

Cuervo

Señores
Junta General Accionistas y Directores del
PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.

De mis consideraciones:

En mi calidad de Comisario Principal de la empresa y de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañías, cúmpleme presentarles el informe sobre la actividad administrativa y económica de la empresa por el periodo fiscal comprendido entre 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año 2009, el cual se resume en los siguientes puntos:

ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

La Administración y sus ejecutivos han instrumentado los cambios pendientes a mejorar los procedimientos con respecto a años anteriores, los cambios implementados en el año transcurrido se encuentran aun en proceso, cuyos resultados deberán considerarse y evaluarse en el mas corto plazo dada la situación de la Compañía y de manera especial la negociación de la operación con la CFN.

DE LA CONTABILIDAD

La empresa lleva la Contabilidad de forma computarizada. El seguimiento y las pruebas selectivas realizadas a los documentos fuente analizados y su registros contables, me permiten expresarles que los resultados que arrojan los estados financieros y los anexos que los sustentan, presentan razonablemente los resultados que estos exponen.

Los principios contables aplicados han sido los generalmente aceptados, al igual que las disposiciones de la Ley y sus reglamentos.

DEL PERSONAL

La empresa tiene a su personal de empleados bajo la modalidad de relación de dependencia debidamente afiliados al IESS. No han surgido en el periodo en mención conflictos laborales.

DE LA PROTECCION DE SEGUROS

La empresa tiene bienes clasificados como activos fijos, pero no existen seguros contratados que los salvaguarden.

DEL ENDEUDAMIENTO A CORTO PLAZO

Del total del pasivo a corto plazo, el 91.79% representan intereses vencidos no pagados a la CFN por falta de liquidez.

ESTADO DEL PATRIMONIO

El patrimonio de la empresa al cierre del ejercicio es de (\$291,580,26) ; es decir, ha perdido el capital y las reservas, lo cual la pone en una posición de Disolución ante la Super I de Compañías. Con el propósito de mejorar la posición del patrimonio, La Junta de Accionistas y el Directorio deberían buscar mecanismos tales como revalorización de bienes, capitalizaciones u otros.

DE LAS OBLIGACIONES CON EL "SRI"

Al cierre del ejercicio la empresa queda con la obligación de presentar los anexos de fin de año así como también el informe de cumplimiento tributario, los mismos que vencen en el año 2010.

DE LA APLICACIÓN DE LAS "N.I.I.F."

De acuerdo al cronograma establecido por la Super I. de Compañías la aplicación corre a partir del Enero del 2011, teniendo como periodo de "transición" el año 2010 de enero a marzo, por lo cual en el periodo que se informa no se aplicó éste mecanismo.

Orn

DE LOS LIBROS SOCIALES

La empresa lleva sus libros sociales, actas, comunicaciones, cesiones y participaciones en perfecto orden y al día.

ANEXOS 1 y 2

Adjunto cuadros comparativos analíticos tanto de la situación patrimonial como la operacional con el ejercicio precedente, lo cual les servirá para un mejor entendimiento de las cifras que arrojan los estados financieros.

RECOMENDACIONES

Corresponderá a ustedes señores accionistas tomar la mejor de las alternativas en la negociación con la CFN, pues el flujo normal de ingresos no da para cubrir los costos de operación y los intereses de la operación, los mismos que con el paso de tiempo se incrementan; y si la situación ya es crítica, será peor aún ya que se incrementan los intereses.

Quedo de ustedes y a su disposición para ampliaciones sobre el presente informe.

Muy Atentamente



Ec. Luis W. Jaramillo F.
Comisario Principal
Reg.Nac. No. 19953

Guayaquil, Abril 1 del 2010



ANEXO 1

ESTADO COMPARATIVO DE SITUACION PATRIMONIAL

Partidas	Periodos		(Incremento) Decremento	% año base 2008
	2009	2008		
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja	600,00	18.050,42	17.450,42	96,68%
Banco	85.615,10	7.684,06	-77.931,04	-1014,19%
Inversiones	307,36	307,36	0,00	0,00%
Garantias	32.202,00	31.402,00	-800,00	-2,55%
Clientes	53.218,56	50.562,62	-2.655,94	-5,25%
Documentos por cobrar	1.851,00	1.851,00	0,00	0,00%
Anticipos a varios	87.074,28	121.835,28	34.761,00	28,53%
Anticipo a empleados	213.644,77	211.254,98	-2.389,79	-1,13%
Deudores varios	102.043,14	146.326,54	44.283,40	30,26%
Impuestos anticipados SRI	118.935,41	22.270,35	-96.665,06	-434,05%
Otras cuentas por cobrar	8.469,76	43.423,06	34.953,30	80,49%
Inventarios	166,91	166,91	0,00	0,00%
Inmuebles para la venta	7.361.985,95	7.361.985,95	0,00	0,00%
Total Activo Corriente	8.066.114,24	8.017.120,53	-48.993,71	-0,61%
ACTIVO NO CORRIENTE				
ACTIVO FIJO				
Edificios, muebles, equipos, otros	839.280,19	857.720,07	18.439,88	2,15%
Depreciacion acumulada	584.219,60	527.483,23	-56.736,37	-10,76%
Total Activo Fijo	255.060,59	330.236,84	75.176,25	22,76%
ACTIVO DIFERIDO				
Sistemas informaticos	1.607,14	0,00	-1.607,14	0,00%
Amortizacion acumulada	446,40	0,00	-446,40	0,00%
Total Activo Diferido	1.160,74	0,00	-1.160,74	0,00%
Total del Activo no Corriente	256.221,33	330.236,84	74.015,51	22,41%
TOTAL DEL ACTIVO	8.322.335,57	8.347.357,37	25.021,80	0,30%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones institucionales	6.175,94	21.175,94	15.000,00	70,84%
Proveedores	31.985,13	39.441,98	7.456,85	18,91%
Cuentas por pagar	49.319,87	50.327,78	1.007,91	2,00%
Acreedores varios	96.392,94	87.100,79	-9.292,15	-10,67%
Obligaciones con el SRI	6.316,97	11.617,50	5.300,53	45,63%
Obligaciones con el IESS	1.719,00	2.726,41	1.007,41	36,95%
Obligaciones con empleados	13.378,53	19.945,22	6.566,69	32,92%
Obligaciones con instituciones financieras	5.150.618,45	4.652.318,45	-498.300,00	-10,71%
Prestamos de accionistas locales	75.890,16	85.890,56	10.000,40	11,64%
Anticipos de clientes	179.247,93	190.822,59	11.574,66	6,07%
Total Pasivo Corriente	5.611.044,92	5.161.367,22	-449.677,70	-8,71%
PASIVO NO CORRIENTE				
OBLIGACIONES POR PAGAR				
Obligaciones con instituciones financieras	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	0,00%
Provisiones jubilacion patronal	665,21	665,21	0,00	0,00%
Total Obligaciones por pagar	3.000.665,21	3.000.665,21	0,00	0,00%
PASIVO DIFERIDO				
Garantias recibidas por arriendos	1.640,00	0,00	-1.640,00	0,00%
Total Pasivo Diferido	1.640,00	0,00	-1.640,00	0,00%
OTROS PASIVOS				
Varios		41.759,25	41.759,25	100,00%
Total Pasivo Diferido	0,00	41.759,25	41.759,25	100,00%
Total del Pasivo no Corriente	3.002.305,21	3.042.424,46	40.119,25	1,32%
TOTAL DEL PASIVO	8.613.350,13	8.203.791,68	-409.558,45	-4,99%

PATRIMONIO				
Capital	700.000,00	700.000,00	0,00	0,00%
Reservas	2.666.984,79	2.666.984,79	0,00	0,00%
Utilidades acumuladas	80.466,58	80.466,58	0,00	0,00%
Pérdidas acumuladas	-3.303.885,67	-2.646.167,16	657.718,51	-24,86%
Pérdida del ejercicio	-434.580,26	-657.718,52	-223.138,26	33,93%
Total Patrimonio	-291.014,56	143.565,69	434.580,25	302,70%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	8.322.335,57	8.347.357,37	25.021,80	0,30%

ANEXO 2

ESTADO COMPARATIVO DE SITUACION OPERACIONAL

Partidas	Periodos		(Incremento)	% año
	2009	2008	Decremento	base 2008
INGRESOS				
Ventas	586.655,53	487.043,03	-99.612,50	-20,45%
Total Ingresos	586.655,53	487.043,03	-99.612,50	-20,45%
GASTOS				
Gastos de administracion	244.003,88	200.716,94	-43.286,94	-21,57%
Gastos de ventas	275.218,42	146.342,06	-128.876,36	-88,07%
Gastos financieros	498.416,00	755.707,07	257.291,07	34,05%
Otros egresos(ingresos)	3.597,49	41.995,48	38.397,99	91,43%
Total Ingresos	1.021.235,79	1.144.761,55	123.525,76	10,79%
Utilidad (Pérdida)	-434.580,26	-657.718,52	-223.138,26	33,93%
RAZONES FINANCIERAS				
Capital de trabajo (dolares)	2.455.069,32	2.855.753,31	400.683,99	14,03% Activo cte - Pasivo cte
Indice de liquidez corriente (veces)	1,44	1,55	0,12	7,45% Activo cte / Pasivo cte
Prueba ácida (veces)	0,13	0,13	0,00	1,13% Activo cte - Inv/Pasivo cte
Rotacion activo total (veces)	0,07	0,06	-0,01	-20,81% Ventas / Activo total
Nivel de endeudamiento (%)	103,50%	98,28%	-5,22%	-5,31% Pasivo total / Activo total
Cobertura de intereses (veces)	0,85	1,55	0,70	45,25% Gastos financ. / Ventas
Productividad del capital de trabajo	4,18	5,86	1,68	28,63% Capital de trabajo / Ventas