



# INFORME DEL COMISARIO

Cuenca, marzo 14 de 2006

## INFORME DEL COMISARIO No.COM 001-06

DR.

GERMAN MORENO C.

PRESIDENTE DE LA INMOBILIARIA Y SERVICIOS INSER LA MERCED C.A.  
Ciudad.

He realizado un análisis a la presentación de las cuentas del Balance General y de Resultados de la Compañía Inmobiliaria y Servicios la Merced, cortados al 31 de diciembre del 2005. Es atribución y obligación de los comisarios fiscalizar en todas sus partes la administración de la compañía, velando porque esta se ajuste no solos a los requisitos, sino también a las normas de una buena administración y expresar una opinión sobre la presentación y respaldo de las cuentas de importancia relativa en los balances.

Mi análisis fue realizado de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Estas normas facultan un examen sobre muestreo de pruebas que respalden los valores e informaciones concedidos en los estados financieros.

### CUMPLIMIENTO DEL PRESUPUESTO DEL AÑO 2005

En cuadro adjunto se puede observar el presupuesto operacional elaborado para el ejercicio económico 2005, y el análisis efectuado sobre el cumplimiento experimentado durante este periodo.

CONCEPTO		PRESUP. 2005	CUMPLIMIENTO	%
VENTA MEDICAMENTOS		18.000,00	14.948,98	83%
VENTA DE TURNOS		9.600,00	5.737,00	60%
VENTA DE EXAMENES VARIOS		7.100,00	1.934,00	27%
EXAMENES ECOGRAFO	3.500,00			
EXAMEN CARDIOGRAFO	3.600,00			
PROGRAMA MED.SOLIDARIA		48.000,00	47.662,05	99%
CARNETES		2.400,00	N/A	
SUBARRIENDO DE CONSULTORIOS		3.200,00	3.080,37	96%
ASEO LIMPIEZA		1.200,00	N/A	
OTROS INGRESOS SALUD		N/A	71,80	

COSTO MEDICAMENTOS		13.500,00	12.734,36	94%
COSTO ECOGRAFIAS		1.500,00	N/A	
COSTO CARDIOGRAFIAS		2.100,00	N/A	
HONORARIOS A MEDICOS		24.000,00	15.749,64	66%
CONVENIOS DE ATENCION		2.400,00	460,90	19%
COSTO CARNETES		1.200,00	388,42	0%
BONOS SALUD		N/A	541,30	

SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES		3.336,00	5.404,22	162%
MATERIALES Y UTILES DE OFICINA		1.200,00	231,35	19%
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA		1.200,00	380,71	32%
MANTENIMIENTO CONSULTORIOS (LOCAL)		600,00	167,83	28%
LIMPEZA Y ASEO		600,00	N/A	
INSUMOS MEDICOS		1.200,00	302,40	25%
IMPREVISTOS		600,00	581,36	97%
IMPUESTO Y TRAMITES CLINICA		1.200,00	N/A	
GASTOS DE VIAJE Y MOVILIZACION		N/A	133,50	
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES		N/A	3.157,11	
UTILIDAD OPERACIONAL SALUD		34.884,00	33.201,10	95%

UTILIDAD VENTA DE VIVIENDAS		45.000,00	-	0%
ELABORACION DE ESCRITURAS		600,00	510,00	85%
COMISION TRASPASOS DE LOTES		2.000,00	431,99	22%
ARRIENDO DE LOCALES INSER		N/A	401,79	

SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES		4.800,00	4.814,66	100%
MATERIALES Y UTILES DE OFICINA		600,00	107,39	18%
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA		1.200,00	1.506,00	126%

IMPUESTOS MUNICIPALES		3.000,00		0%
VARIOS IMPREVISTOS		1.200,00	756,07	63%
SOFTWARE		500,00	N/A	
SERVICIOS DE GUARDIANIA Y SEGURIDAD		N/A	755,75	
MANTENIMIENTO DE EQUIP. DE COMP.		N/A	40,00	
GASTOS DE VIAJE Y MOVILIZACION		N/A	312,05	
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES		N/A	208,02	
MODELOS Y MAQUETAS		N/A	739,20	
<b>UTILIDAD OPERATIVA INMOBILIARIA</b>		<b>36.360,00</b>	<b>- 7.886,36</b>	<b>-22%</b>

<b>SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES</b>		<b>12.000,00</b>	<b>15.271,06</b>	<b>127%</b>
ARRIENDOS		4.800,00	4.494,00	94%
SERVICIOS BASICOS		N/A	108,19	
GUARDIANIA		1.200,00	N/A	
MATERIALES Y UTILES DE OFICINA		600,00	1.218,59	203%
CAJA INTERNA		3.600,00	3.600,00	100%
VIATICOS Y MOBILIZACIONES		600,00	89,51	15%
IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES		3.700,00	1.936,26	52%
CONTRIBUCION SUPER CIAS	1.000,00			
CUOTAS CAMARA DE COMERCIO	300,00			
IMPUESTO 1,5 POR MIL	1.500,00			
PATENTES	900,00			
VARIOS IMPREVISTOS		1.200,00	2.557,63	213%
MANTENIMIENTO DE SOFTWARE		N/A	446,40	
MANTENIMIENTO DE LOCAL		N/A	66,44	
SERVICIOS PRESTADOS		N/A	203,69	
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES		N/A	2.364,16	
GASTO DE VENTAS (PUBL. PROPAG.)		N/A	1.866,25	
OTROS			641,97	
<b>EXCEDENTE FINANCIERO</b>		<b>43.524,00</b>	<b>- 9.588,41</b>	<b>-22%</b>

OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		-	14.914,63	
GASTOS NO OPERACIONALES		2.600,00	2.801,52	108%
<b>UTILIDAD/PERDIDA NO OPERACIONAL</b>		<b>- 2.600,00</b>	<b>12.113,11</b>	<b>468%</b>

### INGRESOS Y GASTOS ACUMULADOS

Como se puede observar en grafico adjunto, la tendencia ascendente de los ingresos, gastos y la utilidad acumulado durante el periodo 2005; hasta el mes de agosto/05 los gastos han sido superior a los ingresos, a partir del mes de julio del 2005 existe una mínima elevación de los ingresos sobre los gastos lo que generó una utilidad a Dic/05 US\$.2.554,70, que representa el 2.93% de los ingresos sobre los gastos.

	ene-05	feb-05	mar-05	abr-05	may-05	jun-05	jul-05	ago-05	sep-05	oct-05	nov-05	dic-05
<b>INGRESOS</b>	5.912,03	11.184,89	17.727,06	25.157,23	33.714,46	41.382,44	50.800,72	58.170,40	66.188,40	73.675,51	80.214,64	89.692,61
<b>GASTOS</b>	9.498,13	16.936,69	25.445,05	31.705,46	38.452,10	43.676,24	51.801,07	58.596,47	65.490,32	72.300,28	79.935,58	87.137,91
<b>UTIL. / PERDIDA</b>	-3.586,10	-5.751,80	-7.717,99	-6.548,23	-4.737,64	-2.293,80	-1.000,35	-426,07	698,08	1.375,23	279,06	2.554,70



### INGRESOS Y GASTOS MENSUALES

En grafico adjunto se puede observa la tendencia de los ingresos, gastos y la utilidad mensual durante el periodo 2005, hasta marzo/05 los gastos han sido superior a los ingresos lo que, como es lógico genero perdida, a partir del mes de abril/05 hasta diciembre/05, excepto el mes de noviembre/05 los ingresos fueron ligeramente superior a los gastos,

generando una mínima utilidad. La suma de los meses que ha generado utilidad es US\$.11.368,88, y la pérdida US\$.8.814,16, lo que genero la utilidad del periodo de US\$.2.554.72.

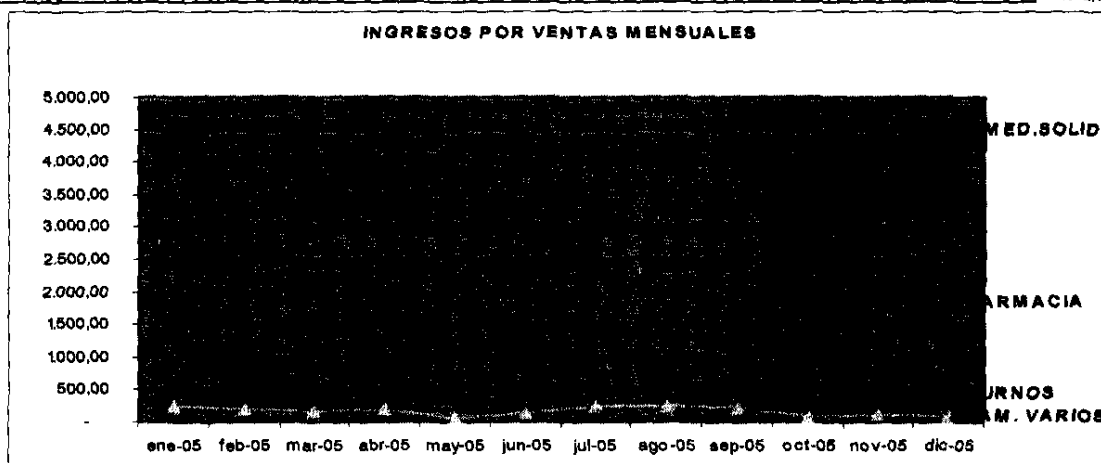
	ene-05	feb-05	mar-05	abr-05	may-05	jun-05	jul-05	ago-05	sep-05	oct-05	nov-05	dic-05
INGRESOS	5.912,03	5.272,86	6.542,17	7.430,17	8.557,23	7.667,98	9.418,28	7.369,68	8.018,00	7.487,11	6.539,13	9.472,97
GASTOS	9.498,13	7.438,56	8.508,36	6.260,41	6.746,64	5.224,14	8.124,83	6.795,40	6.893,85	6.809,96	7.635,30	7.202,33
UTIL. /PERDIDA	-3.586,10	-2.165,70	-1.966,19	1.169,76	1.810,59	2.443,84	1.293,45	574,28	1.124,15	677,15	-1.096,17	2.275,64



### INGRESOS OPERACIONALES

Dentro de los *Ingresos Operacionales* podemos mencionar los siguientes: Vtas. de Farmacia, Turnos, Exámenes varios, Programa de Medicina Solidaria, En grafico adjunto se puede observar que los Ingresos por Programa de medicina solidaria constituye el rubro mas alto con el 53.20% del total de los ingresos.

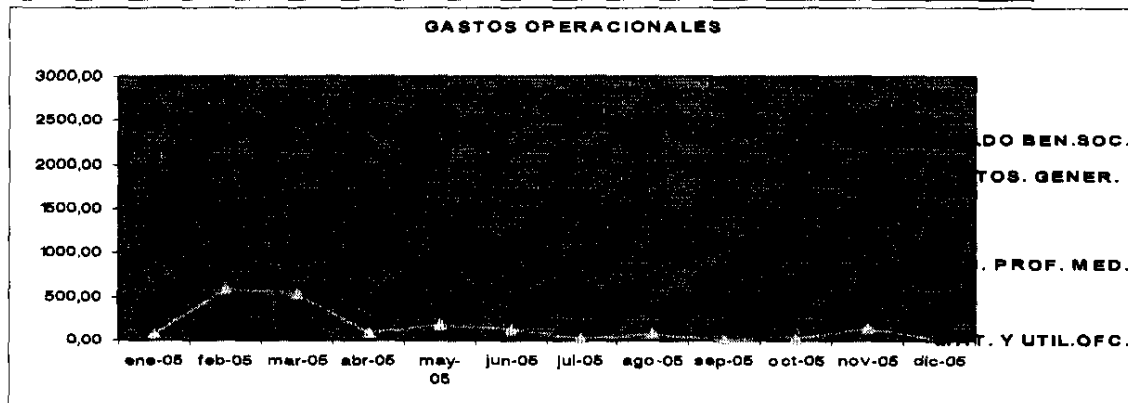
	ene-05	feb-05	mar-05	abr-05	may-05	jun-05	jul-05	ago-05	sep-05	oct-05	nov-05	dic-05	ACUM.	%
FARMACIA	1.308,50	789,12	840,14	975,87	1.082,06	1.443,25	1.416,63	1.323,86	1.262,71	1.262,71	1.238,28	1.814,92	14.758,05	16%
TURNOS	540,00	429,00	534,00	390,00	406,00	479,00	475,00	576,00	556,00	504,00	427,00	421,00	5.737,00	6%
EXAM. VARIOS	238,00	187,00	161,00	189,00	53,00	144,00	251,00	231,00	210,00	84,00	110,00	76,00	1.934,00	2%
PROG. MED.SOLID.	3.307,79	3.261,80	3.720,72	3.744,97	4.198,34	4.194,63	4.136,00	4.119,30	4.268,70	4.062,60	4.169,50	4.477,70	47.662,05	53%



### GASTOS OPERACIONALES

Los *Gastos Operacionales* dentro de los cuales se encuentra sueldos y beneficios sociales, materiales útiles de oficina, gastos generales depreciaciones etc. , en cuadro adjunto se puede observar que el 47% del total de los gastos corresponden a sueldos y beneficios sociales. Los gastos ocasionados por otros conceptos se puede decir que son razonables para el normal funcionamiento de la compañía.

	ene-05	feb-05	mar-05	abr-05	may-05	jun-05	jul-05	ago-05	sep-05	oct-05	nov-05	dic-05	ACUM.	%
HON. PROF. MED.	1592,20	1506,30	1674,30	1378,40	1351,40	1112,80	1217,66	1360,16	1140,16	1017,16	1533,60	865,50	15.749,64	18%
SUELDO BEN.SOC.	1.710,98	1.663,62	2.017,12	1.707,26	2.075,32	2.842,74	2.450,57	2.344,07	1.655,07	2.406,84	2.347,83	2.268,52	25.489,94	29%
MAT. Y UTIL.OFC.	69,11	588,19	531,50	87,11	182,57	124,92	17,19	66,91	8,76	25,04	147,74	3,34	1.852,38	2%
GROS. GENER.	409,7	1.091,85	325,67	430,66	536,63	1.211,93	1408,23	376,03	350,89	353,85	361,14	1.879,28	8.735,86	10%



Los resultados de las operaciones por el ejercicio correspondiente, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados, en nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente todos los aspectos importantes de la situación financiera y el resultado de las operaciones de acuerdo a las normas establecidas y las disposiciones emitidas por los organismos de control.

#### ANALISIS HORIZONTAL

Este análisis nos permite evaluar la tendencia en las cuentas e identificar fácilmente los puntos que exigen mayor atención, además permite conocer el crecimiento o decrecimiento experimentado por la institución durante un periodo determinado.

CODIGO	CUENTAS	dic-04	dic-05	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
1	<b>ACTIVO</b>	953.035,63	1.926.333,74	973.298,11	102,13%
111	DISPONIBLE	50.811,26	100.093,01	49.281,75	96,99%
112	INVERSIONES	150,00	332,00	182,00	121,33%
113	EXIGIBLE	10.399,51	7.441,22	2.958,29	-28,45%
114	REALIZABLE	191.521,54	275.972,77	84.451,23	44,09%
115	PAGOS ANTICIPADOS	374.791,09	1.225.110,42	850.319,33	226,88%
11501	Obras Infraestructura Santa Sofia	316.682,69	776.329,98	459.647,29	145,14%
11502	Obras Infraestructura Santa Ana	57.875,61	249.780,00	191.904,39	331,58%
11505	Otros valores pagados por anticipado	-	195.646,63	195.646,63	
121	ACTIVO FIJO TANGIBLE	318.123,07	311.764,90	- 6.358,17	-2,00%
122	ACTIVO FIJO INTANGIBLE	7.239,16	5.619,32	- 1.619,84	-22,38%
2	<b>PASIVO</b>	810.934,76	1.880.986,18	1.070.051,42	131,95%
21101	PROVEEDORES	5.496,54	5.277,46	- 219,08	-3,99%
21102	ANTICIPOS DE SOCIOS PARA LOTIZ.	282.130,85	1.172.386,31	890.255,46	315,55%
21102001	Urbanizacion Santa Sofia	252.660,83	491.901,87	239.241,04	94,69%
21102002	Urbanizacion Santa Ana	20.422,00	384.503,67	364.081,67	1782,79%
21102009	Vivienda Cebollar	-	192.300,00	192.300,00	
21103	VARIOS ACREEDORES	374.612,47	574.613,17	200.000,70	53,39%
21103001	Coac La Merced	374.612,47	574.613,17	200.000,70	53,39%
21104	IMPUESTOS POR PAGAR	244,58	4.769,65	4.525,07	1850,14%
21105	SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR	1.018,46	210,49	- 807,97	-79,33%
21106	BENEFICIOS SOCIALES	431,86	1.645,87	1.214,01	281,11%

21107	OTROS	-	323,73	323,73	
3	<b>PATRIMONIO</b>	142.100,87	42.792,86	- 99.308,01	-69,89%
311	CAPITAL	106.623,01	7.315,00	- 99.308,01	-93,14%
313	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZ.	36.768,71	36.768,71	-	0,00%
314	RESULTADOS	- 1.290,00	- 1.290,00	-	0,00%
		PERDIDA	UTILIDAD		
		- 1.290,00	2.554,85	3.844,85	-298,05%
	<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>953.035,63</b>	<b>1.923.779,04</b>		

### ANALISIS VERTICAL

Este análisis manifiesta la magnitud relativa de las cifras expresadas como porcentajes de alguna partida básica. En el caso del balance general se utiliza el total de activos, pasivo y patrimonio se utiliza como cifra base y se convierten en porcentajes relativos del total. Este análisis revela la estructura financiera de la institución.

CODIGO	CUENTAS	dic-04	%	dic-05	%
1	<b>ACTIVO</b>	953.035,63	100,00%	1.926.333,74	100,00%
111	DISPONIBLE	50.811,26	5,33%	100.093,01	5,20%
112	INVERSIONES	150,00	0,02%	332,00	0,02%
113	EXIGIBLE	10.399,51	1,09%	7.441,22	0,39%
114	REALIZABLE	191.521,54	20,10%	275.972,77	14,33%
115	PAGOS ANTICIPADOS	374.791,09	39,33%	1.225.110,42	63,60%
11501	Obras infraestructura Santa Sofía	316.682,69		776.329,98	
11502	Obras infraestructura Santa Ana	57.875,61		249.780,00	
11505	Otros valores pagados por anticipado	-		195.646,63	
121	ACTIVO FIJO TANGIBLE	318.123,07	33,38%	311.764,90	16,18%
122	ACTIVO FIJO INTANGIBLE	7.239,16	0,76%	5.619,32	0,29%
2	<b>PASIVO</b>	810.934,76	100,00%	1.880.986,18	
21101	PROVEEDORES	5.496,54	0,83%	5.277,46	0,28%
21102	ANTICIPOS DE SOCIOS PARA LOTIZ.	282.130,85	42,49%	1.172.386,31	62,33%
21102001	Urbanización Santa Sofía	252.660,83		491.901,87	
21102002	Urbanización Santa Ana	20.422,00		384.503,67	
21102009	Vivienda Cebollar	-		192.300,00	
21103	VARIOS ACREEDORES	374.612,47	56,42%	574.613,17	30,55%
21103001	Coac La Merced	374.612,47		574.613,17	
21104	IMPUESTOS POR PAGAR	244,58	0,04%	4.769,65	0,25%
21105	SUELDOS Y RELACIONADOS POR PAGAR	1.018,46	0,15%	210,49	0,01%
21106	BENEFICIOS SOCIALES	431,86	0,07%	1.645,87	0,09%
21107	OTROS	-	0,00%	323,73	0,02%
311	CAPITAL	106.623,01	75,03%	7.315,00	17,09%
313	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZ.	36.768,71	25,88%	36.768,71	85,92%
314	RESULTADOS	- 1.290,85	-0,91%	- 1.290,85	-3,02%
		PERDIDA		UTILIDAD	
		- 1.290,85		2.554,70	
	<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>953.035,63</b>		<b>1.926.333,74</b>	

## RAZONES O INDICES FINANCIEROS

Estos índices nos permiten comprobar la exactitud y cabalidad de la información contenida en el Balance General, y llegar a ciertas conclusiones generales en cuanto a la calidad del riesgo. a continuación se detalla los más utilizados para este fin.

1. **Razones de liquidez.-** Que mide la capacidad de la empresa de hacer frente a sus obligaciones. A continuación presentamos dos razones de liquidez comúnmente utilizadas.

• **Razón de circulante =** 
$$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{pasivo circulante}} = \frac{1.608.949,52}{1.880.986,18} = 0,86 \text{ Veces}$$

La razón del circulante es la medida que se utiliza más comúnmente, por cuanto ella indica el grado en que las cuentas de los acreedores son cubiertos por activos susceptibles de ser convertidos en efectivo.

La razón de circulante 0.86 veces esta por debajo del promedio apropiado que es de 2.5 veces.

• **Prueba Acida =** 
$$\frac{\text{Activo corriente - inventario}}{\text{Pasivo circulante}} = \frac{107.866,33}{1.880.986,18} = 0,06 \text{ Veces}$$

Esta razón mide la capacidad de la empresa de pagar las obligaciones sin depender de la venta de los inventarios.

Esta razón 0.06 esta muy por debajo del promedio apropiada entre el activo disponible y pasivo circulante que es de 1.0 veces.

2. **Razones de Apalancamiento.-** Que mide el grado en que la empresa ha sido financiada mediante endeudamiento.

• **Razón de endeudamiento =** 
$$\frac{\text{Deuda total (pasivo circulante)}}{\text{Activo total}} = \frac{1.880.986,18}{1.926.333,74} = 98\%$$

(% de activos financiados por 3ros.)

Esta razón mide el porcentaje de los fondos totales aportados por los acreedores, entre mas baja la razón, mayor será la protección contra las perdidas de los acreedores en caso de que ocurra una liquidación.

La razón de endeudamiento es de 98%, esto significa que los acreedores han suministrado casi la totalidad del financiamiento de la compañía. El endeudamiento promedio apropiado es aproximadamente del 33%.

3. **Razones de actividades.-** Que mide la eficiencia con que la compañía usa sus recursos que tienen a su disposición.

• **Rotación de Inventarios =** 
$$\frac{\text{Ventas}}{\text{Inventarios}} = \frac{14.948,98}{9.321,96} = 1,60 \text{ Veces}$$

Existen ciertos factores que intervienen en las variaciones de la rotación del inventario, como por ejm. la corta vida del bien, la limitación en las ventas, etc.

Esta razón del 1.60 veces esta muy por debajo del promedio apropiada entre ventas e inventarios que es de aproximadamente 9 veces.

• **Rotación del activo total =** 
$$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo total}} = \frac{22.619,98}{1.926.333,74} = 0,01 \text{ Veces}$$

Esta razón mide la rotación de todo el activo de la compañía

Esta razón de 0.01 esta muy por debajo del promedio apropiada entre ventas y activo total que es de aproximadamente 2 veces.

4. **Razones de rentabilidad.-** Mide la eficiencia global de la gerencia, demostrada por los rendimientos generados sobre las ventas y la inversión.

• **Rendimiento del Activo total =** 
$$\frac{\text{Utilidad neta después de impuestos}}{\text{Activo total}} = \frac{1.628,63}{1.926.333,74} = 0,08\%$$

El rendimiento del 0,08% esta muy por debajo del promedio apropiado de aproximadamente el 10%, esta baja tasa es el resultado del bajo margen de utilidad sobre las ventas y la baja rotación del activo total.

• **Rendimiento del activo liquido=**  $\frac{\text{Utilidad neta despues de Impuestos}}{\text{Activo liquido}} = \frac{1.628,63}{44.083,71} = 4\%$

Esta razón mide la tasa de rendimiento de la inversión del accionista.

El rendimiento del 4% esta por debajo del promedio apropiado de aproximadamente 15%, pero no es tan bajo como el rendimiento del activo total

**Resumen de las Razones.-** Las razones individuales dan una idea bastante clara de las principales debilidades de la compañía:

- Primero la posición de la liquidez no es razonablemente buena, la razón circulante y su prueba acida no son satisfactorias en comparación con los promedios apropiados.
- Segundo la razón de apalancamiento de la compañía indica que esta bastante endeuda, con una razón de endeudamiento sustancialmente más alta que el promedio apropiado.
- Tercero las razones de actividades, la rotación del inventario, es bastante baja lo que revela que el activo circulante no es bueno y al baja rotación del activo fijo indica que la inversión en activo fijo ha sido demasiado cuantioso, De haber realizado una excesiva inversión en activo fijo, la compañía pudo haber evitado parte de su financiamiento por endeudamiento y esto a su vez habría redundado en un mejor apalancamiento.
- Cuarto Los rendimientos tanto del activo total como del activo liquido tampoco alcanzan los promedios apropiados, estos resultados relativamente bajos se atribuyen directamente al bajo margen de utilidad sobre ventas, los causantes del bajo margen puede ser los altos costos, a su vez atribuirse a la excesiva inversión en activos fijos.

#### **EVALUACION DEL CONTROL INTERNO**

Considerando que el control de interno es un conjunto de metodos y medidas adoptadas dentro de una entidad, para salvaguardar sus recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información financiera y administrativa, es importante la elaboración de manuales de políticas y procedimientos para cada uno de las áreas o departamentos, esto ayudaría mucho para el normal desarrollo, cumplimiento y control de las actividades y metas planteadas por al INSER LA MERCED.

#### **OPINION A LA PRESENTACION DE LAS CUENTAS DE LOS BALANCES DE SITUACION Y DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005.**

Nuestra revisión cubre las operaciones contables de las cuentas mas importantes, tomando los saldos de los balances cortados al 31 de diciembre del 2005, así como el cumplimiento oportuno de la parte tributaria. Nuestra opinión, se basa en la aplicación las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y demás disposiciones que regulan una revisión independiente y sobre la base de pruebas según muestreo.

En mi opinión, las cuentas analizadas y presentadas en el informe adjunto, de los Balances cortado al 31 de diciembre del 2005, se presentan razonables en todos los aspectos importantes y se encuentran de conformidad con las normas contables establecidas.

Dispuesto a proporcionar mayor información de así requerirlo, suscribo

**Atentamente**

  
Ing. Juan Calle D.  
**COMISARIO INSER LA MERCED**  
c.c.file