

**INFORME DEL COMISARIO DE LA EMPRESA  
"PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M"**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO -ADMINISTRATIVO**

**2000**

Señores miembros de la Junta General de Accionistas:

**ANTECEDENTES :**

Dando cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias , de la Compañía de Economía Mixta Parque Industrial Riobamba, y de la Superintendencia de Compañías , en mi calidad de Comisario designado por la Junta General de Accionistas , tengo a bien poner a vuestra consideración , el informe del estudio realizado de las actividades económicas , financieras y administrativas del Parque Industrial Riobamba C.E.M. en el año 2000.

**BASE LEGAL**

La compañía de Economía Mixta Parque Industrial Riobamba , se constituyó 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 número 799 el 28 de octubre de 1976, con un Capital inicial de S/.12.000.000 ,00 ; a la fecha se ha incrementado su Capital Social en ocho oportunidades ; siendo la última el 26 de junio de 1999 ante el mismo Notario , con lo cual se incrementó a USD 37.580,56 . Sus principales accionistas lo constituyen Empresas del Sector Público con el 91.33% y Empresas del Sector Privado con el 8.76%

### **OBJETIVO SOCIAL DE LA EMPRESA:**

Sus objetivos son el establecimiento ,promoción , construcción , ampliación y administración de un Parque Industrial en la ciudad de Riobamba . Para el cumplimiento de su finalidad ,la compañía contará con terrenos urbanizados y edificios o naves modulares industriales que podrán ser vendidos, y/o arrendados a empresas manufactureras , almaceneras , de reparación y de servicios industriales , a las que presenta servicios técnicos , administrativos , de capacitación ,de promoción o de inversión , teniendo la facultad de realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

### **OBJETIVO DEL ANÁLISIS :**

Dar a conocer mi criterio sobre la confiabilidad de los Estados Financieros realizando la revisión de los documentos y efectuando las pruebas respectivas de las evidencias que reportan las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros.

Establecer si las gestiones realizadas han cumplido con las metas propuestas por la Empresa en beneficio de la comunidad.

### **OPINIÓN SOBRE LA CONTABILIDAD Y LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los Departamentos de Control , autorización y ejecución se hallan debidamente conformados ; el departamento de Contabilidad ,cuenta con el buen sistema de computación , aplicando el sistema SINFO para la elaboración de registros e informes ,los mismos que sirven como guía y orientación de los demás departamentos y especialmente ,para la oportuna toma de decisiones de la Gerencia General ; para la

autorización de inversiones , cronogramas de trabajo, ejecución de obras, control del gasto , control de ingresos , inventarios, cuentas por cobrar ,cuentas por pagar, etc. Los registros contables ,los libros principales , auxiliares , anexos , balances , estados financieros son elaborados de acuerdo con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y de las normas establecidos por la Superintendencia de Compañías . Del estudio realizado a los Estados Financieros que me han presentado por el año 2000 y que se componen de Balances de Comprobación , Estado de Situación Financiera , Estados de Resultados ,Conciliaciones Bancarias , Movimientos de diversas cuentas , Balances de Presupuesto y de Inversiones ,Balance de Presupuesto de ingresos y gastos, de los anexos, demuestran la confiabilidad ; y presentan razonablemente la situación financiera de la Empresa , no contiene errores .

#### **ESTADO DE PERDIDA Y GANANCIAS**

Las principales fuentes de ingresos lo constituyen ingresos financieros, tales como: Intereses en Dividendos , Ventas de Terrenos Urbanizados para las industrias , recaudación de ventas a crédito Industriales en 1998.

Recaudaciones de Créditos de años anteriores , Cobros de intereses de mora , Intereses de depósitos a plazo fijo en el Banco Popular Sucursal Riobamba y Cooperativa de Ahorro El Sagrario; otros ingresos no operacionales , Intereses sobre saldos Banco del Pacífico , Intereses en libretas de ahorros en dólares, servicios y otros de administración , Transferencia a terceros, dándonos un total de ingresos de : USD 32.182,06

Las cuentas que producen egresos son : Los gastos de administración , gastos de depreciación , gastos de impuestos ,gastos financieros , Gastos provisión Cuentas Incobrables , todo esto con un monto total de USD 40.862,02 nos ha producido una pérdida de USD 8.679,96 . A esta pérdida se debe añadir los Resultados por Exposición a la Inflación que es de USD 14.336,39 en consecuencia el Déficit o Pérdida totaliza USD 23.016,35

## **ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **ACTIVO CORRIENTE**

#### **Caja .-**

Termina el año con un saldo de USD 100 , en dólares americanos , el mismo que se considera una cantidad razonable para mantenerla en efectivo.

#### **Bancos.-**

Se ha comprobado que la Empresa Parque Industrial Riobamba, mantiene una cuenta Bancaria en el Banco del Pacífico con un saldo conciliado USD 2.119,67 de cheques en circulación los mismos que tienen una antigüedad mínima.

### **INVERSIONES TEMPORALES DE CAJA**

El Parque Industrial Riobamba posee pólizas de acumulación en la Cooperativa El Sagrario , por USD 20.000 con una tasa efectiva anual del 10,75%

### **LIBRETA DE AHORROS DOLARES**

En el año de mi análisis he verificado que existe una libreta de ahorros en dólares No.00-385709-3, en el Banco del Pacífico con USD 18.919 , 60.

En consecuencia el Activo circulante es USD 41.139,27

### **ACTIVO EXIGIBLE**

#### **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO**

Corresponde a 6 clientes que han quedado valores de USD 8.281,68 ,después de descontar la provisión de Cuentas Incobrables en razón de que poseen una antigüedad que viene desde los años 96,97,98.

### **DIVIDENDOS VENCIDOS POR COBRAR**

Corresponden a 4 clientes por un valor de USD 2.122,64

### **INTERESES EN DIVIDENDOS VENCIDOS**

Corresponde también a los mismos 4 clientes por la suma de USD 1.1910,54

### **OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Con un saldo final de USD 190,37

### **CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Valores que corresponden a 4 clientes con plazo mayor con el saldo final de USD 28.009,91

En consecuencia el total de los activos exigibles y realizables es USD 39.758,26

### **ACTIVO REALIZABLE**

#### **INVENTARIOS**

El Parque Industrial Riobamba , cuenta a su haber con un buen respaldo de su capital , tanto en terrenos urbanizados como en terrenos por urbanizar ,cuyo valor al costo es de USD 58.017,03 .

Por esta razón el total del activo corriente alcanza la suma USD 139.334,56

#### **ACTIVOS FIJOS**

Esta cuenta lo constituyen Bienes Muebles que se descomponen en : Edificio Administrativo , Vehículos , Equipos de Comunicación , Equipos de Computación ,más terreno ,centro de servicios a esto se debe descontar la depreciación acumulada ordenada por la Ley , que es de USD 60.705,29 , nos produce un total de USD 65.194,87

#### **GASTOS DIFERIDOS**

Son gastos pagados por adelantado , tales como pólizas de seguro de vehículos y pólizas de seguros de equipo de computación que nos da un valor de USD 734,85

## **OTROS ACTIVOS**

En consecuencia el total general del Activo es de USD 205.264,28

## **PASIVOS Y PATRIMONIO**

### **PASIVO CORRIENTE**

Exigible a corto plazo .-

Figura en este rubro Cuentas por Pagar por varios servicios prestados al PIR , obligaciones patronales , obligaciones fiscales , provisiones , devoluciones por venta de terrenos , los mismos que ascienden a la suma de USD 3.319,62

### **PASIVO NO CORRIENTE**

Constan en esta cuenta las utilidades diferidas por USD 33.896,92

### **PATRIMONIO**

Es necesario destacar en esta cuenta el capital suscrito y pagado que es de USD 37.580,56 las Utilidades no distribuidas por USD 48.011,84 ; Utilidades de Ejercicio anteriores por USD 95,24 , Reserva de Revalorización del patrimonio por USD 102.888,73 ; Reserva Legal por USD 2.487,72 dándonos un total de Patrimonio de USD 191.064,09

### **CUENTA DE RESULTADOS**

Como quedó indicado anteriormente la Pérdida Neta del presente ejercicio es de USD 23.016,35 sobre el cual la Junta General de Accionistas debe tomar alguna resolución sobre la manera de sanear este déficit .

Total Pasivos , Patrimonio y Resultados es de USD 205.264,28

### **RECOMENDACIONES :**

1.- El efectivo en Caja y Bancos al final del ejercicio es de USD 41.139,27 cantidad que la considero muy elevada, si es verdad que se han invertido en pólizas de acumulación y ahorros en dólares y estas generan rentabilidad , también es muy cierto que este capital pierde su poder adquisitivo por la inflación ,por esto recomiendo que este efectivo sea utilizado en la compra de terrenos para la Cuarta Etapa y construcción de naves modulares .

Actualmente con la baja del pago de intereses , el ahorro ya no constituye una buena inversión.

2.- Insisto en que debe continuarse con las acciones legales a fin de hacer efectivos los procesos de revisión por incumplimiento de los contratos y reglamentos de PIR, contra los tenedores de terrenos y propiedades que pese a haber transcurrido más del tiempo estipulado no han utilizado en forma adecuada los mismos, entendiéndose que son terrenos de engorde o para obtener plusvalía . De igual manera en los terrenos donados o dados en comodato en los que también , existen incumplimientos.

3.- Se han dado cumplimiento a las recomendaciones dispuestas en el Informe del Ejercicio anterior.

4.- No existen mayores recomendaciones para que las pongan en práctica en el año 2001 . solamente se confía en la capacidad y entrega que deben poner los directivos para sacar al PIR de esta situación difícil por la que han atravesado en el año 2000.

## **COMENTARIOS DIVERSOS**

### **OBLIGACIONES LABORALES**

El PIR cuenta con cuatro empleados y dos jornaleros , revisados los roles de pago se ha podido constatar que la misma atiende puntual y oportunamente en el pago de remuneraciones , aportes al IESS , Impuesto a la Renta y otros beneficios , las relaciones

obrero patronales son cordiales , el trabajo se halla repartido equitativamente y su gestión es cumplida normalmente dentro de las horas laborales .

### **CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES**

El PIR cuenta con directorio que lo conforman : La Ilustre Municipalidad de Riobamba, la EERSA , MICIP , la Corporación Financiera Nacional, Cámara de Industrias de Chimborazo y accionistas privados .

La Junta de Accionistas los conforman todos los socios y se consigue el quórum con el 51% de las Acciones ; y en el año de 2000 sesionaron en dos ocasiones adoptando nueve resoluciones ,las mismas que también fueron acatadas y cumplidas totalmente .El directorio tuvo 6 sesiones y aprobaron 37 resoluciones de las cuales fueron acatadas 36.

### **PRESUPUESTOS**

El presupuesto del año de 2000 se ha observado y se ha cumplido eficientemente , naturalmente que en el transcurso del año han habido partidas suficientemente valoradas ,y otras insuficientes ; para nivelarse se han tomando saldos de otras partidas que no han sido utilizadas parcial o totalmente , según como lo demuestran los balances de la liquidación presupuestaria .

### **AUDITORIA EXTERNA**

La Empresa A.T.E.. Asesora Técnica Empresarial . realizó el trabajo de auditoria a los Estados Financieros y anexos por el año 2000 ,los cuales al igual que en mi opinión los encontramos razonablemente presentados , recomendando a la Junta General de Accionistas aceptarlos en su totalidad .

### **INFORME DE GERENCIA**

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias elaboró el informe de las actividades realizadas en el período del 1ero de enero al 31 de diciembre del 2000 , donde explica claramente la difícil situación financiera y da a conocer sus planes y aspiraciones para el año 2001.

#### **CONCLUSIONES :**

Una vez que se ha comprobado que la Contabilidad ha sido realizada de conformidad con los Principios Generalmente Aceptados y los Estados Financieros demuestran en forma clara la verdadera situación económica de la Empresa , me permito recomendar a los señores Accionistas y Miembros de la Junta General , aprobarlos.

Es necesario comentar como hecho positivo el buen trabajo e inmensa labor realizada por los Directivos , Departamentos de Contabilidad y todos los que manejan bienes, al haber aplicado la Reexpresión Monetaria Integral de todos los rubros .

Al terminar este informe agradezco por la colaboración prestada para el cumplimiento de mi trabajo al Señor Gerente General , funcionarios y empleados de los Departamentos de Contabilidad y Secretaria .

Riobamba , abril 19 del 2001



CPA. Homero Viteri Salazar

**COMISARIO PARQUE INDUSTRIAL  
RIOBAMBA C.E.M.**

**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS**

**31 MAYO 2001**

**REGISTRO DE SOCIEDADES**