

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y GERENTE GENERAL

DE PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

He auditado los estados financieros de la compañía PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M Por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y, con fecha 24 de marzo de 2010, he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades, sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros mencionados.

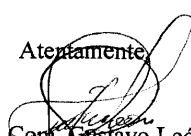
Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la empresa auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectué pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas de Auditoría de General Aceptación y determiné el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

El cumplimiento por parte de la compañía de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración.

La preparación de los estados financieros y los criterios de aplicación de las normas contables son de responsabilidad de la compañía.

Los anexos se sujetan a las pruebas selectivas y otros procedimientos de Auditoría aplicados en este examen de los estados financieros ya indicados, y se encuentran presentados de una manera razonable.

Atentamente,


Ing. Com. Gustavo León

Auditor Externo

Resolución No. SCRNAE 014

Mat. No 8259

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación (Comparativos)
- Estado de Resultados (Comparativos)

ANÁLISIS DEL HABER SOCIAL

- Extracto del Acta de Constitución
- Extracto de los Estatutos
- Examen del Libro de Acciones

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Evolución del Patrimonio
- Estado de Flujos del Efectivo

RESUMEN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

ANÁLISIS FINANCIERO

- Relaciones Evaluatorias

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2009	2008	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
ACTIVO								
CORRIENTE								
CAJA								0,00
CAJA CHICA	600,00	1.200,00		600,00				0,50
BANCOS	85.615,10	7.684,06	77.931,04		1.014,19		11,14	
INVERSIONES	307,36	307,36						
GARANTIAS	32.202,00	31.402,00	800,00		2,55		1,03	
CLIENTES	53.218,56	50.562,62	2.655,94		5,25		1,05	
DOCUMENTOS POR COBRAR	2.729,61	2.729,61						
PROVISIÓN INCOBRABLES	-878,61	-878,61						
ANTICIPO CONTRATISTAS	3.314,65	6.714,65		3.400,00		50,64	0,49	
ANTICIPO VARIOS	73.422,62	90.093,37		16.670,75		18,50	0,81	
ANTICIPO A PROVEEDORES	10.337,01	25.027,26		14.690,25		58,70	0,41	
ANTICIPO EMPLEADOS	2.889,79	0,00	2.889,79					
PRÉSTAMOS EMPLEADOS	210.754,98	211.254,98		500,00		0,24	1,00	
DEUDORES VARIOS	102.043,14	146.326,54		44.283,40		30,26	0,70	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	118.935,41	22.270,35	96.665,06		434,05		5,34	
GUILLÉN CORDOVA MAYRA PATRICIA	0,00	41.759,25		41.759,25		100,00	0,00	
CUENTAS POR COBRAR IIEES	8.469,76	1.663,81	6.805,95		409,06		5,09	
INVENTARIOS	166,91	166,91						
INMUEBLES PARA LA VENTA	7.361.985,95	7.361.985,95						
	<u>8.066.114,24</u>	<u>8.017.120,53</u>	<u>48.993,71</u>		<u>0,61</u>		<u>1,01</u>	
FIJOS								
EDIFICIOS	89.972,44	89.972,44						
DEP. ACUM. EDIFICIOS	64.565,11	60.112,87	4.452,24		7,41		1,07	
MUEBLES DE OFICINA	267.044,47	264.306,47	2.738,00		1,04		1,01	
DEP. ACUM. MUEBLES DE OFICINA	237.444,52	210.770,78	26.673,74		12,66		1,13	
EQUIPO Y MAQUINARIA	25.221,30	24.806,12	415,18		1,67		1,02	
DEP. ACUM. EQUIPO Y MAQUINARIA	21.951,21	19.451,93	2.499,28		12,85		1,13	
ENSERES PARA OFICINA	2.255,26	2.255,26						
DEP. ACUM. ENSERES PARA OFICINA	1.483,68	1.257,84	225,84		17,95		1,18	
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	6.089,31	5.159,36	929,95		18,02		1,18	
DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	3.757,57	2.354,85	1.402,72		59,57		1,60	
EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	1.720,01	1.720,01						
DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMUNICACIÓN	874,35	300,99	573,36		190,49		2,90	
OBRAS VARIAS	446.680,87	469.203,88		22.523,01				0,95
DEP. OBRAS VARIAS	254.143,16	233.233,97	20.909,19		8,96		1,09	
OBRAS DE ARTE	167,48	167,48						
BIBLIOTECA	129,05	129,05						
	<u>255.060,59</u>	<u>330.236,84</u>	<u>75.176,25</u>		<u>22,76</u>		<u>0,77</u>	
VARIOS ACTIVOS								
SISTEMAS INFORMÁTICOS	1.607,14	0,00	1.607,14					
AMORTIZ. ACUM. SISTEMAS INFORMÁTICOS	446,40	0,00	446,40					
	<u>1.160,74</u>	<u>0,00</u>						
TOTAL ACTIVO	<u>8.322.335,57</u>	<u>8.347.357,37</u>		<u>25.021,80</u>		<u>0,30</u>		<u>1,00</u>

	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2009	2008	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
PASIVO								
CORRIENTE								
OBLIGACIONES INSTITUCIONALES	6.175,94	21.175,94		15.000,00		70,84		3,43
PROVEEDORES	31.985,13	39.441,98		7.456,85		18,91		1,23
CUENTAS POR PAGAR	49.319,87	50.327,78		1.007,91		2,00		1,02
ACREEDORES VARIOS	96.392,94	87.100,79	9.292,15		10,67		1,11	
OBLIGACIONES CON ADMINISTRACIÓN	6.316,97	11.617,50		5.300,53		45,63		1,84
OBLIGACIONES CON EL IESS	1.719,00	2.726,41		1.007,41		36,95		1,59
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	13.378,53	19.945,22		6.566,69		32,92		1,49
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	5.150,618,45	4.652.318,45	498.300,00		10,71		1,11	
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES	75.890,16	85.890,56		10.000,40		11,64		1,13
ANTICIPO CLIENTES	179.247,93	190.822,59		11.574,66		6,07		1,06
	5.611.044,92	5.161.367,22	449.677,70		8,71		1,09	
LARGO PLAZO								
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	3.000.000,00	3.000.000,00						
PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL	665,21	665,21						
	3.000.665,21	3.000.665,21						
DIFERIDO								
GARANTÍAS RECIBIDAS POR ARRENDAMIENTOS	1.640,00	0,00	1.640,00					
OTROS PASIVOS								
	0,00	41.759,25		41.759,25				
TOTAL PASIVO	8.613.350,13	8.203.791,68	409.558,45		4,99		1,05	
PATRIMONIO								
CAPITAL SUSCRITO	700.000,00	700.000,00						
RESERVAS	2.666.984,79	2.666.984,79						
UTILIDADES ACUMULADAS	80.466,58	80.466,58						
PÉRDIDAS ACUMULADAS	-3.303.885,67	-2.646.167,16	657.718,51			-24,86		0,80
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-434.580,26	-657.718,52	223.138,26		-33,93		0,66	
	-291.014,56	143.565,69	434.580,25			302,70		-0,49
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	8.322.335,57	8.347.357,37	25.021,80			0,30		1,00

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

DETALLE	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2009	2008	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
INGRESOS								
VENTAS	586.655,53	487.043,03	99612,5		20,45		1,20	
TOTAL DE INGRESOS	586.655,53	487.043,03	99612,5		20,45		1,20	
GASTOS DE OPERACIÓN								
GASTOS DE ADMINISTRACION	244.003,88	200.716,94	43286,94		21,57		1,22	
GASTOS DE VENTAS	275.218,42	146.342,06	128876,36		88,07		1,88	
COSTO DE PRODUCCIÓN	519.222,30	347.059,00	172163,3		49,61		1,50	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	67.433,23	139.984,03		72550,8		51,83		0,48
OTROS INGRESOS								
OTROS GASTOS	10.167,42	778,98	9388,44		1205,22		13,05	
GASTOS FINANCIEROS	13.764,91	42.774,46	29009,55		67,82		0,32	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	498.416,00	755.707,07	257291,07		-33,93		0,66	
	-434.580,26	-657.718,52	223138,26					

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NOMBRE: PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

DOMICILIO: La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, País Ecuador.

DURACIÓN: El plazo de duración de la compañía termina el 24 de abril del 2030 a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

OBJETO: La compañía tiene por objeto principal el cumplimiento de las acciones necesarias para el establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración de parques industriales o artesanales en los diferentes lugares dentro del territorio nacional, con el propósito de apoyar al desarrollo de la artesanía, pequeña, mediana y gran industria.

CAPITAL SUSCRITO: El Capital Suscrito de la compañía es de \$ 700.000,00., según escritura pública del 20 de febrero del 2001.

Fuente: Archivo de la Empresa.

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M

EXTRACTO DE LOS ESTATUTOS

JUNTA GENERAL

La Junta General de Accionistas tiene los siguientes derechos y obligaciones: fijar para cada período un número impar de vocales principales y suplentes que integren el Directorio, designar y remover al Presidente, al Vicepresidente, al Presidente Ejecutivo, Comisario y Auditor Externo, Fijar sus remuneraciones, entre otros derechos.

DIRECTORIO

Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus funciones y podrán ser indefinidamente reelegidos, las sesiones de Directorio serán convocados por el Presidente o por el Presidente Ejecutivo, dichas sesiones serán ordinariamente cuatro veces al año, entre sus deberes y atribuciones son: conocer y aprobar la proforma presupuestaria, autorizar la enajenación y la constitución de gravámenes sobre bienes inmuebles de la compañía, entre otros.

EL PRESIDENTE

El Presidente será elegido por la Junta General de Accionistas, durará dos años en el ejercicio, tiene las siguientes atribuciones y obligaciones: Presidir las sesiones de juntas generales, presentar anualmente el informe del directorio sobre la marcha de la empresa, entre otras obligaciones.

Fuente: Archivo de la Empresa.

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.
CUADRO DE INTEGRACION DEL CAPITAL SUSCRITO 2009

ACCIONISTA	No. ACCIONES	CAPITAL SUSCRITO	%	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
ECONOTEL DEL ECUADOR S.A.	\$ 796,285.00	\$ 318,514.00	45.5020	\$ 318,514.00
TAVIS INVESTMENTS INC.	\$ 321,232.00	\$ 128,492.80	18.3561	\$ 128,492.80
SENPLADES	\$ 123,907.00	\$ 49,562.80	7.0804	\$ 49,562.80
MINISTERIO DE INDUSTRIAS Y PRODUCTIVIDAD	\$ 123,908.00	\$ 49,563.20	7.0805	\$ 49,563.20
SRA. PATRICIA GUILLEN CORDOVA	\$ 229,830.00	\$ 91,932.00	13.1331	\$ 91,932.00
MUNICIPIO DE CUENCA	\$ 84,940.00	\$ 33,976.00	4.8537	\$ 33,976.00
GOBIERNO PROVINCIAL DEL AZUAY	\$ 24,308.00	\$ 9,723.20	1.3890	\$ 9,723.20
DR. JUAN PACHECO BARROS	\$ 11,256.00	\$ 4,502.40	0.6432	\$ 4,502.40
SR. ARIOLFO GODOY DIAZ	\$ 6,882.00	\$ 2,752.80	0.3933	\$ 2,752.80
SR. EDUARDO SIIVICHAI RODAS	\$ 6,882.00	\$ 2,752.80	0.3933	\$ 2,752.80
SR. GERMAN TOLA	\$ 6,875.00	\$ 2,750.00	0.3929	\$ 2,750.00
SR. HERNAN GOMEZCOELLO	\$ 6,875.00	\$ 2,750.00	0.3929	\$ 2,750.00
DR. CAUPOLICAN OCHOA NEIRA	\$ 3,381.00	\$ 1,352.40	0.1932	\$ 1,352.40
CAMARA DE INDUSTRIAS DE CUENCA	\$ 2,182.00	\$ 872.80	0.1247	\$ 872.80
CAMARA DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA DE CUENCA	\$ 1,220.00	\$ 488.00	0.0697	\$ 488.00
SRA. NANCY JARAMILLO MOSCOSO	\$ 37.00	\$ 14.80	0.0021	\$ 14.80
TOTAL:	\$ 1,750,000.00	\$ 700,000.00	100.0000	\$ 700,000.00

**PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.
CUADRO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

DETALLE	CAPITAL SUSCRITO	RESERVAS	UTILIDAD ACUM.	PÉRDIDAS ACUM.	UTILIDAD/ PÉRDIDA	PATRIMONIO 2009	PATRIMONIO 2008
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009	700.000,00	2.666.984,79	80.466,58	-2.646.167,16	-657.718,52		
MOVIMIENTO				657.718,51			
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	700.000,00	2.666.984,79	80.466,58	-3.303.885,67	-434.580,26	-291.014,56	143.565,69

EL PATRIMONIO DISMINUYE EN 103.00% CON RELACION AL PERIODO ANTERIOR

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

DOLARES

Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación

Aumento Provisión Incobrables	-3.400,00
Aumento Anticipo Contratistas	-16.670,75
Aumento Anticipos Varios	-14.690,25
Disminución Anticipos Proveedores	2.889,79
Aumento Préstamos Empleados	-500,00
Aumento Deudores Varios	-44.283,40
Disminución Impuestos Anticipados	96.665,06
Aumento Guillén Córdova Mayra Patricia	-41.759,25
Disminución Cuentas por Cobrar IESS	6.805,95
Aumento Obligaciones Institucionales	15.000,00
Aumento Proveedores	7.456,85
Aumento Cuentas por Pagar	1.007,91
Disminución Acreedores Varios	-9.292,15
Aumento Obligaciones con Administración	5.300,53
Aumento Obligaciones con el IESS	1.007,41
Aumento Obligaciones con Empleados	6.566,69
Disminución con Instituciones Financieras	-498.300,00
Aumento con Préstamos de Accionistas	10.000,40
Aumento Anticipos Clientes	11.574,66

Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de operación **-464.620,55**

Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión

Aumento Activos Fijos	-75.176,25
Disminución Varios Activos	1.160,74

Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de inversión **-74.015,51**

Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento

Disminución Pasivo Diferido	-1.640,00
Disminución Otros Pasivos	41.759,25
Aumento Pérdidas Acumuladas	657.718,51
Disminución Utilidad/Pérdida del Ejercicio	-223.138,26

Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento **474.699,50**

NETO EN EFECTIVO \$: **-63.936,56**

SALDO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 108.006,46

SALDO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 171.943,02

DISMINUCIÓN EXPRESADA DEL EFECTIVO **\$:** **-63.936,56**

1. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la empresa, la preparación de los Estados Financieros sobre la base de acumulación conforme a las normas de contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el SRI y Organismos de Control en la República del Ecuador.

1. a BASES DE PRESENTACION

La empresa prepara los Estados Financieros de conformidad con las normas ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVOS

1.1. DISPONIBLE

Este grupo de cuentas está compuesto de Caja y Bancos que dispone la empresa. El registro y control se lleva en los respectivos libros principales y auxiliares que presentan los saldos reales, con el propósito de verificar la consistencia del control se practicó conciliaciones bancarias y arqueo de caja, prácticas que demostraron el manejo adecuado de las respectivas cuentas bancarias, cuyos saldos son correctos al 31 de Diciembre del 2009.

Los arqueos de caja y conciliaciones bancarias, la empresa practica mensualmente.

CAJA CHICA	600,00
BANCOS	85.615,10
INVERSIONES	307,36
GARANTÍAS	32.202,00
SUMAN \$:	<u>57.443,84</u>

NOTA 1.1.1

INVERSIONES

ELECTROCUEENCA C.A.	36,16
PARQUE INDUSTRIAL GUALACEO	300,00
COOPERATIVA ALFONSO JARAMILLO	100,00
PROVISIONES PÉRDIDAS	-128,80
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 \$:	<u>307,36</u>

NOTA 1.1.2

GARANTIAS

JUZGADO I. DE LO CIVIL	30.000,00
E.E.R.C.S.	1.402,00
MAYOR S.P. MILTÓN CORDOVA (ARRIENDO)	800,00
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 \$:	<u>32.202,00</u>

1.2. EXIGIBLE

Representa las obligaciones por cobrar a corto plazo, el registro y control se lleva en libros de contabilidad que demuestran los saldos reales al 31 de diciembre del 2009. El movimiento de los clientes se lleva en registros individuales, durante el análisis se comprobó las cancelaciones en forma regular.

Los clientes tienen igual tratamiento que las cuentas por cobrar, al verificar el movimiento se comprobó el manejo adecuado.

CLIENTES	53.218,56
DOCUMENTOS POR COBRAR	2.729,61
PROVISIÓN INCOBRABLES	-878,61
ANTICIPO CONTRATISTAS	3.314,65
ANTICIPOS VARIOS	73.422,62
ANTICIPO A PROVEEDORES	10.337,01
ANTICIPOS EMPLEADOS	2.889,79
PRÉSTAMOS EMPLEADOS	210.754,98
DEUDORES VARIOS	102.043,14
IMPUESTOS ANTICIPADOS	118.935,41
CUENTAS POR COBRAR IEES	8.469,76
SUMAN \$:	<u>585.236,92</u>

NOTA 1.2.1

IMPUESTOS ANTICIPADOS

ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	59.501,76
IMP. RENTA 1%	22,95
IMP. RENTA 2%	3.214,96
IMP. RENTA 8%	54.995,74
IVA PAGADO	1.200,00
TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 \$:	<u>118.935,41</u>

1.3. REALIZABLE

Representa el inventario que la empresa dispone para su actividad operativa. La valorización y control se lleva en los registros en forma permanentes. La empresa practica tomas físicas al muestreo y total al final del periodo.

Los inventarios están valorizados al costo, el mismo que se encuentra determinado sobre la base del método promedio, razón por la cual, no excede del valor de mercado.

Durante la toma física se practicó inventarios al muestreo, lo que nos permitió verificar el control y movimiento de los inventarios, los mismos que se encuentran de manera adecuada.

El saldo al 31 de Diciembre del 2009, es:

INVENTARIOS	166,91
INMUEBLES PARA LA VENTA	7.361.985,95
SUMAN \$:	<u>7.362.152,86</u>

NOTA 1.3.1

INVENTARIOS

MATERIALES ROTOS

	166,91
SUMAN \$:	<u>166,91</u>

NOTA 1.3.2

INMUEBLES PARA LA VENTA

COMEDORES	1.155,59
TERRENOS PARA LA VTA ZONA ALTA	1.035.659,85
TERRENOS PARA LA VTA ZONA BAJA	3.065.961,45
TERRENOS PARA LA VTA JARDINES Y PARQUES	7.048,89
LOCA PIC	1.889,04
NAVES ZHUCAY BAJO	12.231,30
DUTTY FREE	31.621,01
EDIFICIOS ESTRUCT. ZONA ALTA	900.898,84
EDIFICIOS ESTRUCT. ZONA BAJA	2.305.519,98
SUMAN \$:	<u>7.361.985,95</u>

1.4. FIJOS

Los activos fijos están registrados al costo y su depreciación es calculada sobre valores históricos, método línea recta, considerando la vida útil estimada de acuerdo a los porcentajes establecidos. Las adiciones, disminuciones y su correspondiente depreciación, se ajustan en base a los porcentajes proporcionales.

NOTA 1.4.1

ACTIVOS FIJOS	COSTO	DEP. PERIODO	DEP. ACUM.	VALOR EN LIBROS	%
DEPRECIABLE					
Edificios	89.972,44	4.452,24	64.565,11	25.407,33	5
Muebles de Oficina	267.044,47	26.673,74	237.444,52	29.599,95	10
Equipo y Maquinaria	25.221,30	2.499,28	21.951,21	3.270,09	10
Enseres para Oficina	2.255,26	225,84	1.483,68	771,58	10
Equipos de Computación	6.089,31	1.402,72	3.757,57	2.331,74	33
Equipos de Comunicación	1.720,01	573,36	874,35	845,66	10
Obras Varias					10
Instalaciones Eléctricas	52.808,12	5.280,96	29.044,61	23.763,51	
Planta de Agua Potable	367.835,48	35.547,60	210.269,45	157.566,03	
Plataforma y Muelles Descarga	23.903,66	2.390,28	13.744,52	10.159,14	
Telecomunicaciones	2.133,61	213,36	1.084,58	1049,03	
SUBTOTAL \$	838.983,66		584.219,60	254.764,06	
NO DEPRECIABLE					
Obras de Arte	167,48			167,48	
Biblioteca	129,05			129,05	
TOTAL AL 31/DIC/2009 \$:	839.280,19		584.219,60	255.060,59	

1.5. VARIOS ACTIVOS

Este grupo está compuesto por Sistemas Informáticos y su respectiva amortización a continuación se detalla:

SISTEMAS INFORMÁTICOS	1.607,14
AMORTIZ. ACUM. SIST. INFORMÁTICOS	- 466,40
SUMAN \$:	<u>1.160,74</u>

2. PASIVOS

2.1. EXIGIBLE

Este grupo está compuesto por las obligaciones que la empresa tiene a proveedores, varios acreedores y otras entidades, el movimiento nos ha demostrado el manejo adecuado de estas cuentas.

El control se lleva en los respectivos registros contables.

OBLIGACIONES INSTITUCIONALES	6.175,94
PROVEEDORES	31.985,13
CUENTAS POR PAGAR	49.319,87
ACREEDORES VARIOS	96.392,94
OBLIGACIONES CON ADMINISTRACIÓN	6.316,97
OBLIGACIONES CON EL IESE	1.719,00
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	13.378,53
OBLIGACIONES INST. FINANCIERAS	5.150.618,45
PRÉSTAMOS ACCIONISTAS LOCALES	75.890,16
ANTICIPO CLIENTES	179.247,93
SUMAN \$:	<u>5.611.044,92</u>

NOTA 2.1.1.

OBLIGACIONES CON ADMINISTRACIÓN

RETENCIONES FUENTE	200,00
IMP. POR PAG. (IVA Y RENTA)	6.116,97
SUMAN \$:	<u>6.316,97</u>

NOTA 2.1.2

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

INTERESES POR PAGAR	
C.F.N. BANCO PRÉSTAMOS	5.149.675,48
CENAPIC	942,97
SUMAN \$:	<u>5.150.618,45</u>

Los intereses con la Corporación Financiera están pendientes de cancelación hasta el presente ejercicio.

NOTA 2.1.2

PRÉSTAMOS ACCIONISTAS LOCALES

LASSO B. MARCELO	75.890,16
SUMAN \$:	<u>75.890,16</u>

2.2. LARGO PLAZO

Este rubro está compuesto de préstamos y provisiones, el saldo al 31 de diciembre de 2009 suma:

NOTA 2.2.1

OBLIGACIONES INST. FINANCIERAS	3.000.000,00
PROVISIONES JUBILACIÓN PATRONAL	665,21
SUMAN \$:	<u>3.000.665,21</u>

- El monto de \$3.000.000,00 corresponde al crédito en la Corporación Financiera Nacional. Con fecha de concesión del 22 de abril de 1998 a un plazo de 2.520 días y un periodo de gracia de 720 días, a una tasa del 15,62%

2.3. PASIVO DIFERIDO

Esta cuenta está conformada por la cuenta de Garantías recibidas por arrendamiento que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2009 suma \$ 1.640,00.

3. PATRIMONIO

El Capital Social de la Compañía es de \$ 700.000,00, el patrimonio disminuye en 82.00 % con relación al periodo anterior, el saldo al 31 de diciembre de 2009 del patrimonio suma:

CAPITAL SUSCRITO	700.000,00
RESERVAS	2.666.984,79
UTILIDADES ACUMULADAS	80.466,58
PÉRDIDAS ACUMULADAS	-3.303.885,67
UTILIDAD/PÉRDIDA EJERCICIO	-434.580,26
SUMAN \$:	<u>-291.014,56</u>

NOTA 3.1 RESERVAS

RESERVA LEGAL	8.940,73
RESERVA POR VALUACIÓN	734.008,75
RESERVA POR DONACIONES Y OTRAS	1.924.035,31
SUMAN \$:	<u>2.666.984,79</u>

COMENTARIO

ANÁLISIS CAPITAL Y PÉRDIDAS

CAPITAL Y RESERVAS		VS	TOTAL DE PÉRDIDAS AÑOS ANTERIORES Y DEL EJERCICIO 2009.	
Capital 50%	<u>350.000.00</u>		Pérdida Años Ant.	3.303.885,67
	350.000.00		Pérdida del Ejercicio	<u>434.580,26</u>
				3.738.465,93

En el Art. 361 Numeral 6 cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital. La empresa PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M. de acuerdo al análisis está inmersa en el causal de disolución y liquidación de acuerdo al porcentaje que representa el 1068% contra el capital y el total de pérdidas.

4. ANÁLISIS FINANCIERO

4.1. COCIENTE DE LIQUIDEZ

El índice indica que la empresa dispone de \$ 0.13 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda. El cociente seco de liquidez indica que dispone de \$ 0,02 para cada \$ 1,00 de deuda. El cociente recomendado es de 2 a 1

4.2. MARGEN DE SEGURIDAD

Esta relación indica que con el capital de trabajo las deudas pueden ser canceladas, por consiguiente la empresa dispone de \$ 0.44 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda.

4.3 COCIENTE DE RENTABILIDAD DE VENTAS

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa ha obtenido una pérdida neta de \$.0.74.

4.3. COCIENTE DE UTILIDAD BRUTA

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa gana \$ 12.00 si consideramos que el costo de ventas representa el 89.00 %.

4.4. COCIENTE DE GASTOS

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, la empresa gasta en administración \$ 42.00, en ventas \$ 47.00 y en financieros \$ 85.00

5. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES

5.1.

Luego del examen practicado se desprende el manejo adecuado de los mecanismos administrativos y contables. El proceso contable se sujeta de una manera razonable a los principios de contabilidad de general aceptación.

5.2

La empresa está obligada a presentar Estados Financieros auditado.

5.3.

La depreciación ha sido aplicada a los activos fijos, de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y porcentajes establecidos por el SRI. Contabilidad mantiene por separado la depreciación acumulada por cada grupo de activos en los respectivos auxiliares.

5.4

La preparación de los estados financieros y la aplicación de los principios de contabilidad de general aceptación, son de responsabilidad de la empresa.

5.5

Con propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control interno, los mismos que fueron verificados, comprobando que el control interno ejercido por la empresa es adecuado.

5.6

Durante el desarrollo del examen se verificó las conciliaciones bancarias, arqueos de caja, saldos de cuentas por cobrar y tomas al muestreo de los inventarios del periodo, estas prácticas ejercidas nos han dado la seguridad de que los recursos materiales y financieros son manejados adecuadamente.

5.7

La empresa no dispone de activos intangibles como programas, licencias, marcas y patentes.

5.8

Por disposición establecida en el R. O. 740 del 8 de enero del 2003, resolución N0 1071, el Servicio de Rentas Internas, dispone que todas las empresas obligadas a presentar auditoría externa, están obligados a presentar los anexos de los declaraciones fiscales del período, el mismo que la empresa se encuentra en proceso de preparación.

5.9

En cumplimiento con las disposiciones legales emitidas por el reglamento de la Superintendencia de Compañías, resolución No 02.Q. ICI. 008, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas no implica revelaciones importantes.

5.10

Durante el examen del período del 2009, no se han producido eventos económicos importantes objeto de revelaciones a la Gerencia General.

5.11

La empresa incrementa sus ingresos en 20.45 %, los gasto operacionales en 49.61% y los gastos financieros disminuyen en 34.00 %, sabiendo que los ingresos representan el 13 % frente a los gastos, lo que da como resultado la pérdida del ejercicio.

5.12

Mediante Resolución No 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicado en el Registro Oficial No 498 del 31 de diciembre de 2008, La Superintendencia de Compañías, estableció el cronograma de aplicación de las NIIF por parte de las compañías a partir del 1 de enero de 2011, tiene como periodo de transición el año 2010, de elaborar hasta marzo de 2010 un cronograma de implementación, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

Un plan de capacitación

El respectivo plan de implementación; y la fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.