



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

ATECAPSA

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.

EJERCICIO ECONÓMICO: AÑO 2005



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

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. Aspectos Legales

3.2. Políticas de Contabilidad

3.3. Notas a las cuentas del Balance



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

DICTAMEN

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores Directores y Accionistas de la compañía Parque Industrial Riobamba C. E. M.:

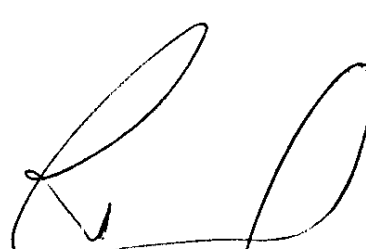
Hemos auditado el estado de Situación Financiera de la compañía PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C. E. M., y los correspondientes estados de Resultados, de Flujo de Efectivo, de Cambios en el Patrimonio del periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2005, así como toda la información financiera complementaria que nos fue presentada. La preparación de los Estados Financieros básicos mencionados es de responsabilidad de los administradores de la compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros basándonos en nuestra auditoría.

El examen se efectuó de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, 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. La auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros, incluye también la evaluación de los principios y normas de contabilidad aplicados, y, de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C. E. M. al 31 de diciembre del 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.

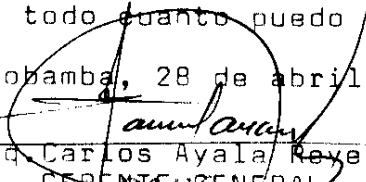
Ambato, 6 de Marzo del 2006

ATECAPSA
Reg. SC – 576


DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG
GERENTE GENERAL

CERTIFICO: Que esta copia es igual al original que reposa en los archivos de la Institución.
Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Riobamba, 28 de abril del 2006.


Arq. Carlos Ayala Reyes
GERENTE GENERAL

PARQUE INDUSTRIAL
RIOBAMBA C. E. M.

Superintendencia de Compañías
Carmen Patarón
ESPECIALISTA CONTROL



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Hsq. -- Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

BALANCES

BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre del 2005

ACTIVOS	VALOR	NOTAS
Caja	100,00	3
Bancos	2.475,26	3
Inversiones Temporales	76.326,03	4
Documentos por Cobrar Corto Plazo	8.571,00	5
Documentos por Cobrar Largo Plazo	25.284,00	6
Otras Cuentas por Cobrar	4.353,10	7
Inventarios	210.223,87	8
Activos Fijos	33.455,90	9
Otros Activos	13.118,52	10
Total de Activos	373.907,68	
PASIVOS		
Cuentas por Pagar	63.274,96	11
Anticipo Venta Terrenos	400,00	12
Beneficios Sociales por Pagar	1.649,05	13
Impuestos por Pagar	519,75	14
Dividendos Accionistas	317,61	15
Pasivo no Corriente	28.390,68	16
Total de Pasivos	94.552,05	
PATRIMONIO		17
Capital Suscrito y Pagado	89.020,32	
Reserva de Capital	123.743,05	
Reserva Legal	9.597,04	
Reserva para Inversión	69.823,08	
Resultado del Ejercicio	-12.827,86	
Total de Patrimonio	279.355,63	
Total de Pasivos y Patrimonio	373.907,68	



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. - Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2005

INGRESOS

Venta de Terrenos Urbanizados	16.200,00
Naves Industriales	34.800,00
Intereses en Dividendos	760,60
Ingresos no Operacionales	49.875,48
Total de Ingresos	101.636,08

COSTOS

Costo de Terrenos Urbanizados	553,50
Costo de Ventas Utilidades Diferidas	14.259,67
Total de Costos	14.813,17
 Utilidad Global	 86.822,91

GASTOS

Gastos de Administración	84.348,40
Gastos Depreciación	6.369,27
Gastos Provisión Jubilación Patronal	8.471,84
Gastos Cuentas Incobrables	357,00
Impuestos	104,26
Total de Gastos	99.650,77
 Resultado del Ejercicio	 -12.827,86

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
Al 31 de Diciembre del 2005

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Valores recibidos de clientes	87.226,58
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-24.030,70
Administración de Servicios	-69.964,70
Ingresos no Operacionales	15.931,43
Otros Valores de Efectivo relativo a la Actividad	<u>8.556,29</u>

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación **17.718,90**

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento de Inversiones	-76.326,03
Adquisición de Propiedades	<u>-1.774,00</u>

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión **-78.100,03**

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones a Corto Plazo	0,00
Disminución/Aumento de Efectivo en el Patrimonio	0,00

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento: **0,00**

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento del presente año	-60.381,13
Saldo Inicial	139.282,42
Saldo Final de Caja	<u>78.901,29</u>



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON ACTIVIDADES DE OPERACION

Utilidad del Ejercicio	-12.827,86
------------------------	------------

Ajustes a la Utilidad Neta

Depreciación	6.369,27
--------------	----------

VARIACIONES EN ACTIVOS

Disminución de Cuentas por Cobrar	-123.967,66
-----------------------------------	-------------

Otras cuentas por Cobrar	-1.812,18
--------------------------	-----------

Aumento de Inventarios	84.389,84
------------------------	-----------

Naves Industriales	-6.653,64
--------------------	-----------

VARIACIONES EN PASIVOS

Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	64.899,72
---	-----------

Disminución de Obligaciones Tributarias	-323,39
---	---------

Aumento Reserva para Inversión	-827,04
--------------------------------	---------

Disminución Provisión Acumulada Jubilación Patronal	8.471,84
---	----------

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	<u>17.718,90</u>
---	------------------

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre del 2005

CUENTAS	Capital Pagado	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva para Inversión	Pérdidas de Ejerc. Anter.	Resultado del Ejercicio	Valor Total
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
Capital Suscrito y Pagado				-827,04		827,04	0,00
Reserva de Capital							0,00
Reserva Legal							0,00
Reserva para Inversión							0,00
Pérdida de Ejercicios Anteriores							0,00
Resultado del Ejercicio						-12.827,86	-12.827,86
Distribución						-5.552,78	-5.552,78
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	89.020,32	123.743,05	9.597,04	69.823,08	0,00	-12.827,86	279.355,63



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

NOTAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- ASPECTOS LEGALES

DISPOSICIONES LABORALES

Para el año 2005 se fijó como remuneración mínima sectorial unificada el monto de US\$ 150 según Registro Oficial No. 542 publicado el 11 de marzo del 2005, mientras que para el año 2006 el sueldo o salario básico unificado se fija en US\$ 160,00 para los trabajadores en general del sector privado.

DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

En el año 2005 se mantiene la disposición de aplicar la tarifa del 25% para el cálculo del impuesto a la renta en caso de no haber reinversión de utilidades, y, del 15% si se va a efectuar reinversión de utilidades hasta máximo el 31 de diciembre del año 2006

Los porcentajes de retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta y del Impuesto al Valor Agregado, siempre que el monto sobrepasó el valor de US\$ 50, o inferior si es proveedor permanente para el año 2005 se aplicaron los siguientes:

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% si hay contratos

Para las transferencias de bienes y/o servicios se mantiene como porcentaje del Impuesto al Valor Agregado en el 12%.

INFLACIÓN

Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos la inflación acumulada al 31 de diciembre del 2005 fue de 4,36%, este porcentaje se aplicará para efectos comparativos únicamente.

NOTA 2.- POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

BASE DE MEDICIÓN

Los registros contables se los realiza al costo histórico, esto es al valor de adquisición de los bienes o prestación de servicios, basándose en los Principios y Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se aplican primordialmente los conceptos esenciales como Determinación de Resultados, Realización y Reconocimiento de Costos y Gastos.

PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los balances se han estructurado basados en lo que se enuncia en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad Nos. 1 y 3, presentándose razonablemente y en conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

La compañía considera como efectivo o equivalentes las operaciones que se efectúan con Caja Chica, Caja General y con los diferentes bancos de la localidad.

EXIGIBLE

Son registrados dentro del exigible las obligaciones por cobrar de la compañía con vencimiento a corto plazo, sean de clientes, empleados y terceros, así como las obligaciones a largo plazo por similares conceptos.

VALUACIÓN DE INVENTARIOS

Los inventarios de terrenos urbanizados, no urbanizados y naves industriales se han valorado al costo de adquisición a los que se suman los pagos de impuestos o cualquier adecuación hasta su venta, en el caso de los terrenos que se reversan según el reglamento respectivo se valoran al costo actual.



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos son registrados al costo de adquisición, depreciándose por el desgaste sufrido en los porcentajes establecidos según el siguiente detalle:

Edificios	5%
Vehículos	20%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Equipo de Comunicaciones	10%

INVERSIONES

Las inversiones las realiza bajo diversos mecanismos sean pólizas o certificados de depósito que se vienen renovando constantemente, regularmente lo hacen a corto plazo.

PROVISIONES

Las provisiones se han efectuado por los beneficios sociales, cuentas incobrables, lo intereses diferidos por efecto de inversiones y la jubilación patronal del personal que tiene más de diez años.

NOTA 3.- CAJA Y EQUIVALENTES

Los valores disponibles en efectivo o en depósitos bancarios presentan al 31 de diciembre los saldos siguientes:

Caja Chica	100,00
Banco del Pacifico Cta. Ctc. 381679-6	2.475,26
Suman:	<u>2.575,26</u>

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Las inversiones que la compañía mantiene bajo diversos mecanismos se presentan al cierre del año como sigue:

INSTITUCIÓN	DOCUMENTO	EMISIÓN	VENCE	%	VALOR
Cooperativa El Sagrario	CD 32569OR	23-Dic-05	23-Ene-06	5,00%	41.187,19
Cooperativa El Sagrario	CD 31157OR	4-Nov-05	3-Feb-06	6,00%	15.138,84
Banco del Pacifico	CD 270726	8-Dic-05	6-Feb-06	3,25%	20.000,00
				Suman:	<u>76.326,03</u>

NOTA 5.- DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Las obligaciones que la compañía tiene por sus servicios que presta se presentan al cierre del año con los saldos que se detallan:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	8.928,00
Provisión para cuentas Incobrables	-357,00
Suman:	<u>8.571,00</u>

Se ha efectuado la provisión del 1% para cuentas incobrables del saldo de los créditos al 31 de diciembre, además se dio de baja de esta provisión el valor de US\$ 4.002,23 con clientes que mantenían saldos incobrables con más de 5 años.



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

NOTA 6.- DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Las obligaciones pendientes de cobro con vencimiento a largo plazo se presentan al 31 de diciembre como sigue:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	<u>25.284,00</u>
--------------------------------	------------------

NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los valores pendiente de cobro por préstamos a los empleados y obligaciones por liquidar con terceros se presentan al cierre del año así:

Macías Fabiola	1.873,36
Ing. Luis Velastegui	142,61
Lcdo. Alberto Pazmiño	580,00
Arq. Carlos Ayala Reyes	1.519,29
Intereses por Cobrar	<u>237,84</u>
Suman:	<u>4.353,10</u>

NOTA 8.- INVENTARIOS

Los inventarios que mantiene la compañía de terrenos urbanizados y no urbanizados, así como las naves industriales se presentan al cierre del año con los saldos que se detallan:



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

TERRENOS URBANIZADOS

MANZANA	LOTES	METROS	VALOR
Manzana C	3 y 4	900,00	1.971,00
Manzana H	8	2.691,80	5.895,04
Manzana I	1	7.000,00	15.330,00
Manzana L	1,2,3,8,9,10	13.331,84	29.196,73
Manzana N	2 y 3	6.841,00	14.981,79
Manzana Ñ	3	2.919,00	6.392,61
Innominado	Parque E. Vial	12.730,00	28.232,56
Subtotal			101.999,73

TERRENOS NO URBANIZADOS

Cuarta Etapa	38.720,37	59.117,89
Subtotal		59.117,89

NAVES INDUSTRIALES

Manzana I	1	871,60	26.148,36
Manzana H	8	289,89	14.936,64
Manzana Ñ	3	300,60	8.021,25
Subtotal			49.106,25
Total Inventarios			<u>210.223,87</u>

Se ha valorado según informe pericial el terreno del lote 1 de la manzana I que se revésó por juicio ganado a la empresa "Industrial Fruit del Ecuador C.A."

NOTA 9.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento y saldos de los bienes muebles e inmuebles que tiene la compañía se presenta en el siguiente detalle:



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

RUBROS	Saldo Inicial	Movimientos	Saldo Final
Terreno Centro de Servicios	7.535,73	0,00	7.535,73
Bienes Muebles	18.123,51	224,00	18.347,51
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	6.446,42	1.550,00	7.996,42
(-) Deprcc. Acumulada	-93.408,21	-6.369,27	-99.777,48
Total Activos Fijos	38.051,17	-4.595,27	33.455,90

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS

Los pagos anticipados por impuestos y seguros contra riesgos se presentan al 31 de diciembre así:

Gastos Pagados por Adelantado	555,24
Seguros Anticipados	555,24
Impuesto a la Renta Anticipado	12.563,28
Suman:	13.118,52

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones por pagar por servicios contractuales con terceros se presentan al cierre del año como sigue:

Aproandes	3.203,24
Campaña Fernando	1.120,00
Fondo de Solidaridad	1.495,64
Fruit Cía. Ltda	28.630,00
Arq. Segundo Lozano	504,00
Meythaler Gustavo	80,80
Arq. Méndez Maribel	444,00
Herederos Sr. Angel Quishpe	535,50



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel (098)351814 Email ate@andinanet.net

Ambato-Ecuador

Arq. Marco Quinzo	1.400,00
Ing. Raúl Salas	25.200,00
Velasteguí Luis	<u>661,78</u>
Suman:	<u>63.274,96</u>

NOTA 12.- ANTICIPO VENTA DE TERRENOS

El valor recibido por anticipo para la venta de terrenos se presenta así:

Vera Luis	<u>400,00</u>
Suman:	<u>400,00</u>

NOTA 13.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Los beneficios sociales pendientes de pago al cierre del año se presenta con los saldos que siguen:

IESS por Pagar	401,34
Décimo Tercer Sueldo	142,41
Décimo Cuarto Sueldo	250,84
Fondo de Reserva	<u>854,46</u>
Suman:	<u>1.649,05</u>

NOTA 14- IMPUESTOS POR PAGAR

Los impuestos retenidos por diversos conceptos presentan al 31 de diciembre los saldos que siguen:

Impuesto a la Renta 1%	5,20
Impuesto a la Renta 8%	189,92
Retenciones del IVA 30%	5,47
Retenciones del IVA 70%	34,28
Retenciones del IVA 100%	<u>284,88</u>
Suman:	<u>519,75</u>

NOTA 15- DIVIDENDOS A ACCIONISTAS

Los dividendos pendientes de pago a los accionistas al cierre del año se presentan así:

Dividendos Utilidades años anteriores	<u>317,61</u>
Suman:	<u>317,61</u>

NOTA 16- PASIVO NO CORRIENTE

Las provisiones por jubilación patronal para los empelados según cálculo actuarial de empresa calificada se presenta al cierre del año así:

Provisión Acumulada Jubilación Patronal	<u>28.390,68</u>
Suman:	<u>28.390,68</u>

NOTA 17- PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales luego de obtenido el resultado del año se presentan como sigue:

Capital Suscrito y Pagado	89.020,32
Reserva de Capital	123.743,05
Reserva Legal	9.597,04
Reserva para Inversión	69.823,08
Resultado del Ejercicio	<u>-12.827,86</u>
Suman:	<u>279.355,63</u>