51	-41,19%	-60.382,34	-4,30%	-24.540,83	-68,47%
UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO	-24.540,83	-28,21%	0,00	0,00%	24.540,83	100,00%
<u>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	87.006,44	100,00%	1.403.738,61	100,00%	1.316.732,17	-1513,37%

INCOVIAL CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO

DESCRIPCION	31-dic-08	%	31-dic-09	%	DIFERENCIA	%
INGRESOS	25.040,23	100,00%	0,00	0,00%	-25.040,23	-100,00%
COSTO POR CONTRATOS	25.157,32	100,47%	0,00	0,00%	-25.157,32	-100,00%
UTILIDAD BRUTA	-117,09	-0,47%	0,00	0,00%	117,09	-100,00%
GASTOS	24.390,69	97,41%	0,00	0,00%	-24.390,69	-100,00%
GASTOS ADMINISTRATIVOS	24.390,69	97,41%	0,00	0,00%	-24.390,69	-100,00%
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
UTILIDAD OPERACIONAL	-24.507,78	-97,87%	0,00	0,00%	24.507,78	-100,00%
OTROS EGRESOS	33,05	0,13%	0,00	0,00%	-33,05	-100,00%
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	-24.540,83	-98,01%	0,00	0,00%	24.540,83	-100,00%
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
UTILIDAD NETA	-24.540,83	-98,01%	0,00	0,00%	24.540,83	-100,00%

INCOVIAL CIA. LTDA.
INDICES FINANCIEROS

DESCRIPCION	31-dic-08	31-dic-09	DIFERENCIA	%
<u>RAZONES DE LIQUIDEZ</u>				
INDICE DE LIQUIDEZ	0,67	0,23	-0,44	-194,10%
PRUEBA ACIDA	0,56	0,17	-0,39	-233,83%
CAPITAL DE TRABAJO	-17.516,59	-81.401,86	-63.885,27	78,48%
ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR	6,62	0,00	-6,62	0,00%
PERIODO PROMEDIO DE COBRANZA	55	0	-55	0,00%
<u>RAZONES DE ACTIVIDAD</u>				
ROTACION DE ACTIVOS FUOS	0,49	0,00	-0,49	0,00%
ROTACION DE ACTIVOS TOTALES	0,29	0,00	-0,29	0,00%
<u>RAZONES DE RENTABILIDAD</u>				
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA	-0,47%	0,00%	0,47%	0,00%
MARGEN DE UTILIDAD OPERACIONAL	-97,87%	0,00%	97,87%	0,00%
MARGEN DE UTILIDAD NETA	-98,01%	0,00%	98,01%	0,00%
RENDIMIENTOS DE LOS ACTIVOS	-28,21%	0,00%	28,21%	0,00%
RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	-72,43%	0,00%	72,43%	0,00%
<u>RAZONES DE ENDEUDAMIENTO</u>				
ENDEUDAMIENTO EXTERNO	61,06%	7,51%	-53,55%	-712,94%
ENDEUDAMIENTO INTERNO	38,94%	92,49%	53,55%	57,89%