



adico s.a.
auditoría y contadores independientes



Miembros de
Kreston International
Una red mundial de contadores independientes

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, CEM.

*Informe de auditoría externa a los
estados financieros y anexos por el
ejercicio económico del 2002.*

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

INDICE

CONTENIDO

PAGINAS

Informe de los Auditores independientes

I. Estados financieros

Estado de situación financiera	1
Estado de resultados	3
Estado de flujos de efectivo	4
Estado de cambios en el patrimonio	6

II. Notas a los estados financieros

1. Breve reseña histórica y objetivo social de la compañía	7
2. Principales políticas y/o prácticas contables	7
3. Efectivo y equivalentes de efectivo	12
4. Inversiones temporales	12
5. Documentos por cobrar	12
6. Otras cuentas por cobrar	13
7. Inventarios	13
8. Impuestos anticipados	14
9. Gastos pagados por anticipado	14
10. Propiedad, planta y equipo, neto	14
11. Documentos por cobrar largo plazo	15
12. Cuentas por pagar comerciales	15
13. Otras cuentas por pagar	15
14. Impuestos por pagar	16
15. Gastos acumulados	16
16. Utilidades diferidas	16
17. Cuentas por pagar accionistas	16
18. Jubilación patronal	17
19. Capital social	17
20. Reservas	17
21. Utilidades acumuladas	18
22. Pérdidas acumuladas	18
23. Utilidad del ejercicio en curso	18
24. Ingresos	18
25. Egresos	19
26. Conciliación tributaria	19

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

INDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINAS</u>
27. Excepciones contenidas en el informe de auditoría, año 2001	20
28. Eventos subsecuentes	21
III. Información suplementaria	
Depreciación activos fijos	23
Patrimonio	25
IV. Abreviaturas utilizadas en el informe	26



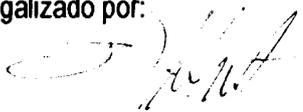
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

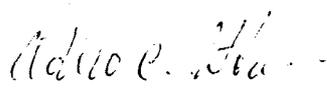
**A los señores miembros del Directorio y Accionistas
de la Compañía Parque Industrial Riobamba, CEM.:**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de la Compañía **PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, CEM** al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del año 2001 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha febrero 22 del 2002, contiene una opinión con dos excepciones sobre esos estados financieros, como se transcribe en la Nota No. 27 del informe adjunto.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea planificada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y/o las normas ecuatorianas de contabilidad – NECs aplicados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, CEM** al 31 de diciembre del 2002, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por las normas y prácticas contables autorizados por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

4. Con el propósito de superar la crisis económica del país, en enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización, introduciendo reformas a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado. Desde la vigencia de este nuevo esquema monetario y hasta el 31 de diciembre del 2002, existen indicadores macroeconómicos favorables, tales como: la reducción de la inflación que en el 2000 fue del 91%, pasando al 9,36% en diciembre 31 del 2002, así como el haber detenido la devaluación acelerada de la moneda de ese entonces, el Sucre; sin embargo de aquello, se perciben parámetros económicos que están afectando la recuperación integral de la economía del país, entre los más importantes se destacan: altas tasas activas de intereses en el sector financiero, déficit por segundo año consecutivo en la balanza comercial, déficit fiscal en el presupuesto del estado, conllevando a que no exista una reactivación económica global en el aparato productivo, y a pesar de aquello, el gobierno central no ha tomado las medidas legales complementarias para fortalecer el esquema de la dolarización vigente en el país. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos bajo estas circunstancias.

Legalizado por:


Dr. Julio César Maldonado H.
Socio - Representante Legal
CPA. No. 3.089


Registro de Auditores Externos
Superintendencia de Compañías
No. SC-RNAE-034.

Quito, abril 23, 2003.

30 MAYO 2003



PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

I. ESTADOS FINANCIEROS

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(EN DOLARES)**

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2002	2001	(Disminución)
<u>ACTIVOS</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,796.49	19,538.41	-17,741.92
Inversiones temporales	54,509.32	42,031.99	12,477.33
Documentos por cobrar	28,992.62	14,848.78	14,143.84
Otras cuentas por cobrar	1,456.17	1,434.24	21.93
Inventarios	74,513.42	76,025.88	-1,512.46
Impuestos anticipados	1,581.38	0.00	1,581.38
Gastos anticipados por pagar	848.85	482.49	366.36
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	163,698.25	154,361.79	9,336.46
<u>NO CORRIENTE</u>			
Propiedad, planta y equipo, neto	45,983.81	54,223.51	-8,239.70
Documentos por cobrar largo plazo	46,941.26	21,779.85	25,161.41
Otros activos	0.00	366.85	-366.85
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	92,925.07	76,370.21	16,554.86
TOTAL ACTIVOS	256,623.32	230,732.00	25,891.32

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(EN DOLARES)**

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2002	2001	(Disminución)
<u>PASIVOS</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Cuentas por pagar comerciales	1,150.58	3,753.24	-2,602.66
Otras cuentas por pagar	6114.45	0.00	6,114.45
Impuestos por pagar	6987.94	3,044.33	3,943.61
Gastos acumulados	878.55	1,165.96	-287.41
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15,131.52	7,963.53	7,167.99
<u>NO CORRIENTE</u>			
Utilidades diferidas	19,096.35	25,099.05	-6,002.70
Cuentas por pagar accionistas	317.61	317.61	0.00
Jubilación patronal	8,103.79	0.00	8,103.79
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	27,517.75	25,416.66	2,101.09
TOTAL PASIVOS	42,649.27	33,380.19	9,269.08
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	37,580.56	37,580.56	0.00
Reservas	128,769.12	127,075.75	1,693.37
Utilidades acumuladas	48,107.08	48,107.08	0.00
Pérdidas acumuladas	-15,723.13	-23,016.35	7,293.22
Utilidad neta del ejercicio corriente	15,240.42	7,604.77	7,635.65
TOTAL PATRIMONIO	213,974.05	197,351.81	16,622.24
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	256,623.32	230,732.00	25,891.32

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Adico Cía. Ltda.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.**Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002****Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.****ESTADO DE RESULTADOS
(EN DOLARES)**

	Saldos al 31 de diciembre:		Incremento
	2002	2001	(Disminución)
<u>INGRESOS</u>			
Ventas	92,405.70	39,948.60	52,457.10
Menos: Costo de Ventas	-3,868.20	-2,845.47	-1,022.73
Utilidad bruta en ventas	88,537.50	37,103.13	51,434.37
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>			
Gastos de administración	62,926.30	42,318.82	20,607.48
Gastos de operación	21,872.20	12,896.55	8,975.65
Total gastos operacionales	84,798.50	55,215.37	29,583.13
Utilidad operacional	3,739.00	-18,112.24	21,851.24
<u>(+/-) MOVIMIENTO NO OPERACIONAL</u>			
Ingresos financieros	4,957.59	3,339.69	1,617.90
Gastos financieros	0.00	-236.02	236.02
Ingresos no operacionales	20,454.62	28,263.08	-7,808.46
Gastos no operacionales	-1,183.62	0.00	-1,183.62
Utilidad del ejercicio corriente	27,967.59	13,254.51	14,713.08
Participación 15% utilidad trabajadores	-4,195.12	-1,988.18	-2,206.94
Impuesto a la Renta por pagar	-6,838.68	-2,816.58	-4,022.10
10% Reserva Legal	-1,693.37	-844.98	-848.39
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	15,240.42	7,604.77	7,635.65

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Adico Cía. Ltda.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2002

FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES

Valores recibidos de clientes	93,612.20	
Pago a proveedores, empleados y otros	-29,867.06	
Administración de servicios	-33,059.24	
Ingresos no operacionales	11,403.32	
Otros valores en efectivo relativo a la actividad	7,155.51	
Efectivo usado en operaciones		49,244.73

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

Inversión a corto plazo	-54,509.32	
Efectivo usado en inversiones		-54,509.32

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

	0.00	
Efectivo usado en financiamiento		0.00
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		-5,264.59
Aumento y disminución del efectivo al inicio del año		61,570.40
Efectivo y sus equivalentes al 31 de diciembre del 2002		<u>56,305.81</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2002

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO
DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	15,240.42
Depreciaciones	10,736.87
VARIACION DE ACTIVOS	
Aumento de cuentas por cobrar	16,324.35
Otras cuentas por cobrar	21.93
Aumento de inventarios	-1,512.46
VARIACION EN PASIVOS	
Incremento en cuentas y documentos por pagar	695.55
Aumento en obligaciones tributarias	3,943.61
Disminución utilidades diferidas	-6,002.70
Aumento provisión acumulada jubilación patronal	8,103.79
Aumento apropiación reserva legal	1,693.37
Efectivo proveniente de operaciones	<u>49,244.73</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(En Dólares)

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDADES ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD EJERCICIO	PATRIMONIO TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2001	37,580.56	3,332.70	123,743.05	48,107.08	-23,016.35	7,604.77	197,351.81
Sustitutiva impuesto a la renta	0.00	0.00	0.00	0.00	-311.55	0.00	-311.55
Apropiación de dividendos y reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Apropiación para reservas	0.00	0.00	0.00	0.00	7,604.77	-7,604.77	0.00
Utilidad año 2002						27,967.59	27,967.59
Apropiación participación trabajadores e impuesto a la renta y reserva legal	0.00	1,693.37	0.00	0.00	0.00	-12,727.17	-11,033.80
saldo al 31 de diciembre del 2002	37,580.56	5,026.07	123,743.05	48,107.08	-15,723.13	15,240.42	213,974.05

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1. BREVE RESEÑA HISTORICA DE LA COMPAÑÍA

La compañía " Parque Industrial Riobamba, Compañía de Economía Mixta", se constituyó mediante escritura pública celebrada el 16 de julio de 1976, otorgada por el Notario Sr. Raúl Dávalos Maldonado, e inscrita en el Registro Mercantil de Riobamba con el número 799 del 28 de octubre del mismo año.

La compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y Administrada por el Directorio, el Presidente, el Vicepresidente y el Gerente General, este último ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial. Sus operaciones societarias son controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

OBJETIVO SOCIAL

El objetivo social es el establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración de parques artesanales, zonas francas, incubadoras de empresas, centros de exposiciones y estructuras urbanas complementarias en cualquier lugar del territorio ecuatoriano, con miras a robustecer el desarrollo de las actividades productivas y complementarias a ellas. Para el cumplimiento de su finalidad, la compañía está facultada para realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley relacionados con su objetivo social.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y/O PRACTICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2002 de la Compañía, se han preparado en base a costos históricos, en la unidad monetaria de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NECs. y/o los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Las NECs fueron emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y son de aplicación obligatoria, con el aval y resoluciones independientes de las Superintendencias de Compañías, de Bancos y Seguros, así como por parte del Servicio de Rentas Internas – SRI.

La base para nuestra opinión son los estados financieros y anexos terminados en diciembre 31 del 2002.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

2.2 Disponibilidad de efectivo

Con fecha 17 de diciembre del 2002, la Administración de la Compañía procedió a colocar en certificado de depósito a plazo fijo en la Cooperativa de Ahorro y Crédito "El Sagrario", conforme lo establece el Decreto Ejecutivo No. 589 publicado en el Registro Oficial No. 128 del 26 de julio del 2000, en el que se manifiesta que aquellas sociedades cuyo capital sea de propiedad del estado con acciones o participaciones que superen el 51% de su capital suscrito, deberán mantener inversiones, colocaciones de recursos y compraventa de activos financieros obligatoria y exclusivamente, en instituciones financieras o del mercado de valores, nacionales o extranjeras domiciliadas en el país autorizadas para el efecto.

2.3. Provisión para cuentas incobrables

La Compañía al 31 de diciembre del 2002 realizó la provisión del 5% de los saldos pendientes de cancelación por efecto de las ventas efectuadas a crédito durante el año 2002, provisión que servirá para cubrir riesgos de incobrabilidad; el saldo acumulado al cierre del ejercicio económico 2002 es de US\$ 4.002,23, como se detalla a continuación:

Cuentas por cobrar a crédito

Ventas efectuadas año 2002	63.123,99
Menos: Abonos clientes año 2002	7.347,12
	<hr/>
Saldo venta a crédito año 2002	55.776,87
	<hr/>
5% provisión cuenta incobrables	2.788,84
	<hr/>

Provisión para cuentas incobrables

Provisión acumulada al 31 de diciembre del 2001	1.213,39
Provisión año 2002	2.788,84
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	4.002,23
	<hr/>

2.4 Valuación de inventarios

El inventario al 31 de diciembre del 2002, está conformado por terrenos urbanizados y terrenos por urbanizar. El precio del costo del metro cuadrado de los terrenos urbanizados y por urbanizar es de US\$ 0,98 y 0,81, respectivamente.

2.5 Valuación de activos fijos

Se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición o de inversión.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

El costo ajustado de los activos se deprecian con cargo a los resultados bajo el método de línea recta, en función de los años de vida útil sin valor residual, ajustando en el período siguiente las depreciaciones por adquisiciones realizadas en diciembre del 2002, según política adoptada por la Compañía.

Depreciación anual aplicada:

Muebles y enseres	10%
Equipo de comunicación	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%
Equipo de computación	33%

El equipo de computación adquirido durante el ejercicio económico 2002, fue depreciado al 33% anual; de acuerdo a lo que establece el Reglamento Reformado de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre del 2001, artículo 21, numeral 6.

2.6 Reconocimiento de costos y gastos acumulados

Los costos y gastos al cierre del ejercicio, son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden a ese período, aunque sus pagos y desembolsos deban realizarse en el período siguiente.

2.7 Provisión para jubilación e indemnización

La Compañía ha establecido un fondo contable para Provisión Jubilación Patronal a través del cálculo actuarial realizado por la empresa "Sociedad Actuarial Arroba Terán Cía. Ltda.", de fecha 13 de diciembre del 2002.

Al 31 de diciembre del 2002 la compañía provisionó el valor de US\$ 8.103,79 por concepto de Jubilación Patronal.

2.8 Participación del 15% de utilidades a trabajadores

Se establece el 15% de participación laboral sobre las utilidades del ejercicio antes del cálculo del Impuesto a la Renta; la cual es transferida al Pasivo Corriente, hasta que el Directorio y la Junta General de Accionistas resuelva su distribución, como se muestra en la Nota No. 26 de la conciliación tributaria, que se adjunta al presente informe.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Periodo: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

2.9 Impuesto a la Renta

La compañía efectuó el cálculo del Impuesto a la renta con la tarifa del 25% correspondiente al período Enero-Diciembre del 2002, que equivale a US\$ 6.838,67 valor que debe ser ratificado por el Directorio y la Junta General de Accionistas, al conocer y aprobar los estados financieros. El cálculo se evidencia en la Nota No. 26 de la conciliación tributaria, que se adjunta al presente informe.

2.10 Reserva Legal

Según Resolución No. 931-4-1-019 de noviembre de 1993, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 332 del 08 de diciembre de ese año, se modifica la base para el cálculo de la Reserva Legal, tomando ésta luego de la participación de trabajadores y del impuesto a la Renta.

La Ley de Compañías del Ecuador prevé una apropiación del 10% anual de las utilidades netas, hasta que la reserva legal alcance por lo menos el 50% del capital social, para el caso de las Sociedades Anónimas y/o Compañías de Economía Mixta. La Compañía dispone de una reserva legal acumulada al 31 de diciembre del 2002 por el valor de US\$ 5.026,07; correspondiendo por este concepto por lo menos el valor de US\$ 18.790,28, si tomamos en cuenta que el capital social actual es de US\$ 37.580,56.

2.11 Cobertura de seguros activos fijos

Al cierre del ejercicio económico 2002, la compañía contrató varios seguros para los bienes que posee la empresa a través de diferentes coberturas, de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Cobertura</u>	<u>Poliza No.</u>	<u>Suma Asegurada</u>
Seguro contra incendio	800037	91.466,51
Seguro robo y/o asalto	800035	8.000,00
Seguro equipo electrónico	800009	4.111,60
Total:		103.578,11

2.12 Comparación de gastos frente al presupuesto

Al comparar los gastos efectuados frente al presupuesto aprobado para el ejercicio económico 2002, se evidenciaron ciertos rubros que se encuentran sobrevalorados frente al presupuesto aprobado para el mencionado año, de acuerdo al siguiente detalle:

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

<u>Rubro</u>	<u>Presupuesto</u>	<u>Según Gastos Efectuado</u>	<u>Diferencia</u>
Gasto de responsabilidad	1.440,00	1.728,00	-288,00
Gasto de representación	1.440,00	1.728,00	-288,00
Aporte patronal	2.100,00	2.135,45	-35,45
Décimo tercer sueldo	1.499,00	1.566,99	-67,99
Honorario de comisario	500,00	560,00	-60,00
Otros servicios	10.000,00	20.983,70	-10.983,70
Total:	16.979,00	28.702.14	-11723.14

Para cubrir el déficit de ciertos ítems constantes en el presupuesto , con fecha 27 de diciembre del 2002, mediante Acta de la sesión ordinaria de Directorio, se procedió aprobar la reforma del Presupuesto de Operación correspondiente al ejercicio económico 2002.

2.13 Políticas de Ventas

Otorgamiento de Créditos

Las ventas de terrenos fueron realizados al contado y a crédito.

Las ventas de contado.- Se efectúa con un descuento que va desde el 5% al 10%, con un plazo de hasta 3 meses.

Las ventas a crédito.- Se efectúa con el 50% de anticipo del valor total de la venta y el saldo a dos (2) años plazo, en cuotas mensuales, trimestrales y/o semestrales, con un interés vigente a la fecha de la cancelación de los saldos adeudados.

2.14 Políticas Administrativas y de procedimientos

a) Capacitación del personal

La Administración de la compañía ha programado eventos de capacitación para el personal en las diferentes áreas.

a) Manual de procedimiento

El Parque Industrial cuenta con un Manual de Control Interno de Contabilidad y Plan Maestro, elaborado por el ex - CENDES y hoy adscrito al Ministerio de Comercio Exterior Competitividad, Industrialización y Pesca.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

c) **Sistema contable**

El sistema de contabilidad utilizado por la compañía es el SINFO adquirido al Ing. Fausto Garcés, con la respectiva licencia y autorizando su utilización al Parque Industrial Riobamba.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

(En dólares)

<u>Descripción</u>	<u>Cta. Cte.</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31-12-02</u>
CAJA		
Caja chica		100,00
BANCOS		
Banco del Pacífico	381679-6	-3,18
Banco de Guayaquil	690604-4	1.699,67
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		1.796,49

NOTA 4. INVERSIONES TEMPORALES

Cooperativa de Ahorro y Crédito El Sagrario	2670RN	(a)	21.768,09
Cooperativa de Ahorro y Crédito El Sagrario	2637RN	(b)	32.741,23
TOTAL INVERSIONES TEMPORALES			54.509,32

(a) Corresponde a la inversión efectuada con fecha 17 de diciembre del 2002, a un plazo de 91 días, con un interés del 8,77% anual.

(b) Pertenece a la inversión realizada el 13 de diciembre del 2002, a un plazo de 91 días, con un interés del 8,77% anual.

NOTA 5. DOCUMENTOS POR COBRAR

Documentos por cobrar corto plazo	30.418,70
Dividendos vencidos por cobrar	1.667,27
Intereses en dividendos vencidos	908,88
Subtotal:	32.994,85
Menos: Provisión cuentas incobrables	4.002,23
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR	28.992,62

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Periodo: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

		(En dólares)
		Saldo
<u>Descripción</u>		<u>Al 31-12-02</u>
Sra. Fabiola Macías	(c)	1.095,75
Intereses por cobrar Cooperativa "El Sagrario"	(e)	217,81
Ing. Luis Velastegui	(d)	142,61
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR:		<u>1.456,17</u>

(c) Cheque No. 951 del Banco del Pacifico girado a favor de la Sra. Fabiola Macias, el mismo que se encuentra consignado en el Juzgado Quinto de lo Civil de Riobamba por el incumplimiento en la compra del lote No.6, Manzana I, mediante demanda No. 168 del año 2001.

(e) Corresponde a la parte proporcional de los intereses que se van a generar por las inversiones realizadas en la Cooperativa "El Sagrario".

(d) Préstamo entregado a favor del Ing. Luis Velasteguí para la cancelación del agua potable.

NOTA 7. INVENTARIOS

Terreno Urbanizado	(f)	43.249,74
Terrenos por Urbanizar		31.263,68
TOTAL INVENTARIOS:		<u>74.513,42</u>

(f) Dentro de los terrenos urbanizados existen varios lotes recuperados por parte de la Compañía, de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Manzana</u>	<u>Lote No.</u>	<u>Total</u>
E	12	4.013,98
I	02	1.788,50
Ñ	03	2.860,62
Parque Educación Vial		12.626,37
Total:		<u>21.290,07</u>

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Periodo: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

(En dólares)

<u>Descripción</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31-12-02</u>
Anticipo impuesto a la renta año 2002	1.581,38
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	1.581,38

Corresponde a dos valores cancelados en los meses de julio y septiembre por US\$ 790,69, respectivamente.

NOTA 9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

1% Capital neto	195,85
Seguros contratados	653,00
TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	848,85

NOTA 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

<u>No depreciables</u>	
Terrenos	7.535,73
<u>Depreciables</u>	
Muebles y enseres	16.703,91
Edificios	70.310,71
Vehículos	24.563,60
Equipo de comunicación	4.236,96
Equipo de computación	5.046,42
Subtotal:	128.397,33
Menos: Depreciación acumulada	82.413,52
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO	45.983,81

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 11. DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO

Sr. Eduardo Baldeón	2.816,83
Cooperativa de Transporte "Patria"	10.388,92
Ing. Mario Robalino	31.735,51
Dr. Raúl Valverde	2.000,00
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO	46.941,26

La recuperación de los valores están considerados para los años 2004 y 2005, respectivamente.

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Sr. Gustavo Meythaler	(g)	80,80
Ing. Luis Velasteguí	(g)	661,78
Sr. Luis Vera	(h)	400,00
Lcdo. Abdón Arias		8,00
TOTAL CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES		1.150,58

(g) Corresponde a terrenos recuperados a través del juicio verbal sumario seguido por El Parque Industrial Riobamba, en contra de los ex-propietarios.

(h) Pertenece a un valor entregado para la adquisición de un lote de terreno, monto que fue registrado en el año 1998.

NOTA 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Descripción</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31-12-02</u>
IESS por pagar	343,14
15% Participación utilidades trabajadores	4.195,13
Varios	1.576,17
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	6.114,45

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 14. IMPUESTOS POR PAGAR

Retenciones en la fuente	
Retención en relación de dependencia	101,77
Retención en la fuente varios	9,82
Retención del IVA	
Retenciones del IVA	37,68
Impuesto a la renta	
25% Impuesto a la renta	6.838,67
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	6.987,94

NOTA 15. GASTOS ACUMULADOS

Décimo tercer sueldo	69,83
Décimo cuarto sueldo	10,72
Fondo de reserva	798,00
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	878,55

NOTA 16. UTILIDADES DIFERIDAS

Saldo acumulado	19.096,35
TOTAL UTILIDADES DIFERIDAS	19.096,35

Las utilidades en las ventas se registran en resultados en función de los cobros, bajo el método de ventas a plazos (diferidos).

NOTA 17. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

	(En dólares)
	Saldo
	Al 31-12-02
Descripción	
Varios	317,61
TOTAL CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	317,61

Este saldo corresponde a la utilidades pendiente por liquidar de años anteriores.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 18. JUBILACION PATRONAL

Provisión jubilación patronal	(i)	8.103,79
TOTAL JUBILACION PATRONAL		8.103,79

(i) Provisión efectuada mediante cálculo actuarial efectuado por la Sociedad Actuarial Arroba Terán Cía. Ltda., de fecha 13 de diciembre del 2002.

NOTA 19. CAPITAL SOCIAL

<u>Descripción</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Saldo Al 31-12-02</u>
Entidades estatales		
Ministerio de Comercio Exterior, Industria y Pesca	354.442	14.177,68
Municipalidad de Riobamba	275.042	11.001,68
Corporación Financiera Nacional	209.246	8.369,84
Empresa Eléctrica Riobamba S.A.	55.719	2.228,76
Consejo Provincial de Chimborazo	19.273	770,92
Entidades privadas		
Varios	25.792	1.031,68
TOTAL CAPITAL SOCIAL	939.514	37.580,56

NOTA 20. RESERVAS

<u>Descripción</u>	(En dólares) <u>Saldo Al 31-12-02</u>
Reserva Legal	
Saldo acumulado al 31-12-01	3.332,70
Reserva legal año 2002	1.693,37
Suman:	5.026,07
Reserva de Capital	
Saldo acumulado	123.743,05
Suman:	123.743,05
TOTAL RESERVAS	128.769,12

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 21. UTILIDADES ACUMULADAS

Ministerio de Comercio Exterior, Industria y Pesca	18.134,85
Municipalidad de Riobamba	14.094,92
Corporación Financiera Nacional	10.709,67
Empresa Eléctrica Riobamba S.A.	2.850,67
Consejo Provincial de Chimborazo	989,57
Otras entidades particulares	1.327,40
TOTAL UTILIDADES ACUMULADAS	48.107,08

Los valores constantes en la cuenta utilidades acumuladas corresponde al ejercicio económico 1998.

NOTA 22. PERDIDAS ACUMULADAS

Saldo al 31 de diciembre del 2001	23.016,35
Absorción utilidad año 2001 (j)	-7.290,22
TOTAL PERDIDAS ACUMULADAS	15.723,13

(j) Aprobación que se realizó mediante Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía, celebrada el 31 de mayo del 2002.

NOTA 23. UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO EN CURSO

Las operaciones de la compañía por el ejercicio económico 2002, arrojan una utilidad a disposición de los Accionistas de US\$ 15.240,42, como se demuestra en la Nota No. 26 del presente informe.

NOTA 24. INGRESOS

Operacionales	
Venta de terreno urbanizados	92.405,70
Utilidades diferidas (K)	6.002,70
Intereses en dividendos	8.006,19
Ocupación espacios industriales a terceros	1.296,08
Intereses depósito a plazo fijo	4.957,59
Otros ingresos no operacionales	5.149,65
TOTAL INGRESOS	117.817,91

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

(k) Corresponde a las recaudaciones por ventas a crédito efectuadas en los años 1998 y 2000.

NOTA 25. EGRESOS

<u>Descripción</u>	(En dólares) Saldo Al 31-12-02
COSTO DE VENTAS	
Inventario inicial	76.025,88
Compras realizadas	2.355,74
Menos: Inventario final	74.513,42
TOTAL COSTO DE VENTAS	3.868,20
GASTOS	
Gastos de administración	62.926,30
Gastos depreciación	10.736,87
Gastos impuestos	1.179,53
Gastos cuentas incobrables	2.788,84
Gastos provisión jubilación	8.103,79
Gastos financieros	246,79
TOTAL GASTOS	85.982,12

NOTA 26. CONCILIACION TRIBUTARIA

CALCULO 15% PARTICIPACION UTILIDADES A TRABAJADORES

Utilidad contable	27.967,59
Base imponible para el cálculo del 15% trabajadores	27.967,59
15% Participación utilidades a trabajadores	4.195,13

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad contable	27.967,59
Más: Gastos no deducibles	3.582,24
Menos: 15% Participación utilidades a trabajadores	4.195,13
Base imponible para el cálculo impuesto a la renta	27.354,70
25% Impuesto a la renta	6.838,67

COMPUTO DEL IMPUESTO A LA RENTA

25% Impuesto a la renta	6.838,67
Menos: Anticipo Impuesto a la renta	1.581,38
TOTAL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	5.257,29

APROPIACION DE UTILIDADES

Utilidad contable	27.967,59
Menos: 15% Participación utilidades a trabajadores	4.195,13
25% Impuesto a la renta	6.838,67
10% Reserva legal	1.693,37
UTILIDAD NETA A DISPOSICION DE ACCIONISTAS	15.240,42

NOTA 27. Excepciones contenidas en el informe de auditoría, año 2001

- "No se ha elevado a escritura pública la conversión a dólares el capital social del Parque Industrial Riobamba CEM. A la fecha de este informe la Administración espera culminar el proceso durante el período 2002.
- Debido a que nuestra contratación como auditores externos fue para el período 2001, no es posible determinar la razonabilidad de los saldos iniciales de los rubros de los resultados de ejercicios anteriores y Reservas del Patrimonio".

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

NOTA 28. Eventos subsecuentes

a) Impuestos

1. **Impuesto a la Renta.**- Para el ejercicio económico del año 2002 rige el 25% del impuesto sobre la base imponible, luego de calcular el 15% de participación de utilidades a trabajadores.

2. **Retención en la fuente del impuesto a la renta y en relación de dependencia**

Mediante Resolución No. 681 del 20 de noviembre del 2001, el Servicio de Rentas Internas obliga a las sociedades públicas o privadas, personas naturales obligadas a llevar contabilidad y a los empleadores, en su calidad de agentes de retención, a presentar en medio magnético la información relativa a las retenciones en la fuente del impuesto a la renta y en relación de dependencia en forma anual.

Disposición que deberá ser observada por la Administración de la compañía para su cumplimiento, en cuanto a plazos y contenido de la información que debe remitirse al S.R.I.

b) Declaración de la Administración

Entre diciembre 31 del 2002 y el 23 de abril del 2003 (fecha de emisión del presente informe), no se produjeron eventos o acontecimientos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener efectos significativos en la presentación de los estados financieros con corte al cierre del período, en diciembre 31 del 2002.

c) Informe de cumplimiento tributario por parte de los Auditores Externos

Con fecha 08 de enero del 2002 se emite la Resolución No. 1071 por parte del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 740 de esa fecha, derogando la Resolución No. 0989 emitida el 31 de enero del 2001; la nueva Resolución dispone que para efectos de la presentación del informe de Cumplimiento Tributario Interno y 213 de su Reglamento de Aplicación, para todas las empresas sujetas a auditoría externa, con la finalidad que los auditores externos expresen su opinión al respecto, en los términos que señala dicha Resolución.

La Administración de la compañía está en la obligación de entregar a los auditores externos la información contenida en los 16 anexos, según el instructivo del servicio de Rentas Internas, con la debida anticipación para su revisión, por cuanto el informe debe ser remitido hasta el 31 de mayo del 2003 a las Autoridades Tributarias.

d) Incumplimiento de observaciones de auditorías anteriores

1. Durante el año 2002, la caja chica funcionó sin un Reglamento, el mismo que fue aprobado por el Directorio de la compañía, 27 de diciembre de ese año, con el cual operarán los fondos indicados a futuro.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

2. El trámite de aumento de capital y reforma de los estatutos, al cierre del ejercicio económico 2002, no ha concluido.

Respuesta de la Administración

Con fecha 13 de diciembre del 2002 la Superintendencia de Compañías, mediante oficio No. SC.ICA.DI.02.1531, manifestó ciertos incumplimientos para seguir con el trámite respectivo; requerimiento que fue solucionado mediante envío de la documentación con fecha 19 de febrero del 2003, según oficio No. 017-GG-03 emitido por el Arq. Carlos Ayala, Gerente General del PIRCEM.

Con oficio No. SC.ICA.DI.03.0348 de marzo 19 del 2003, el señor Intendente de Compañías de Ambato, observa que: "los títulos acciones de los siguientes accionistas deben entregarse: Sr. Gonzalo Dávalos, Ing. Víctor Hugo Torres, Rvdas. Madres Marianitas, Sr. León Pablo Mancheno, Cámara de la Pequeña Industria, Dr. Washington Bonilla y Econ. Bolívar Bonilla.

La observación que antecede no impide la consecución del trámite."

3. No existe identificación etiquetada en los activos fijos, por cuanto no se ha preparado un inventario físico de los mismos, que permitan su identificación.

Respuesta de la Administración

"Se asumirá la aplicación de la recomendación anterior, a partir del próximo ejercicio".

Independientemente a lo expresado; es necesario aclarar que, la Administración ha etiquetado los activos fijos, pero en el detalle que dispone la empresa, no se especifica su ubicación geográfica.

Al respecto, recomendamos a la Administración del PIRCEM, implementar un Manual de Administración y Control de Activos Fijos, que permita registrar, controlar y administrar en forma individualizada por departamentos ó ubicación geográfica los bienes inventariables de propiedad de la compañía.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

III. INFORMACION SUPLEMENTARIA

DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS

DETALLES	COSTO HISTORICO	MOVIMIENTOS ENE-DIC/02	SALDO AL 31-12-02
NO DEPRECIABLES			
1. TERRENOS			
Terrenos	7,535.73	0.00	7,535.73
VALORES NETOS	7,535.73	0.00	7,535.73
DEPRECIABLES			
2. MUEBLES ENSERES			
Muebles y enseres	9,128.13	0.00	9,128.13
Totalmente depreciados	7,575.78		7,575.78
Suman:	16,703.91	0.00	16,703.91
Depreciación acumulada			
Muebles y enseres	4,849.12	912.81	5,761.93
Totalmente depreciados	7,575.78	0.00	7,575.78
Suman:	12,424.90	912.81	13,337.71
VALORES NETOS	4,279.01	-912.81	3,366.20
3. EDIFICIOS			
Edificios	70,310.71	0.00	70,310.71
Suman:	70,310.71	0.00	70,310.71
Depreciación acumulada			
Edificios	35,155.33	3,515.54	38,670.87
Suman:	35,155.33	3,515.54	38,670.87
VALORES NETOS	35,155.38	-3,515.54	31,639.84
4. VEHICULO			
Vehículo	24,563.60	0.00	24,563.60
Suman:	24,563.60	0.00	24,563.60
Depreciación acumulada			
Vehículo	19,241.42	4,912.72	24,154.14
Suman:	19,241.42	4,912.72	24,154.14
VALORES NETOS	5,322.18	-4,912.72	409.46

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.**Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002****Periodo: 1ro de enero al 31 de diciembre.**

DETALLES	COSTO HISTORICO	MOVIMIENTOS ENE-DIC/02	SALDO AL 31-12-02
5. EQUIPO DE COMUNICACIÓN			
Equipo de comunicación	3,238.32	0.00	3,238.32
Totalmente depreciados	998.64	0.00	998.64
Suman:	4,236.96	0.00	4,236.96
Depreciación acumulada			
Equipo de comunicación	1,831.79	323.83	2,155.62
Totalmente depreciados	983.69	14.95	998.64
Suman:	2,815.48	338.78	3,154.26
VALORES NETOS	1,421.48	-338.78	1,082.70
6. EQUIPO DE COMPUTACION			
Equipo de computación adquisición	2,335.19	0.00	2,335.19
Totalmente depreciados	2,711.23	0.00	2,711.23
Suman:	5,046.42	0.00	5,046.42
Depreciación acumulada			
Equipo de computación adquisición	0.00	385.31	385.31
Totalmente depreciados	2,039.52	671.71	2,711.23
Suman:	2,039.52	1,057.02	3,096.54
VALORES NETOS	3,006.90	-1,057.02	1,949.88
TOTAL:	56,720.68	-10,736.87	45,983.81

RESUMEN GENERAL

DETALLES	COSTO HISTORICO	MOVIMIENTOS ENE-DIC/02	SALDO AL 31-12-02
Activos fijos no depreciables	7,535.73	0.00	7,535.73
Activos fijos depreciables	120,861.60	0.00	120,861.60
Depreciación acumulada	71,676.65	10,736.87	82,413.52
Total General:	56,720.68	-10,736.87	45,983.81

Los cuadros fueron preparados por la compañía y verificados por Auditoría Externa.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.

Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002

Período: 1ro de enero al 31 de diciembre.

PATRIMONIO

DETALLES	COSTO HISTORICO	MOVIMIENTOS ENE-DIC/02	SALDO AL 31-12-02
CAPITAL SOCIAL	37,580.56		37,580.56
Suman:	<u>37,580.56</u>	<u>0.00</u>	<u>37,580.56</u>
RESERVA LEGAL	3,332.70	0.00	3,332.70
Apropiación utilidad año 2002	0.00	1,693.37	1,693.37
	<u>3,332.70</u>	<u>1,693.37</u>	<u>5,026.07</u>
RESERVA DE CAPITAL	123,743.05	0.00	123,743.05
	<u>123,743.05</u>	<u>0.00</u>	<u>123,743.05</u>
UTILIDAD ACUMULADAS	48,107.08	0.00	48,107.08
	<u>48,107.08</u>	<u>0.00</u>	<u>48,107.08</u>
PERDIDAS ACUMULADAS	-23,016.35	0.00	-23,016.35
Sustitutiva impuesto a la renta	0.00	-311.55	-311.55
Apropiación utilidad año 2002		7,604.77	7,604.77
	<u>-23,016.35</u>	<u>7,293.22</u>	<u>-15,723.13</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	27,967.59	0.00	27,967.59
Apropiación utilidad año 2002	0.00	-12,727.17	-12,727.17
	<u>27,967.59</u>	<u>-12,727.17</u>	<u>15,240.42</u>
TOTAL:	<u>217,714.63</u>	<u>-3,740.58</u>	<u>213,974.05</u>

Los cuadros fueron preparados por la compañía y verificados por Auditoría Externa.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA, C.E.M.
Auditoría externa a los estados financieros y anexos, ejercicio 2002
Período: 1ro. de enero al 31 de diciembre.

IV. ABREVIATURAS UTILIZADAS EN EL INFORME

DETALLES

NECs
US\$
SRI
No.
1ro.
%
Ene.
Dic.
Cta. Cte.

EQUIVALENTES

Normas Ecuatorianas de Contabilidad
Dólares estadounidenses
Servicio de Rentas Internas
Número
Primero
Porcentaje
Enero
Diciembre
Cuenta corriente

Superintendencia de Compañías
Registro de Compañías