

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores presidente, gerente y accionistas del Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta

1. En calidad de auditores externos, hemos examinado el Balance General del PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA PILCEM al 31 de diciembre de 2001 y el correspondiente Estado de Resultados, por el año terminado en esa fecha. La emisión de los estados financieros es de exclusiva responsabilidad de la administración de la Compañía. La nuestra consiste en expresar una opinión sobre los mismos basándose en pruebas de auditoría aplicadas.

La NEC 1 en su párrafo 7, señala que el juego de estados financieros incluye los siguientes componentes: a) Balance General; b) Estado de Resultados; c) Estados de Evolución del Patrimonio; d) Estado de Flujos de Efectivo; y, e) Políticas Contables y Notas Explicativas. En nuestro caso no han sido presentados los componentes indicados en los literales c)

2. Nuestro trabajo se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye un examen, basándose en pruebas selectivas de evidencia que respalden las cifras y revelaciones de los Estados Financieros del Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta; nuestra auditoría comprende también una evaluación sobre la aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados,



disposiciones legales emitidas por la República del Ecuador, de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NECs) y de las estimaciones significativas realizadas por la administración de la empresa, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

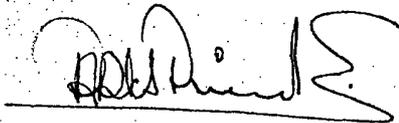
- a. Respecto al cumplimiento de obligaciones tributarias por parte del Parque Industrial PILCEM, al 31 de diciembre de 2001, se verificaron los pagos realizados, como agentes de retención y percepción de los impuestos para lo cual emitiremos un informe adicional al servicio de rentas internas.
- b. Los activos se encuentran sobrevalorados en razón de que en su mayoría ha terminado su vida útil (NOTA 8).
- c. De la verificación del libro de acciones y accionistas se constató el cambio a dólares del valor nominal de la acción esto es a un dólar de los Estados Unidos de América. De la certificación solicitada a cada uno de los accionistas, ha llegado a nuestra auditoria únicamente la certificación de la SUB-COMISION ECUATORIANA PREDESUR, que confirma que a la presente fecha mantiene 31.156 acciones con un valor de \$ 31.156 USD serie 138.434 a 169.589. Incluye último incremento de capital (2002-02-22)

Handwritten signature and date: 21/12/02

3. En nuestra opinión, con excepción de lo comentado en el párrafo anterior, los estados financieros auditados, esto es Balance General y Estado de Resultados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Parque Industrial Loja, Compañía de Economía Mixta, al 31 de diciembre de 2001, y los resultados de sus operaciones por el período terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NECS, Normas Internacionales NICS y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador, los que fueron aplicados de manera uniforme con relación al periodo anterior.

Julio del 2002

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar

SC-RNAE- No. 346

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C E M.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

CODIGO	DENOMINACION DE LA CUENTA	NOTAS	PARCIAL	TOTALES
	<b>ACTIVOS</b>			
	<b>CORRIENTES</b>			<b>103.75</b>
	<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>			
1.1.1.01	CAJA CHICA	NOTA 4	16.00	
1.1.1.02	BANCOS	NOTA 5	87.75	
	<b>EXIGIBLE</b>			<b>27.00</b>
1.1.2.01	CUENTAS POR COBRAR	NOTA 6	27.00	
1.1.2.07	ANTICIPO CONTRATISTAS			
	<b>ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</b>			<b>74,743.27</b>
1.2.01.01	TERRENOS	NOTA 7	72,230.00	
1.2.2.10	ESTUDIOS Y PROYECTOS PILCEM	NOTA 7	2,513.27	
	<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>			<b>1,966.54</b>
1.2.2.02	MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA	NOTA 8	673.55	
1.2.2.09	OTROS ACTIVOS FIJOS	NOTA 8	3,002.86	
1.2.13	DEPREC. ACUMUL.MUEB.Y EQ.OF.	NOTA 8	-677.18	
1.2.13	DEPREC. ACUM. OTROS ACTIVOS	NOTA 8	-1,032.48	
1.2.13	DEPREC. ACUM. BIBLIOTECA Y O.ARTE	NOTA 8	-0.21	
	<b>OTROS</b>			<b>50.61</b>
1.2.1.03	BIBLIOTECA Y OBRAS DE ARTE	NOTA 8	50.61	
	<b>CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>			<b>60,791.63</b>
1.2.32	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	NOTA 9	60,791.63	
	<b>TOTAL DE ACTIVO</b>			<b>137,682.80</b>
	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>65,178.75</b>
2.1.1.01	CUENTAS VARIAS POR PAGAR	NOTA 10	65,010.70	
2.1.1.04	OBLIGACIONES VARIAS POR PAGAR (SEGURO SOCIAL)	NOTA 10	53.48	
2.1.4.02	PROVISIONES POR PAGAR (DECIMOS)	NOTA 10	48.23	
2.1.4.04	IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES	NOTA 10	66.34	
	<b>PATRIMONIO</b>			<b>72,504.05</b>
3.1.1.01	CAPITAL SOCIAL (PAGADO)	NOTA 11	32,130.24	
	CAPITAL ADICIONAL			
3.1.02	RESERVAS DE CAPITAL (RESERV.REVALOR.PATRIMONIO)	NOTA 12	22,790.19	
3.1.4.	REEXPRESION MONETARIA	NOTA 12	19,670.42	
3.1.05	APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES			
3.2.0	PERDIDAS Y GANANCIAS			
	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES	NOTA 12	-2,086.80	
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>			<b>137,682.80</b>

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M.  
ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

CODIGO	CONCEPTO	NOTAS	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
	INGRESOS	NOTA 13			2,077.45
	INGRESOS OPERACIONALES			-	
	INGRESOS NO OPERACIONALES			2,077.45	
7.1.1.	OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		2,077.45	-	
	GASTOS	NOTA 14			4,220.67
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			4220.67	
6.1.1.	GASTOS DE ADMINISTRACION-SUELDOS		2,483.77		
6.1.2.	GASTOS ADMINISTRATIVOS-MANTENIMIENTO		397.84		
6.1.3.	GASTOS ADMINISTRATIVOS-SUMINISTROS		699.38		
6.1.4.	VIARIOS DE ADMINISTRACION		611.88		
6.1.2.	GASTOS FINANCIEROS		-		
6.1.3.	GASTO DEPRECIACIONES		27.80		
7.1.1.	OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		-		
3.2.0	PERDIDAS Y GANANCIAS		-		
	UTILIDAD O PERDIDA EN OPERACIÓN				-2,143.22

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C E M.  
FLUJO DE EFECTIVO**

DESDE: 01 DE ENERO DEL 2001  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

CODIGO	CONCEPTO	PARCIAL	SUBTOTAL	TOTAL
	Saldo inicial de caja bancos			-0.51
	<b>INGRESOS</b>			<b>1,457.70</b>
	INGRESOS OPERACIONALES			
	INGRESOS NO OPERACIONALES		1,457.70	
6.2.57	Otros ingresos no operacionales	1,457.70		
	<b>GASTOS</b>			<b>1,423.36</b>
	GASTOS DE ADMINISTRACION		1,423.36	
6.1.1.	GASTOS DE ADMINISTRACION-SUELDOS	1,008.7		
6.1.2	GASTOS ADMINISTRATIVOS- MANTENIMIENTO	162.5		
6.1.3	GASTOS ADMINISTRATIVOS-SUMINISTROS	75.3		
6.1.4	VARIOS DE ADMINISTRACION	176.8		
	<b>SALDO FINAL DE CAJA BANCOS</b>			<b>33.83</b>

**DESCOMPOSICION DEL SALDO DE CAJA BANCOS**

CAJA CHICA	4.00
BANCOS	29.83
	<u>33.83</u>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

**NOTA 1. ENTORNO ECONOMICO:**

Entre la fecha de cierre del balance y la de emisión de este informe se observa que aun no se cumple con el objetivo para la que fue creada, la empresa.

**NOTA 2. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

El Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta, domiciliado en la República del Ecuador, constituida el 17 de Junio de 1981, inscrita mediante Escritura Pública del 17 de Junio de 1981, Registro Mercantil No. 104; su objeto principal consiste en el establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración del Parque Industrial de Loja. Hasta la fecha ha realizado 3 incrementos de capital: el 15 de diciembre de 1987, se ha realizado el primer aumento de capital, por el valor de S/ 8.100.000 (\$ 324 USD), y se inscribe en el registro mercantil el 11 de marzo de 1988; con fecha 9 de febrero de 2000 la Junta General extraordinaria de accionistas resuelve efectuar un segundo aumento al capital suscrito de la compañía por S/ 794.506.000 (\$ 31.780.24 USD), así como la reforma a los estatutos; se inscribe en el Registro Mercantil el 16 de marzo de 2000. El tercer incremento se otorga el 10 de diciembre de 2001 por US \$ 137.458.76 y se inscribe en el Registro Mercantil el 8 de marzo de 2002.

Se ha procedido a cambiar el valor nominal de las acciones a 1,00 USD según acta sin número de 28 de septiembre de 2001

**NOTA 3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

Los estados financieros se han preparado de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador, La normatividad contable sobre la que estructura dichos estados, está acorde a las Normas Internacionales de Contabilidad.

**a. Bases de presentación de los estados financieros**

La Compañía mantiene sus registros en dólares (USD \$) y la información se procesa a través Excel

**b. Valuación de inventarios**

Se verificó que todos los activos excepto una cafetera han concluido su vida útil, utilizándose el sistema de línea recta para el control de la depreciación.

**c. Período de presentación**

Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente con la información comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, internamente en forma mensual. La empresa realiza todo y lo hace anualmente.

**d. Actas de sesiones de Junta General**

En el presente año la Junta general de accionistas se ha reunido por única vez el 28 de septiembre, con el siguiente orden del día: conocimiento y resolución de labores del gerente correspondiente al año 2000; conocimiento y resolución del informe del comisario; conocimiento y resolución de los estados financieros; conocimiento y resolución del informe de auditoría externa; conocimiento y resolución del presupuesto del año 2001; y, cambio del valor nominal de la acción, ratificar el aumento de capital y reforma de los estatutos sociales. Previo el cambio del orden del día, se han cumplido los 5 puntos quedando pendiente el último por consideraciones de tiempo.

**NOTA 4. CAJA CHICA**

Se resume como sigue:

Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
4.00	12.00		16.00

Corresponde al monto asignado para gastos menores el mismo que se ha visto incrementado en el presente año a la cantidad de doce dólares.

**NOTA 5. BANCOS**

Se resume como sigue:

Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
29.83	2119.28	2031.53	87.53

Respecto al registro del Libro Bancos, específicamente la elaboración de las conciliaciones bancarias, se determinó que éstas son realizadas por la Auxiliar de Secretaría, sin embargo, únicamente se ha cumplido en parte con la recomendación anterior persistiendo en no incluir la fecha en que han sido preparadas, así como la firma que evidencie la revisión de las mismas por parte de la Contadora. Situación que dificulta determinar tanto la oportunidad de su elaboración como la veracidad de los datos.

Consecuentemente se recomienda incluir éstos datos de vital importancia.

**NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR**

Se resume como sigue:

Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
0.00	51.00	24.00	27.00

Esta cuenta refleja el saldo por anticipo de viáticos entregados al señor Gerente por viaje a la ciudad de Cuenca y que se encontraban pendientes de liquidación

**NOTA 7. ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE**

El saldo al 31 de diciembre del 2001 es:

Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
74.743,27	0.00	0.00	74.743,27

Valor correspondiente a los terrenos que mantiene el Parque Industrial para su comercialización.

**NOTA 8. ACTIVO FIJO DEPRECIABLE**

El saldo al 31 de diciembre del 2001 es:

	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
Activos	3727.02			3727.02
Depreciación	(1682.07)		(27.80)	(1709.87)

Valor que se encuentra sobrevalorado en razón de que únicamente existe un activo vigente. Por lo tanto se deberá observar la normatividad para estos casos.

**NOTA 9. CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

El resumen es como sigue:

I, MUNICIPIO DE LOJA	24.815.11
Aporte de capital con fondos conseguidos para obras del parque industrial de Loja	
P.-R. Tercera planilla que se considera como incremento de capital del Municipio de Loja	35.976.52

Valor que será considerado para el aumento de capital que se encuentra en proceso de acuerdo a resolución de Junta extraordinaria de accionistas de 28 de septiembre de 2001.

## NOTA 10. PASIVOS

Se resume como sigue:

Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
1.871,65	1.571,48	64.878,59	65.178,76

Registra básicamente obligaciones que mantiene la empresa para con sus empleados por un monto de 4.387,13 USD. Habiéndose incrementado este valor por la cuenta que adeuda el Parque al Municipio de Loja por obras realizadas que servirá para futuros aumentos de capital.

## NOTA 11. CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO \$ 32.130,24

Se resume como sigue:

ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO AL 01.12.31
H. Consejo Provincial de Loja	160,00
MICIP	9.196,48
I. Municipio de Loja	9.352,96
PREDESUR	13.420,80

A la fecha de corte del presente examen, el valor del mismo asciende a USD \$ 32,130.24 el mismo que se encuentra distribuido según el aporte de cada uno de los accionistas.

## NOTA 12. OTRAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

CUENTA	Saldo anterior	Débito	Crédito	Saldo actual
Capital adicional	359,56	359,56		
Reservas de capital	22.790,19			22.790,19
Reexp. Monetaria	19.670,42			19.670,42
Pérdidas años ant.				(2.086,80)

La cuenta capital adicional fue liquidada cubriendo en parte la pérdida del presente ejercicio. Los valores de revalorización y reexpresión producto de aplicaciones de la NEC 17 se utilizan para el aumento de capital.

## NOTA 13. INGRESOS

El monto de este valor corresponde a ingresos no operacionales debido a que el Parque no cumple todavía las funciones para las que fue creado.

**NOTA 14. GASTOS**

La mayor parte de esta cuenta registra los egresos correspondientes a gastos de administración.

**NOTA 15. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

A la fecha de emisión del informe de Auditoria Externa, no se han revisado por parte de las Autoridades Tributarias.

**NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES**

De acuerdo a resolución 02-C-DIC-131 de la Intendencia de Compañías de Cuenca se aprueba el aumento del capital suscrito del Parque Industrial. El incremento se otorga el 10 de diciembre de 2001 por US \$ 137.458.76 y se inscribe en el Registro Mercantil el 8 de marzo de 2002.

## CONTROL INTERNO

Como parte de nuestro examen hemos revisado y evaluado el sistema de control interno, en la medida que consideramos necesario y de acuerdo a las circunstancias tal como lo requieren las Normas de Auditoría. El propósito de dicha evaluación es establecer bases confiables, que permitan determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros en su conjunto.

Como consecuencia de lo antes indicado y en razón de que las deficiencias no afectan significativamente a la razonabilidad de los estados presentados, planteamos algunas conclusiones y recomendaciones tendientes a mejorar los niveles de control existentes para el adecuado desarrollo de cada una de las operaciones.

### ASPECTOS GENERALES

#### CONCLUSIÓN:

Los activos fijos han cumplido su vida útil, llegando a sobrevalorar los activos razón por la cual deben ser reclasificados.

#### RECOMENDACIÓN:

Que se proceda a la reclasificación de los activos fijos dejando únicamente en el activo un valor que sirva para el control de los bienes, enviando el valor restante a cuentas de orden.

#### CONCLUSIÓN:

Los valores registrados en la cuenta 2.1.4.04 Impuestos fiscales y Municipales involucra valores que no corresponden a dicha denominación lo que ocasiona que se sobrevalore esa cuenta.

**RECOMENDACIÓN:**

Que se proceda a la reclasificación de los valores registrados en la cuenta de acuerdo a la naturaleza de la transacción.

**CONCLUSIÓN:**

En la única sesión realizada no se trató acerca del presupuesto del año 2001, por lo tanto, todo el año no se tuvo la base para proyectar los gastos

**RECOMENDACIÓN:**

Es esencial trabajar sobre un presupuesto que permita controlar el flujo de efectivo.

**CONCLUSIÓN:**

Para la realización de nuestro trabajo no se entregó los mayores ni registros auxiliares impresos, lo que dificulta el seguimiento de las transacciones, tampoco se ha entregado la declaración del impuesto a la renta por el año 2001.

**RECOMENDACIÓN:**

Al ser responsabilidad de la contadora, que proceda a llevar todas las cuentas de manera detallada.

Debe realizar la declaración de rentas de manera inmediata a fin de evitar pagar multas por ese concepto.

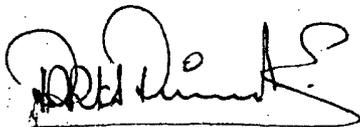
**CONCLUSIÓN:**

No fueron entregados todos los documentos que como agente de retención y percepción de los impuestos le corresponde.

**RECOMENDACIÓN:**

El ámbito de la gestión tributaria involucra a todo el personal que labora en la compañía puesto que tanto para la prestación de servicios por la compra se requiere registrar correctamente dichos valores, lo que hará que se evite problemas con el SRI.

Muy Atentamente,

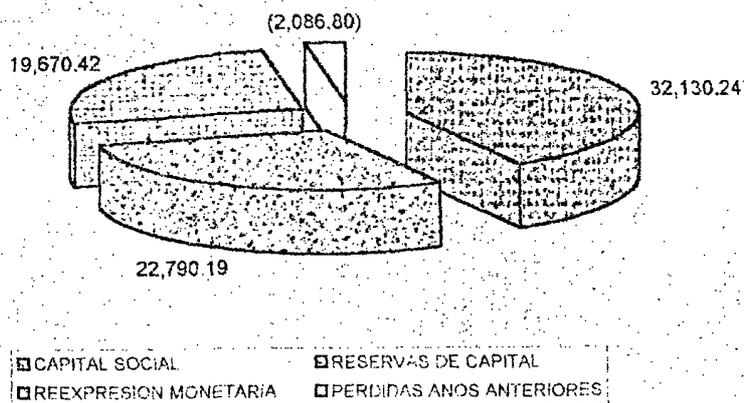


C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar  
**AUDITOR EXTERNO**

cc. archivo

ANEXOS

### CONFORMACION DEL PATRIMONIO



### CUADRO DE INTEGRACION DEL CAPITAL DE LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA

