

INFORME DEL COMISARIO DE LA EMPRESA

"PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M"

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO – ADMINISTRATIVO

2001

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 2001.

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/ 12.000.00,00; 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 contara 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 prestara 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.

OBJETIVOS 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 reporta 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los departamentos de Control, autorización y ejecución se hallan debidamente

conformados; el departamento de Contabilidad cuenta con el 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 especialmente, para la oportuna toma de decisiones de la Gerencia General; para la autorización de inversiones, cronogramas de trabajo, ejecución de obras, control de gastos, 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; Normas Ecuatorianas e Internacionales de Contabilidad y de las normas establecidos por la Superintendencia de Compañías. Del estudio realizado a los Estados Financieros que me han presentado por el año 2001 y que se componen de Balances de Comprobación, Estados de Situación Financiera, Estados de Resultados, Conciliaciones Bancarias, Movimiento de diversas cuentas , Balance de Presupuestos 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, están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo.

ESTADO DE PERDIDAS 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 - 1996-1998- 2000. Recaudaciones de Créditos de años anteriores, Cobros de intereses de mora, Intereses de

depósitos a plazo fijo en la Cooperativa de ahorros 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 68.705,90.

Las cuentas que producen egresos son : Los gastos de administración, gastos de depreciación , gastos de impuestos , gastos financieros , Gastos provisión Cuentas Incobrable , todo esto con un monto total de USD 55.451,39 nos ha producido una utilidad de USD 13.254,51. De conformidad con disposiciones legales la Compañía entregará a sus trabajadores el 15% de utilidades, que en este año equivale a USD 1.988,18. Cubrirá el 25% del Impuesto a la Renta que es de USD 2.816,58. Reservara el 10% de Reserva Legal que es igual USD de 844,98; después de esta deducciones la utilidad neta es de USD 7.604,77.

ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja.-

Termina el año con un saldo de USD 2.703,90, 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 dos cuentas Bancarias en el Banco del Pacífico con un saldo conciliado USD 16.834,51 de cheques en

circulación los mismos que tienen una antigüedad mínima a excepción del No 951 a favor de Fabiola Macias por 1.085,75.

INVERSIONES TEMPORALES DE CAJA

El Parque Industrial Riobamba posee pólizas de acumulación en la Cooperativa el Sagrario, por USD 42.031,99 con una tasa efectiva anual del 11.1%.

En consecuencia Activo circulante es USD 61.570,40.

ACTIVO EXIGIBLE

CUENTA Y DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTOS PLAZO

Corresponde a 5 clientes que han quedado valores de USD 15.359,44, después de descontar la provisión de Cuentas Incobrables en razón de que poseen una antigüedad que viene desde los años 96,97,98.

DIVIDENDO VENCIDOS POR COBRAR

Corresponden a 1 clienta la Sra. Fabiola Macías por un valor de USD 409.94.

INTERESES EN DIVIDENDOS VENCIDOS

Corresponde también a los mismos 1 cliente por la suma de USD 292.79.

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Con un saldo final de 1.434,24.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Valores que corresponden a 4 clientes con plazo mayor con el saldo final de USD 21.779.85.

En consecuencia el total de los activos exigibles y realizables es USD 39.276,26 menos

Provisión acumulada para Cuentas Incobrables USD 1.213,39 nos da un total de USD 38.062,87.

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 76.025,88.

Por esta razón el total del activo corriente alcanza la suma de 175.659,15.

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 con un valor de USD 125.900,16 a esto se debe descontar la depreciación acumulada ordenada por la Ley, que es de USD 71.676,65, nos produce un total de USD 54.223,51

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 849,34.

En consecuencia el total general del Activo es de USD 230.732,00

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, los mismos que ascienden a la suma de USD 8.281,14.

PASIVOS NO CORRIENTES

Constan en esta cuenta las utilidades diferidas por USD 25.099,05

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 Capital por USD 123.743,05; Reserva Legal por USD 3.332,70 Perdida Ejercicios anteriores año 2000 (USD 23.016,35), dándonos un total de Patrimonio de USD 189.747,04

CUENTAS DE RESULTADOS

Como quedo indicado anteriormente la Utilidad Neta del presente ejercicio es de USD 7.604,77 sobre el cual la Junta General de Accionistas debe tomar alguna resolución sobre la manera de distribuirlos de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y especialmente amortizar la pérdida del año 2000 y el saldo en los ejercicios futuros.

Total Pasivos, Patrimonios y Resultados es de USD 230.732.

RECOMENDACIONES :

1.- El efectivo en Caja y Bancos al final del ejercicio es de USD 61.570,40 cantidad que la considero muy elevada, si es verdad que se han invertido en pólizas de acumulación 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 las compras de terrenos para la Cuarta Etapa y construcción de naves modulares.

Actualmente con la baja de 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 incumplimientos de los contratos y reglamentos de PIR, contra los tenedores de terrenos y propiedades que pese a haber transcurrido más el 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 se ha escriturado la conversión a dólares del Capital Social del Parque Industrial Riobamba C.E.M.

5.- No existen mayores recomendaciones para que las pongan en práctica en el año 2002 solamente se confía en la capacidad y entrega que deben poner los directivos para sacar al PIR de esta situación difícil por la que ha atravesado en el año 2001.

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 un 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 lo conforman todos los socios y se consigue el quórum con el 51% de las Acciones; y en el año de 2001 sesionaron en dos ocasiones adoptando ocho resoluciones, las mismas que también fueron acatadas y cumplidas totalmente. El Directorio tuvo seis sesiones y adoptaron 68 resoluciones de las cuales se dieron cumplimiento a 65 quedado sin concretarse 3.

PRESUPUESTOS

El presupuesto del año de 2001 se ha observado y se a cumplido eficientemente, naturalmente que en el transcurso del año han habido partidas suficientemente valoradas, y otras insuficientes; para nivelarse se han tomado saldos de otras partidas que no han sido utilizados parcial o totalmente , según como lo demuestran los balances de la liquidación presupuestaria. El presupuesto para el año 2002 fue ya conocida pero no aprobada por el directorio en razón de que deben realizarse ciertos cambios de aspecto financiero.

AUDITORIA EXTERNA

La empresa Consultora Gabela Cía Ltda., Auditores Externos, realizo el trabajo de auditoria a los Estados Financieros y anexos por el año del 2001 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 el cumplimiento de disposiciones legales y estatuarías elaboró el informe de las actividades realizadas en el período del 1ero de enero al 31 de diciembre del 2001, donde explica claramente la difícil situación financiera y da ha conocer sus planes y aspiraciones para el año 2002. Informe 24.1.

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 Accionista y Miembros de la Junta General de, 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.

En concordancia con lo dispuesto en la Ley de Compañías, este informe no releva de responsabilidades a la Administración por el posible Incumplimiento de las normas legales o faltantes que se hayan producido durante su gestión.

Riobamba, abril 25 del 2002

Atentamente



CPA. Homero Viteri Salazar

COMISARIO PARQUE INDUSTRIAL

RIOBAMBA C.E.M

5 JUN. 2002

Superintendencia de Compañías
Registro de Sociedades