

**INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE
ECONOMÍA MIXTA INPRIOCEM**

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2008

**INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA
MIXTA INPRIOCEM**

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	3
Estados de pérdidas y ganancias	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8 - 13

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de la Compañía:

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM**, los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2008 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

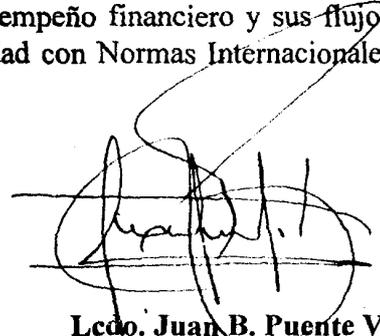
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

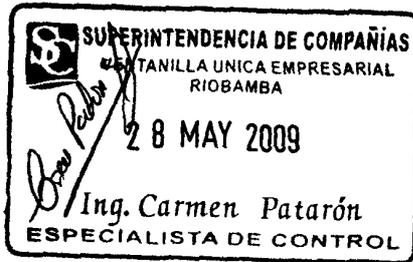
En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA INPRIOCEM** al 31 de diciembre del 2008 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Alfredo Lora C.A. (fca)

SC-RNAE-029
Marzo 17, 2009



Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103



INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA INPRIOCEM

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2008
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	3	21.016
Cuentas por cobrar	4	99.480
Inventarios	5	231.620
Gastos pagados por anticipado		<u>14.997</u>
SUMAN LOS ACTIVOS CORRIENTES		367.113
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Documentos y cuentas por cobrar largo plazo	6	103.922
Propiedad, planta y equipo	7	<u>20.538</u>
SUMAN LOS ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>124.460</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>491.573</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar	8	83.419
Gastos acumulados por pagar		<u>5.625</u>
SUMAN EL PASIVO CORRIENTE		89.044
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar largo plazo	8	23.921
Provisión jubilación patronal	9	<u>39.352</u>
SUMAN EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>63.273</u>
TOTAL DEL PASIVO		152.317
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA		
Capital suscrito y pagado	10	89.020
Reserva de capital	11	109.092
Reserva legal		16.913
Reservas para inversión		69.823
Reservas facultativas		65.845
Perdidas acumuladas		(70.199)
Utilidad del ejercicio		<u>58.762</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>339.256</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>491.573</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS	
Venta de terrenos	122.869
COSTO DE VENTAS	<u>(6.364)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	116.505
GASTOS DE OPERACIÓN	
Administración	<u>(91.951)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	24.554
OTROS INGRESOS	
Recaudaciones efectuadas	11.228
Arriendos ganados	3.363
Intereses ganados	131
Otros ingresos	<u>19.486</u>
	<u>34.208</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>58.762</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u>		<u>R E S E R V A S</u>			<u>Resultados</u>		<u>Total</u>
	Social	de Capital	Legal	Reinversion	Facult.	Acumulados	Ejercicio	Patrimonio
Enero 1 de 2008	89.020	109.092	16.913	69.823	65.845	0	-70.199	280.494
Transferencia						-70.199	70.199	0
Resultado del ejercicio							58.762	58.762
<u>Diciembre 31 del 2008</u>	<u>89.020</u>	<u>109.092</u>	<u>16.913</u>	<u>69.823</u>	<u>65.845</u>	<u>-70.199</u>	<u>58.762</u>	<u>339.256</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA INPRIOCEM

ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del ejercicio	58.762
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo utilizado en las actividades de operación:	
Provisión para cuentas incobrables	367
Depreciaciones	4.311
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	(58.157)
Inventarios	(900)
Gastos anticipados	(2.673)
Cuentas por pagar	<u>5.960</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	7.670

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones	<u>10.909</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>10.909</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	18.579
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>2.437</u>
<u>EFFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO</u>	<u>21.016</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2008

(Expresado en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M., es una Compañía de Economía Mixta. Constituida el 16 de julio de 1976, mediante Escritura Pública otorgada por el Notario señor Raúl Dávalos Maldonado, Inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Riobamba con el numero 799 el 28 de octubre de 1976; cuyo objetivo social es Planificación, Instalación y Explotación de Parques Industriales. Mediante escritura publica otorgada el 6 de diciembre del 2007 se cambia la razón social de la Compañía por la de INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM, ampliándose su objeto social a de explotación de concesiones, establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración de parques Industriales, parques tecnológicos, parques artesanales, extensiones de parques, centros de exposiciones, recintos feriales, edificaciones para la prestación de servicios, bodegas de acopio de productos terminados, urbanizaciones de vivienda y proyectos inmobiliarios en general.

La Compañía está Gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio, por el Presidente y por el Gerente General, quien ejerce la representación legal. Sus operaciones societarias son controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.**- Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
- b. **Inventarios.**- Los Inventarios se registran al Costo Histórico, el valor de los inventarios corresponde a las cuentas "Terrenos Urbanizados y por Urbanizar". El precio de costo del metro cuadrado urbanizado es de \$ 3,47 centavo de dólar y el no urbanizado es de \$ 1,54 centavo de dólar. Se dispone de una nave industrial de 871,61 metros para la venta al 31 de diciembre del 2008.

- c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de Bienes Muebles 10%, Equipo de Comunicación 10%, Equipo de Computación 33%, vehículos 20% y Edificios 5%. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.
- d. **Reconocimiento de Costos y Gastos** Los Costos y Gastos al cierre del ejercicio, son presentados evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponde a este periodo, aunque sus pagos o desembolsos deban cancelarse en el periodo siguiente.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía mantiene saldos en caja y en bancos los cuales se detallan a continuación:

	(US\$ dólares)
Caja chica	100
Banco del Pacifico (cuenta corriente 381679-6)	<u>20.916</u>
Total	<u>21.016</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas pendientes de cobro se indican a continuación: (US\$ dólares)

Sra. Gloria Chávez		40.162
Srs. Viteri Juan e Hijos		18.816
Sres. Henry Cabezas y Patricio Pinto	(a)	5.232
Srta. Carmita del Recio Guzmán	(b)	17.174
Sr. Mauro García	(b)	16.104
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Dividendos vencidos por cobrar		872
Intereses vencidos por cobrar		230
Sra. Martha Portalanza		1.300
Sra. Fabiola Macías		<u>1.873</u>
		<u>4.275</u>
Subtotal		101.763
Menos: Provisión Cuenta Incobrables		<u>(2.283)</u>
TOTAL		<u>99.480</u>

(a) Saldos corresponden a ventas del año 2005

(b) Saldos corresponden a ventas del año 2006

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2008 es como sigue:

(US\$ dólares)

Saldo inicial	1.916
Provisión 2008	<u>367</u>
Diciembre 31, 2008	<u>2.283</u>

5. INVENTARIOS

En este rubro se presenta al 31 de diciembre del 2008 así: (US\$ dólares)

Terrenos urbanizados (1,11 etapas)	144.947
Terrenos por urbanizar (IV etapa)	60.525
Naves Industrial	<u>26.148</u>
TOTAL	<u>231.620</u>

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Las cuentas pendientes de cobro se indican a continuación: (US\$ dólares)

H. Cabezas y P. Pinto	9.588
Carmita Guzmán	24.125
Mauro García	33.530
Viteri Juan e Hijos	<u>36.679</u>
TOTAL	<u>103.922</u>

El vencimiento de estas cuentas por año es como sigue:

<u>Año</u>	(US\$ dólares)
2010	47.604
2011	36.633
2012	10.510
2013	<u>9.175</u>
Total	<u>103.922</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El detalle de este rubro es el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldo al 31 -Dic-08</u>
Terrenos	7.536	0,00	7.536
Edificios	72.306	(60.005)	12.301
Muebles y enseres	18.348	(17.730)	618
Vehiculos	24.563	(24.563)	0
Equipos de computación	7.834	(7.834)	0
Equipos de comunicación	4.479	(4.396)	83
Total	<u>135.066</u>	<u>(114.528)</u>	<u>20.538</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipo en el año 2008 fue el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo inicial	135.229	(110.379)	24.850
Bajas	(163)	163	0
Gasto depreciación 2008	<u>0</u>	<u>(4.312)</u>	<u>(4.312)</u>
Diciembre 31, 2008	<u>135.066</u>	<u>(114.528)</u>	<u>20.538</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2008 el saldo se presenta de la siguiente manera:

	(US\$ dólares)
Anticipo venta de terrenos	5.400
FRUIT CIA. LTDA. (A)	28.090
Ing. Vinicio Gavidia	2.005
Ing. Raúl Salas (A)	12.600
APROANDES (A)	25.840
Sr. Ángel Quisphe (herederos) (A)	6.480
Meythaler Gustavo	1.043
Méndez Maribel Arq.	444
Arq. Segundo Lozano	504
Velastegui Luis Ing.	397
Salvador Aurea Cia. Ltda.	<u>616</u>
Total	<u>83.419</u>

- (A) Estas obligaciones corresponden a deudas con clientes originados por la reversión de las ventas efectuadas en años anteriores debido a que de acuerdo al reglamento del Parque Industrial en el caso de no construir para el fin que fueron adquiridos los terrenos se deben devolver dichos lotes, siendo la obligación del Parque Industrial devolver el dinero en un plazo no mayor a diez años, en el año 2008 no se han efectuado abonos a estas cuentas. El detalle de estas cuentas en corto y largo plazo es como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>Corto</u> <u>Plazo</u>	<u>Largo</u> <u>Plazo</u>	<u>Total</u> <u>US\$</u>
Fruit Cia. Ltda	28.090	540	28.630
Ing Raúl Salas	12.600	12.600	25.200
Aproandes	25.841	6.461	32.302
Quishpe Ángel Herederos	<u>6.480</u>	<u>4.320</u>	<u>10.800</u>
Total	<u>73.011</u>	<u>23.921</u>	<u>96.932</u>

9. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2008 la compañía no ha efectuado la provisión para jubilación patronal por lo que se mantiene el mismo saldo de US\$ 39.352 que se viene arrastrando desde el año anterior.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM**, al 31 de diciembre del 2008 fue de US\$.89.020, divididos en dos millones doscientos veinte y cinco quinientos ocho acciones ordinarias y nominativas de 0,04 centavos de dólar cada acción.

11. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

12. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria:

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la compañía sobre el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2008, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a las reservas patrimoniales de la Compañía.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría en marzo 17 del 2009; no se conocen los hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
