



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 2006



CONTENIDO

1. DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

2. ESTADOS FINANCIEROS

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

3.1. Aspectos Generales

3.2. Políticas de Contabilidad

3.3. Notas a las cuentas del Balances

3.4. Siglas



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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Directores y Accionistas de la compañía Parque Industrial Riobamba C.E.M.:

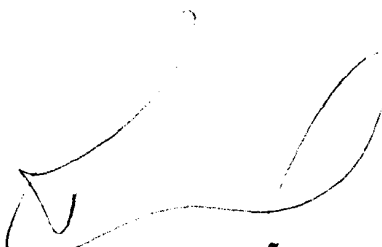
Hemos realizado la auditoria del Estado de Situación Financiera de la compañía PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M., al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de Resultados, de Flujo de Efectivo, de Evolución del Patrimonio por el año terminado a esa fecha. La preparación de los Estados Financieros mencionados es de responsabilidad de los administradores de la compañía, y nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre los estados financieros basándonos en la auditoria practicada.

Nuestro examen lo ejecutamos basados en las Normas Ecuatorianas e Internacionales de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador, estas normas requieren que una auditoria sea planificada y realizada con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoria incluye el examen en base a pruebas de evidencias que respaldan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. La auditoria incluye también la evaluación de los Principios y Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas aplicadas, y, de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Analizados. Consideramos que nuestra auditoria nos provee de una base razonable para dar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en sus aspectos más relevantes, la situación financiera de la compañía PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M. al 31 de diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y el flujo de su efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Ambato, 5 de Marzo del 2007

ATECAPSA
Calif. SC – 576


DR. FERNANDO CAMPAÑA I. MG
GERENTE GENERAL

19 ABR. 2007

Luisa Torres Rodríguez
Superintendencia de Compañías



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

ESTADOS FINANCIEROS

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
Al 31 de Diciembre del 2006

ACTIVOS	Al 31-12-2005	Al 31-12-2006	
Caja	100.00	34,600.00	Nota 3
Bancos	2,475.26	10,539.81	Nota 3
Inversiones Temporales	76,326.03	35,295.89	Nota 4
Documentos por Cobrar Corto Plazo	8,571.00	49,810.00	Nota 5
Documentos por Cobrar Largo Plazo	25,284.00	139,077.00	Nota 6
Dividendos Vencidos por Cobrar	0.00	2,976.00	Nota 7
Intereses en Dividendos Vencidos	0.00	807.14	Nota 8
Otras Cuentas por Cobrar	4,353.10	5,816.37	Nota 9
Inventarios	210,223.87	223,670.13	Nota 10
Activos Fijos	33,455.90	30,040.51	Nota 11
Otros Activos	13,118.52	1,887.00	Nota 12
Total de Activos	373,907.68	534,519.85	
PASIVOS			
Cuentas por Pagar	63,274.96	59,609.47	Nota 13
Anticipo Venta Terrenos	400.00	400.00	Nota 14
Beneficios Sociales por Pagar	1,649.05	1,818.72	Nota 15
Impuestos por Pagar	519.75	1,056.50	Nota 16
Dividendos Accionistas	317.61	317.61	Nota 17
Pasivo no Corriente	28,390.68	76,003.25	Nota 18
Total de Pasivos	94,552.05	139,205.55	
PATRIMONIO			
Capital Suscrito y Pagado	89,020.32	89,020.32	
Reserva de Capital	123,743.05	109,092.22	
Reserva Legal	9,597.04	9,597.04	
Reserva para Inversión	69,823.08	69,823.08	
Resultado del Ejercicio	-12,827.86	117,781.64	
Total de Patrimonio	279,355.63	395,314.30	
Total de Pasivos y Patrimonio	373,907.68	534,519.85	

Nota 19

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2006

INGRESOS	Al 31-12-2005	Al 31-12-2006
Venta de Terrenos Urbanizados	16,200.00	197,210.72
Naves Industriales	34,800.00	39,789.28
Intereses en Dividendos	760.60	6,848.38
Ingresos no Operacionales	49,875.48	14,677.25
Total de Ingresos	101,636.08	258,525.63
COSTOS		
Costo de Terrenos Urbanizados	553.50	12,287.65
Costo de Ventas Utilidades Diferidas	14,259.67	22,957.89
Total de Costos	14,813.17	35,245.54
Utilidad Global	86,822.91	223,280.09
GASTOS		
Gastos de Administración	84,348.40	93,427.41
Gastos Depreciación	6,369.27	5,410.59
Gastos Jubilación Patronal	8,471.84	4,665.77
Gastos Cuentas Incobrables	357.00	1,559.25
Otros Gastos	104.26	435.43
Total de Gastos	99,650.77	105,498.45
Resultado del Ejercicio	-12,827.86	117,781.64



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 FLUJOS DE CAJA

Al 31 de Diciembre del 2006

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Valores recibidos de clientes	127,751.25
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-26,227.09
Administración de Servicios	-79,371.11
Ingresos no Operacionales	10,153.57
Otros Valores de Efectivo relativo a la Actividad	4,523.68

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación **36,830.30**

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:

Incremento de Inversiones	-35,295.89
Adquisición de Propiedades	0.00

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión **-35,295.89**

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	1,534.41
Saldo Inicial	78,901.29
Saldo Final de Caja	80,435.70



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	65,844.97
------------------------	-----------

Ajustes a la Utilidad Neta

Depreciación	5,410.59
--------------	----------

VARIACIONES EN ACTIVOS

Disminución de Cuentas por Cobrar	-19,557.95
Otras cuentas por Cobrar	1,463.27
Aumento de Inventarios	-13,446.26

VARIACIONES EN PASIVOS

Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	6,563.99
Disminución de Obligaciones Tributarias	536.75
Aumento Reserva para Inversión	-14,650.83
Disminución Provisión Acumulada Jubilación Patronal	4,665.77

Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	<u>36,830.30</u>
---	------------------

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Al 31 de Diciembre del 2006

CUENTAS	Capital Suscrito y Pagado	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva para Inversión	Resultado del Ejercicio	Valor Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	89,020.32	123,743.05	9,597.04	69,823.08	-12,827.86	279,355.63
Capital Suscrito y Pagado						0.00
Reserva de Capital		-12,827.86			12,827.86	0.00
Reserva Legal						0.00
Reserva para Inversión						0.00
Resultado del Ejercicio					117,781.64	117,781.64
Distribución/Apropiación		-1,822.97				-1,822.97
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	89,020.32	109,092.22	9,597.04	69,823.08	117,781.64	395,314.30



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 AL INFORME

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- NOTAS GENERALES

DE LA BASE LEGAL

La compañía basa sus registros contables en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, Normas Ecuatorianas de Contabilidad, considera las disposiciones emitidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su respectivo Reglamento, Ley de Compañías, Ley de Seguridad Social, Código de Trabajo, y demás disposiciones legales que se relacionen con su ámbito financiero.

DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

En el año 2006 se fijaron impuestos y retenciones que debían acatar los contribuyentes, situación que la compañía ha cumplido correctamente, los porcentajes vigentes son los que siguen:

Impuesto a la Renta	25%, o, en caso de reinvertir utilidades el 15% Debiendo efectuarse la reinversión hasta el 31 de diciembre del 2007.
Base para Retención del Impuesto a la Renta	US\$ 50,00
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 el año 2007 según Registro Oficial del 31 de diciembre del 2006 regirá el 5% como porcentaje de retención para el arrendamiento de personas y honorarios.

DISPOSICIONES LABORALES

En el año 2006 se encontró vigente el sueldo unificado de US\$ 160, para el año 2007 según Registro Oficial número 13 del 1 de febrero del 2007 se establece lo siguiente: "El artículo Art. 1.- Fijar a partir del 1 de enero del 2007, el sueldo o salario básico unificado en \$ 170 (CIENTO SETENTA DOLARES AMERICANOS) para los trabajadores en general del sector privado, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas y trabajadores de maquila. Por lo tanto se aplicará este valor para los cálculos que así lo requieran.

NOTA 2.- PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

ESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara los Estados Financieros observando claramente lo establecido en los párrafos pertinentes constantes en la Nota 1 y Nota 3 por lo que su presentación es razonable.

PERIODOS DE LOS REPORTE

La compañía cumple con lo dispuesto en los párrafos 48, 49 y 50 de la NEC 1, esto es cuando por requerimientos de información, análisis y revisión interna se preparan balances mensuales y un anual para efectos de conocimiento y aprobación de los accionistas.

BASES DE MEDICIÓN, REGISTRO Y ACUMULACIÓN

La base para el registro contable es el costo de adquisición o prestación de servicios. La base de acumulación es aplicada según lo establece el párrafo 25 de la NEC 1, esto es que las transacciones y eventos son reconocidos cuando ocurren y éstos son ingresados en los registros contables y reportados en los estados financieros de los períodos a los cuales se refieren. Los gastos son reconocidos en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la ganancia de partidas específicas de ingreso.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

La compañía reconoce como efectivo o equivalentes de libre disposición a los fondos que se mantienen en Caja y Bancos los cuales no tienen ninguna restricción de uso.

EXIGIBLE

Las obligaciones por cobrar de la compañía se han clasificado según su vencimiento en Corto Plazo y Largo Plazo sean por cuotas pendientes de pago en cuotas normales o por cuotas que se encuentran en morosidad al igual que sus intereses.

La Provisión para Cuentas Incobrables se aplica sobre los créditos comerciales aún no recuperados al cierre del año, a razón del 1% anual según lo determina la Ley.

INVERSIONES

Cuando hay disponibilidad de recursos la compañía invierte el disponible bajo el mecanismo de Certificados de Depósito con vencimientos menores a un año, se efectúan provisiones de intereses cuando se ha devengado el servicio de la inversión.

INVENTARIOS

Los inventarios constituyen los terrenos no urbanizados, urbanizados y las naves industriales que se encuentran disponibles para ser vendidos, a estos se les añade el valor de las adecuaciones, inversiones y demás gastos que periódicamente son necesarios realizarlos hasta que se efectúe la negociación de venta definitiva como es el pago de impuestos o contribuciones.

ACTIVOS FIJOS

Los bienes muebles e inmuebles se registran al costo de adquisición, depreciándose por el desgaste sufrido en los porcentajes establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno según el siguiente detalle:

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

OTROS ACTIVOS

Se registran como Otros Activos Corrientes los pagos efectuados por anticipado y que vencen en un año, se devenga mensualmente a fin de cargar al costo en forma equitativa.

PASIVOS

Los pasivos se han registrado clasificándose en pasivos a corto plazo, largo plazo, o, diferidos por aquellos que se han devengado y aún no se han cancelado, presentándose en forma razonable.



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

PROVISIONES

Las provisiones se las efectúa por los beneficios sociales y la jubilación patronal del personal que tiene más de diez años.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales se regulan por efecto de la distribución de las utilidades anuales o por aumentos de capital cuando éstos se dan, así como por la variación en el valor patrimonial de las inversiones que mantiene la empresa en otras compañías hasta compensar los valores registrados como patrimonio.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y EGRESOS

Los ingresos y egresos son clasificados como Operacionales y No Operacionales, se reconocen cuando se ha efectuado la entrega o recepción de los bienes o servicios.

NOTA 3.- CAJA Y EQUIVALENTES

Los recursos líquidos de libre disposición que posee la empresa al cierre del año se presentan como sigue:

Caja	34,500.00
Caja Chica	100.00
Banco del Pacifico Cta. Cte. 381679-6	10,539.81
Total	45,139.81

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Las inversiones que mantiene la compañía con vencimiento a corto plazo son a través de Certificados de Depósito cuyos saldos se presentan así:

INSTITUCIÓN	DOCUMENTO	VIGENCIA		%	VALOR
		EMISIÓN	VENCE		
Cooperativa El Sagrario	CD 38499 RN	21-jul-06	17-ene-07	6.35%	25,000.00
Cooperativa El Sagrario	CD 42282 RN	1-dic-06	5-ene-07	4.33%	10,295.89
				Suman	35,295.89

NOTA 5.- DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Las obligaciones por cobrar correspondiente a la porción corriente de las ventas a crédito se presentan al cierre del año con los saldos que siguen:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	8,928.00
Guzmán Carmita	17,114.19
García Mauro	16,104.00
Servicio de Rentas Internas	9,580.06
Provisión para cuentas Incobrables	-1,916.25
Suman	49,810.00

NOTA 6.- DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Los saldos de los créditos otorgados por las ventas de bienes inmuebles que vencen en un plazo mayor a un año presentan al 31 de diciembre los saldos siguientes:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	16,356.00
Guzmán Carmita	58,325.00
García Mauro	64,396.00
Total	139,077.00

NOTA 7.- DIVIDENDOS VENCIDOS POR COBRAR

Las cuotas de pago que al cierre del año no han sido canceladas se presentan como sigue:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	2,976.00
--------------------------------	----------

NOTA 8.- INTERESES EN DIVIDENDOS VENCIDOS

El saldo de los intereses por las cuotas vencidas es como sigue:

Cabezas Henry y Patricio Pinto	807.14
--------------------------------	--------

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Macías Fabiola	1,873.36
Cooperativa El Sagrario - Intereses	743.72
Portalanza Martha	600.00
Lcdo. Alberto Pazmiño	1,080.00
Arq. Carlos Ayala Reyes	1,519.29
Suman	5,816.37

NOTA 10.- INVENTARIOS

El inventario de los bienes inmuebles que posee la compañía listos para la venta se presentan como sigue:

MANZANA	LOTES	METROS	VALOR
Manzana C	3 y 4	900.00	3,042.00
Manzana I	1	7,000.00	23,660.00
Manzana L	1,2,3,8,9,10	13,331.84	45061.62
Manzana N	2 y 3	6,841.00	23,122.58
Innominado -Parque Educacional Vial		12,730.00	43,137.85
TERRENOS NO URBANIZADOS			
Cuarta Etapa		38,720.37	59,497.72
NAVES INDUSTRIALES			
Manzana I	1	871.61	26,148.36
		Suman	223,670.13

NOTA 11.- ACTIVOS FIJOS

El saldo de los bienes muebles e inmuebles de la compañía y los movimientos que se han dado en el año son como sigue:

RUBROS	SALDO INICIAL	MOVIMIENTO S	SALDO FINAL
Terreno Centro de Servicios	7,535.73	0.00	7,535.73
Bienes Muebles	18,347.51	0.00	18,347.51
Edificio Administrativo	70,310.71	1,995.20	72,305.91
Vehículos	24,563.60	0.00	24,563.60
Equipo de Comunicaciones	4,479.41	0.00	4,479.41
Equipo de Computación	7,996.42	0.00	7,996.42
(-) Deprec. Acumulada	-99,777.48	-5,410.59	-105,188.07
Total	33,455.90	-3,415.39	30,040.51

La compañía ha iniciado adecuaciones que afectarán significativamente en la vida útil del edificio por lo que se ha registrado como adecuaciones en la cuenta Edificios.

NOTA 12.- OTROS ACTIVOS

Los pagos anticipados que se devengan a corto plazo y que se han registrado como otros activos son como sigue:

Seguros Anticipados	551.54
Impuesto a la Renta Anticipado	1,335.46
Suman	1,887.00

NOTA 13.- CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones a pagar a los proveedores de bienes y servicios que tienen un vencimiento menor a un año al cierre del ejercicio se presentan así:

Aproandes	19,380.80
Campaña Fernando	1,232.00
Fruit Cía. Ltda.	22,724.00
Ing. Vinicio Gavidia	2,004.50
Arq. Segundo Lozano	504.00
Meythaler Gustavo	1,043.28
Arq. Maribel Méndez	444.00
Herederos Sr. Angel Quishpe	4,320.00
Ing. Raúl Salas	7,560.00
Velasteguí Luis	396.89
Total	59,609.47

NOTA 14.- ANTICIPO VENTA DE TERRENOS

El saldo de los anticipos entregados para ventas futuras de terrenos se presentan como sigue:

Vera Luis	400.00
-----------	--------

NOTA 15.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Los aportes pendientes de pago al IESS y las provisiones por beneficios sociales al 31 de diciembre se presentan como sigue:

Aportes IESS por Pagar	386.20
Préstamos Quirografarios	118.26
Décimo Tercer Sueldo	149.66
Décimo Cuarto Sueldo	266.64
Fondo de Reserva	897.96
Suman	1,818.72

NOTA 16- IMPUESTOS POR PAGAR

Las obligaciones que la compañía tiene con el Servicio de Rentas Internas por concepto de impuestos que ha retenido en calidad de agente de percepción y retención se presentan al cierre del año así:

Retención 1%	6.35
Retención 8%	398.24
Retencions del IVA 30%	1.29
Retencions del IVA 70%	56.30
Retencions del IVA 100%	588.96
IVA Cobrado 12%	5.36
Suman:	1,056.50

NOTA 17- DIVIDENDOS A ACCIONSITAS

El saldo de los dividendos que no se han distribuido a los accionistas por las utilidades del año 2004 es como sigue:

Dividendos Utilidades años anteriores	317.61
---------------------------------------	--------

NOTA 18- PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones con terceros con vencimiento a más de un año y la provisión para jubilación patronal al cierre del año se presentan así:

Cuentas por Pagar a Largo Plazo

Aproandes	12,920.80
Fruit Cía. Ltda.	5,906.00
Herederos Sr. Angel Quishpe	6,480.00
Ing. Raúl Salas	17,640.00
Provisión Acumulada Jubilación Patronal	<u>33,056.45</u>
Suman	76,003.25

NOTA 19- PATRIMONIO

Las cuentas del patrimonio luego que se ha obtenido el resultado del ejercicio y antes de aplicarse el 15% de participación a los trabajadores de las utilidades y del impuestos a la renta, se presentan así:

Capital Suscrito y Pagado	89,020.32
Reserva de Capital	109,092.22
Reserva Legal	9,597.04
Reserva para Inversión	69,823.08
Resultado del Ejercicio	<u>117,781.64</u>
Total	395,314.30