

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nac. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sucre Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato-Ecuador

INFORME DE AUDITORIA

DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG.

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA CEM

EJERCICIO ECONÓMICO:

[REDACTED]


SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Dra. Tanya Paredes

12 ABR 2005

CONTENIDO DEL INFORME

- 1. DICTAMEN DEL AUDITOR**

- 2. BALANCES**
 - 2.1. Estado de Situación Financiera**

 - 2.2. Estado de Resultados**

 - 2.3. Estado de Flujo de Efectivo**

 - 2.4. Estado de Evolución del Patrimonio**

- 3. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
 - 3.1. Políticas Contables**

 - 3.2. Notas Relativas a las cuentas del Balances**

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nac. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sucre Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato-Ecuador

INFORME

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nro. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sauro Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato Ecuador

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Directores y Accionistas de la compañía Parque Industrial Riobamba CEM:

He auditado los Estados Financieros del Parque Industrial Riobamba CEM, del periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2004, así como toda la información adicional que nos fue presentada.

El examen se efectuó en conformidad con las Normas Ecuatorianas de Auditoría, con el propósito de tener certeza de que los estados financieros analizados no contienen exposiciones erróneas significativas; además nuestra opinión se fundamenta en pruebas sobre evidencias observadas de toda la información financiera analizada, evaluamos la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los mecanismos de control interno, la presentación general de los balances, de tal manera de garantizar nuestra opinión.

La responsabilidad en la preparación de los Estados Financieros básicos mencionados en el párrafo anterior recae sobre los administradores de la compañía Parque Industrial Riobamba CEM, correspondiéndonos emitir nuestra opinión, basada en el trabajo de auditoría practicado.

Mi opinión sobre los estados financieros básicos preparados con fecha 31 de Diciembre del 2004 por la compañía PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA CEM y que los hemos analizado, es que los mismos reflejan razonablemente en todos sus aspectos relevantes, la situación financiera, los resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el Patrimonio que se han dado en el periodo económico y tributario comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2004 de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG.
AUDITOR EXTERNO
Café. DC No. 108
SC No. 315

Ambato, 07 de Marzo del 2005

12 ABR 2005

Luisa Torres Rodríguez
Superintendencia de Compañías

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nac. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sucre Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato-Ecuador

BALANCES

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre del 2004

ACTIVOS	VALOR	NOTAS
Caja	100.00	2
Bancos	4,134.51	2
Inversiones Temporales	135,047.91	3
Documentos por Cobrar Corto Plazo	3,121.62	4
Dividendos Vencidos por Cobrar	478.32	5
Intereses en dividendos por Cobrar	299.29	6
Otras Cuentas por Cobrar	5,808.28	7
Inventarios	125,834.03	8
Activos Fijos	38,051.17	9
Otros Activos	15,173.02	10
Total de Activos	328,048.15	
PASIVOS		
Cuentas por Pagar	7,578.54	11
Anticipo Venta Terrenos	408.00	12
Beneficios Sociales por Pagar	1,245.75	13
Impuestos por Pagar	843.14	14
Dividendos Accionistas	317.61	15
Prov. Acumulada Jubilación Patronal	19,918.84	16
Total de Pasivos	30,311.88	
PATRIMONIO		
Capital Suscrito y Pagado	89,020.32	17
Reserva de Capital	123,743.05	
Reserva Legal	9,597.04	
Reserva para Inversión	70,650.12	
Utilidad del Ejercicio	4,725.74	
Total de Patrimonio	297,736.27	
Total de Pasivos y Patrimonio	328,048.15	

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE RESULTADOS
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2004

INGRESOS

Venta de Terrenos Urbanizados	51,100.00
Naves Industriales	32,802.00
Intereses en Dividendos	7,935.08
Utilidades Diferidas	10,388.00
Ingresos no Operacionales	15,790.54
	<hr/>
Total de Ingresos	118,015.62

COSTOS

Costo de Terrenos Urbanizados	2,171.75
Costo de Ventas Utilidades Diferidas	966.08
	<hr/>
Total de Costos	3,137.83
Utilidad Global	114,877.79

GASTOS

Gastos de Administración	100,995.77
Gastos Depreciación	5,624.14
Gastos Provisión Jubilación Patronal	2,814.24
Impuestos	717.90
	<hr/>
Total de Gastos	110,152.05
Utilidad del Ejercicio	<u>4,725.74</u>

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
Al 31 de Diciembre del 2004

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Valores recibidos de clientes	150,335.25
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-20,420.70
Administración de Servicios	-84,107.21
Ingresos no Operacionales	22,753.86
Otros Valores de Efectivo relativo a la Actividad	2,458.60
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	71,019.80

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento de Inversiones	-135,047.91
Adquisición de Propiedades	-1,400.00
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión	-136,447.91

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones a Corto Plazo	
Disminución/Aumento de Efectivo en el Patrimonio	
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento:	0.00

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento del presente año	-65,428.11
Saldo Inicial	204,710.53
Saldo Final de Caja	<u>139,282.42</u>

CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del Ejercicio 4,725.74

Ajustes a la Utilidad Neta

Depreciación 5,624.14

VARIACIONES EN ACTIVOS

Disminución de Cuentas por Cobrar -40,178.26

Otras cuentas por Cobrar -190.00

Aumento de Inventarios 58,018.89

Naves Industriales 32,802.00

VARIACIONES EN PASIVOS

Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar -34,602.75

Disminución de Obligaciones Tributarias -28,612.83

Aumento Apropriación de Reserva Legal -31.49

Aumento Reserva para Inversión 70,650.12

Aumento Provisión Acumulada Jubilación Patronal 2,814.24

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación 71,019.80

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre del 2004

CUENTAS	Capital Pagado	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva para Inversión	Pérdidas de Ejerc. Anter.	Resultados del Ejercicio	Valor Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	89,020.32	123,743.05	9,628.53	0.00	-482.71	71,416.25	293,325.44
Capital Suscrito y Pagado							0.00
Reserva de Capital							0.00
Reserva Legal							0.00
Reserva para Inversión				70,650.12		-70,650.12	0.00
Pérdida de Ejercicios Anteriores					482.71	-797.62	-314.91
Utilidad del Ejercicio			-31.49			31.49	0.00
Utilidad 2004 por Aplicar						4,725.74	4,725.74
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	89,020.32	123,743.05	9,597.04	70,650.12	0.00	4,725.74	297,736.27

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nac. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sucre Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato-Ecuador

NOTAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- POLÍTICAS CONTABLES

BASE DE PRESENTACIÓN DE BALANCES

La estructura de los balances presentados por la compañía se basa a lo estipulado en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad Nos. 1 y 3, el registro contable se lo realiza al costo histórico, procesándose toda la información mediante la aplicación del sistema informático denominado Sinfo.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Son considerados como tales los valores de Caja Chica y los depósitos de libre disposición en las cuentas corrientes de los bancos locales.

INVERSIONES

La política de invertir de la compañía es bajo el mecanismo de Depósitos a Plazo Fijo con vencimiento a corto plazo, regularmente a 90 días.

VALUACIÓN DE INVENTARIOS

Los inventarios son valorados al costo histórico y corresponde a los terrenos urbanizados, los terrenos no urbanizados y las naves industriales.

ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos son registrados al costo histórico, es decir al de adquisición, depreciándose por el desgaste sufrido según los porcentajes legales así:

Edificios	5%
Vehículos	20%
Bienes Muebles	10%
Equipos de Comunicaciones	10%
Equipos de Computación	33%

PROVISIONES

Las provisiones se han efectuado por los beneficios sociales y la jubilación patronal, esta última según informe presentado por la Sociedad Actuarial Arroba Terán Cía. Ltda.

DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

Las retenciones en la fuente tanto del Impuesto al Valor Agregado como del Impuesto a la Renta se aplicarán en los siguientes porcentajes

Retenciones en la fuente	1%, 5% y 8%, según el tipo de transacción
Retenciones del IVA	30%, 70%, 100%, según el tipo de transacción
Actividades de Construcción	30%
El IVA por transferencias de bienes y/o servicios	12%

El monto base para efectuar las retenciones en la fuente del impuesto a la renta es de \$ 50.

Según el artículo 38 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno se establece la tarifa de impuesto a la renta, debiendo ser el 25% o en caso de efectuarse reinversión de utilidades el 15%

INFLACIÓN

La inflación según datos del Banco Central del Ecuador al 31 de diciembre del 2004 es de 1,95%, por lo tanto para efectos comparativos habrá de considerarse este porcentaje.

NOTA 2: CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Los valores disponibles en efectivo y sus equivalentes al 31 de diciembre del 2004 se presentan así:

Caja Chica	100.00
Banco del Pacifico Cta. Cte. 381679-6	3,334.71
Banco de Guayaquil Cta. Cte. 690604-4	<u>799.80</u>
Total	<u>4,234.51</u>

NOTA 3: INVERSIONES

Las inversiones de la compañía con vencimientos a corto plazo se presentan con los siguientes valores al cierre del año 2004:

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	EMISIÓN	VENCE	INTERES	VALOR
Cooperativa El Sagrario	CD 13601RN	14-Oct-04	13-Ene-05	7.00%	53,985.92
Cooperativa El Sagrario	CD 14600RN	4-Nov-04	3-Feb-05	7.00%	46,201.96
Cooperativa El Sagrario	CD 16536RN	3-Dic-04	4-Mar-05	7.00%	<u>34,860.03</u>
				Total	<u>135,047.91</u>

NOTA 4: DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

El saldo de las obligaciones por cobrar a corto plazo se presenta al 31 de diciembre como sigue:

Ing. Mario Robalino	7,123.85
Provisión para cuentas Incobrables	<u>-4,002.23</u>
Total	<u>3,121.62</u>

No se efectuó la provisión para cuentas incobrables debido a que el saldo supera el máximo de provisión acumulada que es el 10% del total de los créditos comerciales.

NOTA 5: DIVIDENDOS VENCIDOS POR COBRAR

Se presenta el valor por cobrar desde el año 2000, pendiente de liquidarse al 31 de diciembre del 2004, su saldo es:

Macías Fabiola		<u>478.32</u>
Suman:	Total	<u><u>478.32</u></u>

NOTA 6: INTERESES EN DIVIDENDOS POR COBRAR

Corresponde al valor pendiente de liquidarse desde el año 2000 de intereses por cuotas de compromisos adquiridos en años anteriores, su saldo es:

Macías Fabiola		<u>299.29</u>
Suman:	Total	<u><u>299.29</u></u>

NOTA 7: OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Son obligaciones por cobrar a corto plazo por créditos y rendimientos financieros ya devengados de las inversiones que la compañía mantiene, sus saldos corresponden a:

Macías Fabiola	1,095.75
Ing. Luis Velastegui	142.61
Arq. Fernando Guevara (Cheque retenido)	40.00
Arq. Carlos Ayala Reyes	1,519.29
Lcdo. Alberto Pazmiño	1,420.00
Srta. Martha Portalanza	23.31
Sr. Enrique Pilataxi	23.31
Sr. Juan Vigme	23.31
Intereses por Cobrar (Inversiones El Sagrario)	<u>1,520.70</u>
Total	<u><u>5,808.28</u></u>

NOTA 8: INVENTARIOS

Los terrenos urbanizados y no urbanizados disponibles para la venta al 31 de diciembre presentan el saldo siguiente:

TERRENOS URBANIZADOS			
MANZANA	LOTES	METROS	VALOR
Manzana C	15	450.00	535.50
Manzana H	8	2,691.80	3,203.24
Manzana L	1,2,3,8,9,10	13,331.84	15,864.89
Manzana N	2 y 3	6,841.00	8,140.79
Manzana Ñ	3	2,919.00	3,473.61
Innominado	Parque E. Vial	12,730.00	<u>15,138.32</u>
	Subtotal		46,356.35
TERRENOS NO URBANIZADOS			
Cuarta Etapa		38,720.37	<u>46,675.68</u>
	Subtotal		46,675.68
NAVES INDUSTRIALES			
Manzana C		450.00	12,848.00
Manzana H		2,691.80	14,224.00
Manzana Ñ		2,919.00	<u>5,730.00</u>
	Subtotal		32,802.00
	Total Inventarios		<u>125,834.03</u>

NOTA 9: ACTIVOS FIJOS

Los movimientos y saldos de los bienes muebles e inmuebles se presentan como sigue:

RUBROS	Saldo Inicial	Movimientos	Saldo Final
Terreno Centro de Servicios	7,535.73	0.00	7,535.73
Bienes Muebles	18,123.51	0.00	18,123.51
Edificio Administrativo	70,310.71	0.00	70,310.71
Vehículos	24,563.60	0.00	24,563.60
Equipo de Comunicaciones	4,479.41	0.00	4,479.41
Equipo de Computación	5,046.42	1,400.00	6,446.42
(-) Deprec. Acumulada	<u>-87,784.07</u>	<u>-5,624.14</u>	<u>-93,408.21</u>

Dr. Fernando Campaña I. MG.
Auditor Externo - Reg. Nac. DNC 108, SC 315
Guayaquil 0304 y Sucre Esq. - Telefax 829314 Cel (098) 351814 - Ambato-Ecuador

Total Activos Fijos	42,275.31	-4,224.14	38,051.17
----------------------------	------------------	------------------	------------------

NOTA 10: OTROS ACTIVOS

Comprende los seguros pagados por anticipado y que al 31 de diciembre aún no se han devengado, presentando los saldos siguientes:

Gastos Pagados por Adelantado	567.49
Seguros Anticipados	<u>567.49</u>
Impuesto a la Renta Anticipado	14,605.53
Total	<u>15,173.02</u>

NOTA 11: CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones que la compañía mantiene con diversos acreedores se presentan al 31 de diciembre así:

Meythaler Gustavo	80.80
Velasteguí Luis	661.78
Aproandes	3,203.24
Campaña Fernando	1,064.00
Fondo de Solidaridad	1,495.64
Arq. Méndez Maribel	444.00
Herederos Sr. Angel Quishpe	535.50
Accionistas	<u>93.58</u>
Total	<u>7,578.54</u>

NOTA 12: ANTICIPO VENTA DE TERRENOS

Comprende valores anticipados de años anteriores, por los que los beneficiarios no se han presentado a finiquitar su compromiso contractual y que al 31 de diciembre reflejan los siguientes saldos:

Arias Abdón	8.00
Vera Luis	<u>400.00</u>
Total	<u>408.00</u>

NOTA 13: BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Los beneficios sociales a favor de los empleados pendientes de cancelarse al cierre del año se presentan así:

IESS por Pagar	253.07
Préstamos Quirografarios	125.54
Décimo Tercer Sueldo	97.86
Décimo Cuarto Sueldo	180.80
Fondo de Reserva	588.48
Total	<u>1,245.75</u>

NOTA 14: IMPUESTOS POR PAGAR

Los valores por retenciones pendientes de ser canceladas al Servicio de Rentas Internas se presentan al cierre del año 2004 así:

Impuesto a la Renta Empleados	354.12
Impuesto a la Renta 1%	2.87
Impuesto a la Renta 8%	195.92
Retenciones del IVA 70%	11.76
Retenciones del IVA 100%	278.47
Total	<u>843.14</u>

NOTA 15: DIVIDENDOS ACCIONISTAS

Comprende los dividendos no retirados por los accionistas, su saldo es como sigue:

Dividendos Utilidades años anteriores	<u>317.61</u>
Total	<u>317.61</u>

NOTA 16: PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

El saldo acumulado como provisión para Jubilación Patronal calculado para los empleados con más de 10 años de servicio se presenta así:

Provisión Acumulada Jubilación Patronal	<u>19,918.84</u>
Total	<u><u>19,918.84</u></u>

NOTA 17- PATRIMONIO

El patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2004 se presenta como sigue:

Capital Suscrito y Pagado	89,020.32
Reserva de Capital	123,743.05
Reserva Legal	9,597.04
Reserva para Inversión	70,650.12
Utilidad del Ejercicio	<u>4,725.74</u>
Total	<u><u>297,736.27</u></u>