

CPA. JORGE JARA R.  
CONTADOR PUBLICO AUDITOR  
AV. DEL CHOFER Y ABELARDO J. ANDRADE TELFAX 2-842-981

## INFORME DE COMISARIO RESPECTO A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006.

Cuenca, 9 de abril de 2007

Señores  
Dr. Germán Moreno Moreno  
PRESIDENTE  
Sra. Lorena Córdova G.  
GERENTE  
COMISION DE ADMINISTRACION Y VIGILANCIA  
INSER LA MERCED  
PRESENTE

De mis consideraciones:

Revisados los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2006, y los movimientos contables que intervinieron en estos resultados, debo indicar que los mismos han sido elaborados según las normas contables actuales, manteniendo un acertado y correcto registro de valores en cuentas contables razonablemente utilizadas, y con una adecuada presentación.

Los resultados finales muestran un manejo acertado de los bienes y recursos financieros.

Cabe indicar que el mayor valor del activo de la empresa esta centrada en el activo realizable correspondiente a un 81,83% del total de activos, financiado en su totalidad con un pasivo a corto plazo. Este activo realizable esta conformado en su mayoría por la cuenta lotizaciones en construcción, la misma que ha sido financiado con la cuenta anticipo de socios para lotizaciones, estas cuentas se cerraran una vez concluidas las obras de lotización y entregadas las escrituras a cada uno de los correspondientes socios.

En los últimos meses ha existido un atraso en el pago de impuestos y al IESS, que en los primeros meses de este año han sido superados con valores provenientes de la venta de lotes.

El trabajo constante de la administración en general ha dado como resultado un crecimiento constante de clientes que acepten los servicios que presta INSER LA MERCED; los proyectos de lotización, y de salud, están íntimamente relacionados con el ahorro y el rendimiento financiero que generan esos ahorros, ahorro que esta manejado por la Cooperativa de ahorro y Crédito La Merced, misma que se vincula directamente con los objetivos de INSER LA MERCED.

La situación económica de la empresa ha estado íntimamente relacionada con la terminación de algunas lotizaciones que han sido retrazadas por aspectos fuera del alcance de los administrativos tales como constructores, y autoridades de la localidad.

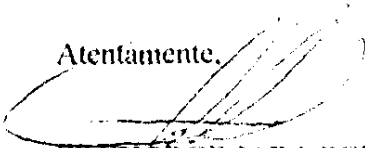
La forma de determinar los ingresos, que motivan la vida de la empresa no son de fácil pronóstico en especial los valores grandes correspondientes a las lotizaciones y construcción de viviendas, no hay ingresos iguales entre meses del año, e inclusive en sectores como son la farmacia y salud, aspecto que contrarresta con los egresos fijos como arriendos, energía eléctrica, publicidad y sueldos, dando lugar a acudir a prestamos constantes a terceros, a bancos, y a la cooperativa La Merced, o simplemente dejar de cancelar a proveedores.

El análisis de rendimientos por sectores o actividades no es muy alentadora, toca a la administración alentar el mejor desenvolvimiento de las actividades objeto de la empresa, el tener un rendimiento de la farmacia, de los programas de salud y los de lotización y construcción con autofinanciamiento. Cambios como el de tener una vitrina de la farmacia a la calle, el de realizar un contrato de subarriendo de todos los locales disponibles en el edificio actual, construcciones de casas con excelentes materiales de construcción a precios módicos y con financiamiento a largo plazo, harán de INSER LA MERCED una buena inversión de sus accionistas.

Indices financieros como de endeudamiento, rentabilidad, liquidez, rotación de inventario, entre otros no son aplicables por su estructura y origen de cuentas.

Hasta aquí mi informe.

Atentamente,

  
CPA. JORGE JARA REYES  
COMISARIO DE INSER LA MERCED

**INSER LA MERCED**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

<b>ACTIVO</b>		<b>2.998.345,24</b>	<b>100,00%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>271.648,38</b>	<b>9,06%</b>
<b>DISPONIBLE</b>		<b>1.375,76</b>	<b>0,05%</b>
CAJA	85,00		0,00%
BANCOS	1.290,76		0,04%
<b>INVERSIONES</b>		<b>392,10</b>	<b>0,01%</b>
<b>INVERSIONES TEMPORALES</b>			
EXIGIBLE	392,10		
<b>CLIENTES</b>		<b>269.239,02</b>	<b>8,98%</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>641,50</b>	<b>0,02%</b>
<b>REALIZABLE</b>		<b>2.453.676,16</b>	<b>81,83%</b>
<b>INVENTARIO DE MERCADERIA</b>		<b>1.525.925,37</b>	<b>50,89%</b>
ARMACIA	7.771,47		0,26%
EDIFICIO	280.889,08		9,37%
LOTES EN CONSTRUCCION	1.237.264,82		41,26%
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>		<b>927.750,79</b>	<b>30,94%</b>
OBRAS SANTA SOFIA	343.052,13		11,44%
OBRAS SANTA ANA	265.625,74		8,86%
IMPUESTOS	9.564,07		0,32%
OTROS ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIONES	309.508,85		10,32%
<b>ACTIVO FIJO</b>		<b>273.020,70</b>	<b>9,11%</b>
<b>TANJIBLE</b>		<b>18.814,65</b>	<b>0,63%</b>
MUEBLES Y ENSERES	9.392,45		0,31%
EQUIPO DE OFICINA	264,48		0,01%
EQUIPO MEDICO Y LABORATORIO	5.813,23		0,19%
EQUIPO DE COMPUTACION	1.680,24		0,06%
INSTRUMENTAL	1.664,25		0,06%
<b>INTANGIBLE</b>		<b>4.023,40</b>	<b>0,13%</b>
GASTOS DE CONSTITUCION	3.776,20		0,13%
PROGRAMAS DE COMPUTACION	247,20		0,01%
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<b>250.182,65</b>	<b>8,34%</b>
INVERSIONES CONDOMINIOS RICAURTE	250.182,65		
<b>PASIVO</b>		<b>2.988.006,00</b>	<b>99,66%</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>2.964.147,37</b>	<b>98,86%</b>
PROVEEDORES	3.860,51		0,13%
ANTICIPOS DE SOCIOS/LOTIZACION	1.732.014,21		57,77%
VARIOS ACREEDORES	630.349,55		21,02%
IMPUESTOS POR PAGAR	7.465,77		0,25%
SUELDOS POR PAGAR	429,29		0,01%
BENEFICIOS SOCIALES	2.837,73		0,09%
DOCUMENTOS POR PAGAR	37.190,31		1,24%
INSTITUCIONES BANCARIAS	550.000,00		18,34%
<b>PRESTAMOS A LARGO PLAZO</b>		<b>23.858,63</b>	<b>0,80%</b>
DOCUMENTOS POR PAGAR	23.858,63		0,80%
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.339,24</b>	<b>0,34%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>10.339,24</b>	<b>0,34%</b>
CAPITAL SOCIAL	7.315,00		0,24%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	3.024,24		0,10%
<b>PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>2.998.345,24</b>	<b>100,00%</b>

# INSER LA MERCÉD

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

<b>INGRESOS</b>		<b>120.103,93</b>	100,00%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>106.021,93</b>		88,26%
FARMACIA	16.111,88		13,41%
CLINICA	48.408,81		40,31%
LOTIZACIONES	36.936,35		30,75%
OTROS SERVICIOS	2.484,50		2,07%
ARRIENDOS	2.080,39		1,73%
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>14.082,00</b>		11,72%
OTROS INGRESOS	14.082,00		
<b>COSTOS DE VENTA</b>	<b>26.683,59</b>		22,22%
FARMACIA	14.819,61		12,34%
CLINICA	11.863,98		9,88%
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>93.420,34</b>	77,78%
<b>GASTOS OPERATIVOS</b>		<b>85.830,53</b>	71,46%
<b>CLINICA (1)</b>	<b>13.489,06</b>		11,23%
SUELDOS	5.802,02		4,83%
SERVICIOS BASICOS	749,75		0,62%
UTILES DE OFICINA	186,17		0,16%
MANTENIMIENTO	1.621,95		1,35%
VIAJE Y MOVILIZACION	185,75		0,15%
GÉNERALES	106,72		0,09%
PUBLICIDAD	1.479,56		1,23%
DEPRECIACIONES	3.357,14		2,80%
<b>LOTIZACIONES</b>		<b>9.197,88</b>	7,66%
SUELDOS	5.826,04		4,85%
SERVICIOS BASICOS	1.519,10		1,26%
UTILES DE OFICINA	191,39		0,16%
MANTENIMIENTO	71,85		0,06%
VIAJE Y MOVILIZACION	753,75		0,63%
GENERALES	635,55		0,53%
PUBLICIDAD	45,00		0,04%
DEPRECIACIONES	155,20		0,13%
<b>ADMINISTRACION Y VENTAS (2)</b>		<b>63.143,59</b>	52,57%
SUELDOS	34.838,24		29,01%
SERVICIOS BASICOS	4.772,21		3,97%
UTILES DE OFICINA	1.164,45		0,97%
MANTENIMIENTO	184,93		0,15%
VIAJE Y MOVILIZACION	557,57		0,46%
GENERALES	16.772,70		13,97%
PUBLICIDAD	2.503,56		2,08%
DEPRECIACIONES	2.349,93		1,96%
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>4.565,57</b>	3,80%
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>4.565,57</b>	3,80%
INTERESES	2.061,25		1,72%
OTROS	2.504,32		2,09%
<b>UTILIDAD DEL PERIODO</b>		<b>3.024,24</b>	2,52%
<b>15 % A TRABAJADORES</b>		<b>453,64</b>	
<b>25 % IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>642,65</b>	
<b>UTILIDAD REPARTIBLE</b>		<b>1.927,95</b>	

## INSER LA MERCED

### RENTABILIDAD POR SECCIONES

<b>FARMACIA</b>		<b>-56,64</b>	<b>-0,35%</b>
INGRESOS FARMACIA	16.111,88	PERDIDA	100,00%
COSTOS DIRECTOS FARMACIA	14.819,61		91,98%
COSTOS INDIRECTOS FARMACIA 10% (1)	1.348,91		8,37%
 <b>CLINICA</b>		 <b>-852,76</b>	 <b>-1,76%</b>
INGRESOS CLINICA	48.408,81	PERDIDA	100,00%
COSTOS DIRECTOS CLINICA	11.863,98		24,51%
COSTOS INDIRECTOS CLINICA 90% (1)	12.140,15		25,08%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS 40% (2)	25.257,44		52,18%
 <b>LOTIZACIONES</b>		 <b>-7.663,18</b>	 <b>-19,44%</b>
INGRESOS LOTIZACION	36.938,35	PERDIDA	100,00%
INGRESOS OTROS SERVICIOS	2.484,50		
COSTOS DIRECTOS LOTIZACION	0,00		0,00%
COSTOS INDIRECTOS LOTIZACION	9.197,88		23,33%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS 60% (2)	37.886,15		96,11%
 <b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>		 <b>11.596,82</b>	 <b>100,00%</b>
INGRESOS NO OPERACIONALES	16.162,39	UTILIDAD	
EGRESOS NO OPERACIONALES	4.565,57		
 <b>RESULTADO FINAL ANTES DE IMP. Y 15% TRAB.</b>		 <b>3.024,24</b>	

