31168

Cuenca, Abril del 2002.

Sr. Ing.
Luis Arias Solano
Gerente de ConstruArias Cía. Ltda..
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente me dirijo a usted, con el propósito de poner bajo su consideración, el siguiente Informe, de la Empresa ConstruArias Cía. Ltda., correspondiente al Ejercicio económico del año 2001, luego de haber analizado y revisado el Balance, el Estado de Pérdidas y Ganancias y las Cuentas auxiliares y de soporte, determinando las conclusiones que puntualizo a continuación:

1. Todos los documentos revisados y detallados anteriormente son consistentes con las normas y procedimientos exigidos.

2. Dentro de la configuración total del Balance, el valor porcentual del Activo (100%) es igual a la sumatoria del Pasivo (81.84%) más el Patrimonio (18.16%).

3. Las cuentas del Activo presentan los siguientes valores porcentuales:

Activo Disponible	3.44%
Activo Exigible	40.81%
Imp. Renta anticipado	0.60%
Realizable	50.53%
Activo Fijo	4.62%
Total del Activo	100.00%

4. Como puede observarse, del punto anterior, los rubros más significativos están concentrados en el Activo Exigible (cuentas por cobrar, anticipos a contratistas y préstamos) con el 40.81%. Y el Activo Realizable (inventarios e inversiones en obras que tiene la Empresa) con el 50.53%. El resto de rubros de las demás cuentas no representan mayor significación en la estructura del Activo.

5. En cuanto al Pasivo, éste representa el 81.84%, y el Patrimonio o Capital el 18,16%. Dentro del Pasivo: las Obligaciones a Corto Plazo significan el 19.91%, quedando para las Obligaciones a largo plazo el 61.93% (créditos con los Bancos para las inversiones que se encuentran realizándolas en el Prog. La laguna de Pasaje y en el Edificio de la Avda. González Suárez, que serán terminados y liquidados en el año 2002, a fin de comercializarse inmediatamente.

6. En cuanto a la estructura del Patrimonio, dentro de la Cuenta Resultado de los ejercicios anteriores, ésta representaba el 14,40% del 100% del Pasivo y Capital; en el año 2001 se registra una pérdida que representa el –6.46%, quedando como saldo el 7,94% de ese mismo total.

7. Todos estos valores están debidamente respaldados y explicados en el Anexo que adjunto al presente Informe, dentro del Análisis Vertical de ConstruArias, año 2001.

8. En cuanto al Análisis Vertical de la Empresa, tomando como base de estudio el Estado de Pérdidas y Ganancias del año 2001, éste presenta la siguiente estructura porcentual:

Total de ventas en el período	87.89%
Otros ingresos durante el año	12.11%
Total de Ingresos	100 %

Costos de ventas durante el año	64.77%
Gastos de Administración y de ventas	49.11%
Total de egresos	113.88%
Pérdida del ejercicio económico	- 13.88%

9. Es conveniente establecer además las siguientes razones financieras:

a.) **La Razón Corriente**: mide la capacidad que tiene la Empresa para cancelar sus compromisos y obligaciones dentro del corto plazo; al dividir el activo corriente para el pasivo corriente (566,037.23 / 118,155.78) nos da un factor de 4,79, significa que la empresa por cada $ 1.00 que debe en el corto plazo dispone de $ 4.79 para afrontar este tipo de compromisos.

b.) **La Razón Acida**: mide la **capacidad inmediata** que tiene la Empresa para pagar sus obligaciones urgentes. Esto se obtiene dividiendo el activo corriente (menos Inventarios, inversiones y proyectos) para el pasivo corriente (262,580.84 / 118,155.78) se registra un factor de 2,22. Esto significa que en el corto plazo se tiene $ 2.22 por cada $ 1.00 de deudas.

c.) **El Capital de Trabajo**: es de gran interés para la Empresa, ya que permite determinar la disponibilidad de dinero para afrontar las operaciones del negocio en el siguiente ejercicio económico. En realidad el Capital de Trabajo es de $ 447,881.45, obtenido con la diferencia entre el Activo Corriente menos el Pasivo Corriente.

d.) **Nivel de Endeudamiento**: mide la participación de los acreedores en la financiación de los Activos de la Empresa. Al dividir el total de Pasivos para el total de Activos y multiplicar este resultado por 100, tenemos un valor de 81.84%, significa que los acreedores son dueños del 81.84% de la Empresa. Razón, hasta cierto punto justificable, considerando que los grandes Proyectos que actualmente ejecuta ConstruArias (Programa La Laguna en Pasaje, y Edificio González Suárez) se encuentran financiados en gran parte con recursos provenientes de préstamos bancarios.

e.) **Razón de Autonomía**: muestra la participación de los dueños en los Activos totales de la Empresa. Esto se obtiene dividiendo el total del Patrimonio para el total de los Activos, multiplicando este resultado por 100. Los propietarios de la Empresa son dueños absolutos del 18.16% de los Activos que poseen.

f.) **Rentabilidad (pérdida) sobre las ventas**: este índice nos muestra el margen neto de la pérdida en base al total de las ventas del período. Al dividir la pérdida neta para el total de las ventas en el año y multiplicarle por 100 no da como resultado 13.88 %. Esto significa que en base de los costos y gastos realizados durante el año, por cada $ 100 de las ventas hechas se obtuvo una pérdida de $ 13.88. Justificable en el sentido de que los Proyectos en ejecución no han podido ser negociados todavía, esperándose un mejoramiento de las ventas para el año 2002.

Pongo bajo su consideración el presente informe.

Atentamente.

Econ. Jaime Enrique Montesinos Delgado
Comisario
Afiliación # 347 C.C.A.

ANALISIS AUDITADO

ANALISIS VERTICAL DE CONSTRUARIAS, AÑO 2001

BALANCE GENERAL

CUENTAS	VALORES ABSOLUTOS		TOTALES	VALORES PORCENTUAL.		TOTALES
ACTIVO			593,406.29			100.00%
CORRIENTE			566,037.23			95.39%
DISPONIBLE		20,422.88			3.44%	
CUENTAS EN BANCOS	16,874.18			2.84%		
CAJA	1,738.70			0.29%		
FONDO ROTATIVO	1,810.00			0.31%		
EXIGIBLE		242,157.96			40.81%	
CUENTAS POR COBRAR:						
CONTRATISTAS	10,744.90			1.81%		
OTRAS CUENTAS	178,485.05			30.08%		
PTMOS. A EMPLEADOS	52,928.01			8.92%		
IMP. ANTICIP. RENTA		3,585.48			0.60%	
REALIZABLE		299,870.91			50.53%	
INVENT. MATERIALES	18,338.90			3.09%		
INVENT. TERRENOS	6,587.00			1.11%		
CASA N° 378	513.68			0.09%		
URBANIZ. LA LAGUNA	183,672.35			30.95%		
PROYECTO 3 PUENTES	6,847.77			1.15%		
PROY. CASA CENTRO	14,250.78			2.40%		
PROY. EDIF. EL PARAISO	25,487.12			4.30%		
PROY. FERIA LIBRE	8,277.41			1.39%		
PROY. CASAS 213-149	1,956.54			0.33%		
PROY. CASA 30B.Trigales	6,949.89			1.17%		
PROY. LA CONCORDIA	1,176.00			0.20%		
PROY. EDIF. G. SUAREZ	5,913.57			1.00%		
PROY. CASA ALTIPLANO	9,675.22			1.63%		
PROY. CASA 114	1,958.15			0.33%		
CONTENEDORES CHINA	8,266.53			1.39%		
ACTIVO FIJO			27,369.06			4.61%
ACTIVO FIJO DEPREC.		27,316.22			4.60%	
MUEBLES Y ENSERES	5,971.74			1.01%		
EQUIPO DE COMUNIC.	1,706.18			0.29%		
EQUIPO DE OFICINA	62.78			0.01%		
EQUIPO DE COMPUTAC.	6,779.53			1.14%		
VEHICULOS	8,007.92			1.35%		
MAQUINARIA Y EQUIPO	4,788.07			0.81%		
GASTOS AMORTIZABLES		52.84			0.01%	

PASIVO + CAPITAL			593,406.29			100.00%
PASIVO			485,629.99			81.84%
CORRIENTE (C. PLAZO)		118,155.78			19.91%	
CUENTAS POR PAGAR	62,966.04			10.61%		
GASTOS POR PAGAR	5,752.56			0.97%		
BENEFICIOS SOCIALES	883.95			0.15%		
OTROS ACREEDORES	15,772.97			2.66%		
ANTIC. RECIB. CLIENTES	32,782.56			5.52%		
RETENC. EN LA FUENTE	-2.30			0.00%		
NOCORRIENTE(L.PLAZO)		367,474.21			61.93%	
PRESTAMOS VARIOS	8,895.65			1.50%		
PRESTAMOS BANCOS	358,578.56			60.43%		
CAPITAL			107,776.30			18.16%
APORTAC. SOCIOS		12,541.36			2.11%	
CAPITAL ADICIONAL		43,648.77			7.36%	
RESERVAS		5,979.71			1.01%	
LEGAL	343.51			0.06%		
FACULTATIVA	2,232.07			0.38%		
PARA CAPITALIZACION	3,404.13			0.57%		
RESULT. EJERC. ANTER.		83,931.63			14.14%	
PERDIDA DEL EJERCICIO		-38,325.17			-6.46%	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

CUENTAS	VALORES ABSOLUTOS		VALORES %	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
TOTAL DE INGRESOS		276,033.19		100%
VENTAS NETAS AÑO	242,613.53		87.89%	
OTROS INGRESOS	33,419.66		12.11%	
TOTAL COSTOS Y GTOS.		314,358.36		113.88%
COSTO DE VENTAS	178,792.90		64.77%	
GTOS.ADMIN.Y VENTAS	135,565.46		49.11%	
PERDIDA DEL EJERCICIO		- 38,325.17		-13.88%

Econ. Jaime Enrique Montesinos Delgado
COMISARIO
Afiliación N° 347 C.C.A.