

## **INFORME DEL COMISARIO DE LA EMPRESA**

### **"PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M"**

#### **CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO – ADMINISTRATIVO**

**2002**

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 2002.

#### **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 del mismo año, 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 97,26% y Empresas del Sector Privado con el 2,74%.

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

Sus objetivos son el establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración de un Parque Industrial Zonas Francas, incubadoras de empresas, centros de exposiciones 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 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.

#### **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 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 moderno; 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 2002 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.

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

### **ACTIVOS CORRIENTES**

#### **Caja.-**

Termina el año con un saldo de USD 100,00 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 N° 381679-6 con un saldo conciliado de USD - 3.18, existe un cheque en circulación que tiene una antigüedad desde abril 4 del 2001 N° 951 girado a favor de la Señora Fabiola Macías por USD 1095,75; el mismo que se halla depositado en la Secretaría de un Juzgado de Chimborazo. Otra cuenta en el Banco de Guayaquil con el N° 0006906044, con un saldo conciliado de USD 1699,67 existen cinco cheques en circulación por USD 333,11 con una mínima antigüedad.

### **INVERSIONES TEMPORALES DE CAJA**

El Parque Industrial Riobamba, posee dos pólizas de Acumulación en la Cooperativa de Ahorro "El Sagrario" por USD 54509,32 con una tasa efectiva anual del ocho, 77% a 91 días plazo.

Consecuentemente el Activo Circulante, es de USD 56305,81.

### **ACTIVO EXIGIBLE**

#### **CUENTA DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO**

Corresponde a cinco clientes que han quedado con valores adeudados de 30418,70 que tienen vencimientos en el año 2003.

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

Corresponde a cuatro clientes con un valor de USD 46,941.26 con vencimientos para los años 2004 y 2005.

## **DIVIDENDOS VENCIDOS POR COBRAR**

Corresponde a tres clientes con un valor de USD 1,667.27 con una antigüedad de los años 1999, 2000, 2001 y 2002.

## **INTERESES DE DIVIDENDOS VENCIDOS**

Corresponde también a los mismos tres clientes por la suma de USD 908.88 por los mismos años detallados arriba.

## **OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Con un saldo final de USD 1456.17. Corresponde a la Señora Fabiola Macías por USD 1095.75; intereses por cobrar Cooperativa "El Sagrario" por USD 217.81 e Ing. Luis Velastegui por USD 142.61.

El Cheque N° 951 del Banco del Pacífico girado a favor de la Sra. Fabiola Macías, el mismo que se encuentra consignado en el Juzgado Quinto de lo Civil de Riobamba por el incumplimiento en la compra del lote N°6, Manzana I, mediante demanda N° 168 del año 2001.

Corresponde a la parte proporcional de los intereses que se van a generar por las inversiones realizadas en la Cooperativa "El Sagrario".

Préstamo entregado a favor del Ing. Luis Velastegui para la cancelación del agua potable.

En consecuencia el total de los Activos Exigibles y Realizables son de USD 83392,28; menos la provisión acumulada para cuentas incobrables que es de USD 4002,23 lo que nos da un valor final de USD 77390,05.

## 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 según el siguiente detalle:

Terrenos Urbanizados	USD 43.249,74
Terrenos por Urbanizar	<u>USD 31.263,68</u>
<b>TOTAL INVENTARIOS:</b>	<u><b>USD 74.513,42</b></u>

Dentro de los terrenos urbanizados existen varios lotes recuperados por parte de la Compañía, de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Manzana</u>	<u>LoteN°</u>	<u>Total</u>
E	12	4.013,98
I	02	1.788,50
Ñ	03	2.860,62
Parque Educación Vial		<u>12.626,37</u>
<b>Total</b>		<u><b>21.289,47</b></u>

Terrenos Propios Urbanizados:

<u>Manzana</u>	<u>LoteN°</u>	<u>Total</u>
L	7	15.256,09
N°2		6.704,18
Terrenos Propios no urbanizados		<u>31.263,68</u>
Cuarta Etapa		
<b>Gran Total de Inventarios</b>		<u><b>74.513,42</b></u>

La suma total de los Activos Corrientes alcanza la suma de USD 208.209,28.

## ACTIVOS FIJOS

### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO

#### No depreciables

Terrenos Centro de Servicios	7.535,73
------------------------------	----------

#### Depreciables

Muebles y enseres	16.703,91
-------------------	-----------

Edificios	70.310,71
-----------	-----------

Vehículos	24.563,60
-----------	-----------

Equipo de comunicación	4.236,96
------------------------	----------

Equipo de computación	5.046,42
-----------------------	----------

<b>Subtotal:</b>	<b>128.397,33</b>
------------------	-------------------

Menos: Depreciación acumulada	82.413,52
-------------------------------	-----------

<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO</b>	<b>45.983,81</b>
---	------------------

### GASTOS PAGOS DIFERIDOS

Son gastos pagados por adelantados, tales como Pólizas de Seguros de Vehículos, Pólizas de Seguros de Equipo de Computación, Seguros de Edificios contra robo y asalto, Seguro de Edificio contra Incendios y 1% neto pagado a la Superintendencia de Compañías, lo que nos da un total de USD 848,85.

### IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde a dos valores cancelados en el SRI, por los meses de Julio y Septiembre del 2002 por un monto de USD 790,69 cada uno dándonos un total de USD 1581,38.

En consecuencia el total general del Activo es de USD 256.623,32.

## PASIVOS Y PATRIMONIO

### PASIVOS CORRIENTES:

#### EXIGIBLE A CORTO PLAZO

Figura en este rubro cuentas por pagar por varios servicios prestados al PIR, obligaciones patronales, obligaciones fiscales, provisiones, participación a trabajadores de utilidades, por combustible, por luz eléctrica, a Andinatel, valores que suman

	USD 6513,89
Retenciones del IVA correspondientes del último mes	USD 37,68
Accionistas Valores adeudados	22,88
Anticipos	408,00
IESS por pagar	343,14
Dividendos a Accionistas	294,73
Cargas sociales por pagar, retenciones por pagar	<u>6950,26</u>
<b>Total del Pasivo Exigible</b>	<b><u>USD 15.449,13</u></b>

### PASIVOS NO CORRIENTES

#### JUBILACIÓN PATRONAL

Provisión efectuada mediante cálculo actuarial efectuado por la Sociedad Actuarial Arroba Terán Cía. Ltda., de fecha 13 de diciembre del 2002. USD 8.103,79

#### UTILIDADES DIFERIDAS

Valor que se viene arrastrando de años anteriores 19.096,35

**TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE USD 42.649,27**

## PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

<u>Descripción</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>Saldo al 31-12-02</u>
<b><u>Entidades estatales</u></b>		
Ministerio de comercio Exterior, Industria y Pesca	354.442	14.177,68
Municipalidad de Riobamba	275.042	11.001,68
Corporación Financiera Nacional	209.246	8.369,84
Empresa Eléctrica Riobamba S.A.	55.719	2.228,76
Consejo Provincial de Chimborazo	19.273	770,92
<b><u>Entidades privadas</u></b>		
Varios	25.792	1.031,68
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b>939.514</b>	<b>37.580,56</b>

### UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

#### UTILIDADES ACUMULADAS

Ministerio de comercio Exterior, Industria y Pesca	18.134,85
Municipalidad de Riobamba	14.094,92
Corporación Financiera Nacional	10.709,67
Empresa Eléctrica Riobamba S.A.	2.850,67
Consejo Provincial de Chimborazo	989,57
Otras Entidades particulares.	1.327,40
<b>TOTAL UTILIZADES ACUMULADAS</b>	<b>48.107,08</b>

## RESERVAS DE CAPITAL Y RESERVA LEGAL

### Descripción

#### Reserva Legal

Saldo acumulado al 31-12-01	3.332,70
Reserva legal año 2002	1.693,37
<b>Suman:</b>	<b>5.026,07</b>

#### Reserva de Capital

Saldo acumulado	123.743,05
<b>Suman:</b>	<b>123.743,05</b>

**TOTAL RESERVAS** **128.769,12**

## PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES AÑO 2000

### PERDIDAS ACUMULADAS

Saldo al 31 de diciembre del 2001	23.016,35
Absorción utilidad año 2001	7.290,22
<b>TOTAL PERDIDAS ACUMULADAS</b>	<b>15.723,13</b>

## UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO EN CURSO

Las operaciones de la compañía por el ejercicio económico 2002, arrojan una utilidad a disposición de los Accionistas de USD 15.240,42.

En consecuencia el total de los Pasivos más Patrimonio y resultados nos da un total de USD 256.623,32.

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

### INGRESOS

Venta de Terrenos Urbanizados para la Industria al 31 de Diciembre del 2002 según el siguiente detalle:

Ing. Mario Robalino	3709,35 m <sup>2</sup> a USD 22.00	son USD 81.605,70	
Dr. Raúl Valverde	450 m <sup>2</sup> a USD 24.00	son <u>10.800,00</u>	92.405,70
Menos costo de ventas efectivas al 31-12-2002			<u>3.868,20</u>
Total en Ventas			88.537,50

### INTERESES EN DIVIDENDOS

Valor de los causados por ocho compradores	8.006,19
--	----------

### UTILIDADES DIFERIDAS

Recaudación Ventas a Crédito Industria 1998	588,00		
Menos: Costo Terreno en 1998 (15,56%)	91,49	496,51	
Recaudación Ventas a Crédito Industria 2000	5.196,00		
Menos: Costo Terrenos en 2000 (9,30%)	483,22	4.712,78	
Recaudación Ventas a Crédito Industria 2000	938,95		
Menos: Costo Terrenos en 2000 (15,50%)	145,54	793,41	6.002,70

### INGRESOS NO OPERACIONALES

Ocupación espacios industriales a terceros			
Intereses Depósito a Plazo Fijo	1.296,08		
Otros Ingresos no operacionales	4.957,59		
	5.149,65	11.403,32	
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>			<b>113.949,71</b>

## EGRESOS

Los siguientes conceptos han producido egresos en el año del 2002 según el siguiente detalle.

Gastos de Administración	62.926,30	
Gastos de Depreciación	10.736,87	
Gastos Financieros	246,79	
Gastos Impuestos	1.179,53	
Gastos Cuentas Incobrables	2.788,84	
Gastos Provisión Jubilación Patronal	8.103,79	
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>		<b>85.982,12</b>
UTILIDAD ANTES DE LA DISTRIBUCIÓN DEL 15% PARA TRABAJADORES, IMPUESTO A LA RENTA Y RESERVA LEGAL		27.967,59
15% Participación Trabajadores	4.195,13	
25% Impuesto a la Renta	6.838,67	
10% Reserva Legal	1.693,37	<u>12.727,17</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b><u>15.240,42</u></b>

## RECOMENDACIONES

1. Ejecutar acciones legales a fin de hacer efectivos los procesos de reversión por incumplimiento de los contratos y reglamentos del 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 para ganar plusvalía. De igual manera en los terrenos donados o dados en comodato en los que también existen incumplimientos.
2. Exigir al abogado de la empresa mayor atención para el cobro de las cuentas que están atrasadas en sus pagos, y que tienen una antigüedad desde el año de 1999, especialmente con el caso de la Sra. Fabiola Macías, que pese a estar el Juicio en el Juzgado V de lo Civil de Riobamba no se obtiene todavía una sentencia favorable para el PIR.
3. Dar cumplimiento a la resolución de la Junta General de Accionistas relacionado con la capitalización de las Reservas Legales y las Utilidades no Distribuidas, si bien es cierto estas se hallan en proceso es necesario dar más agilidad para el cumplimiento de esta resolución.
4. De igual manera no se ha dado todavía cumplimiento a la Resolución de la Junta General de Accionistas en lo relacionado a la dolarización del Capital Suscrito del PIR.

## COMENTARIOS

Si bien el PIR en el presente año ha obtenido una Utilidad en sus operaciones financieras es poca la actividad empresarial que ella ha desarrollado en el presente ejercicio, naturalmente que existen situaciones adversas que no favorecen en nada a la inversión, pero si deben los Directivos desarrollar más sus actividades y demostrar así su capacidad ejecutoria, sus principales fuentes de ingresos lo han constituido la venta de dos lotes de terreno y la rentabilidad que ha pagado la Cooperativa de Ahorro y Crédito "El Sagrario" en el pago de los intereses de las

inversiones temporales, los demás rubros lo constituyen ingresos financieros por pago de cuentas de años anteriores y otros ingresos que no son de mayor importancia.

### **ORGANOS DE DIRECCIÓN.**

El PIR cuenta con Organismos de dirección como son la Junta General de Accionistas que lo conforman la totalidad de los Socios y que se logra un Quórum Legal con el 51% de la presencia de las acciones; en el año 2002 sesiono por una sola ocasión y se adoptaron 11 resoluciones de las cuales se han cumplido 10 quedando pendiente la capitalización de las Reservas y las Utilidades no Distribuidas.

También cuenta con un Directorio que la conforman La Ilustre Municipalidad de Riobamba, La Empresa Eléctrica Riobamba S.A., el MICIP, la Corporación Financiera Nacional, y Accionistas Privados. En el año del 2002 tuvieron 7 sesiones y se adoptaron 63 resoluciones, de las cuales se ha dado cumplimiento a 60, quedando 3 de ellas pendientes y que corresponden a las atribuciones conferidas al Presidente y Gerente General, sobre la Manzana N y El Parque de Educación Vial; el arrendamiento solicitado por el Sr. Roberto Rodríguez y sobre la contratación del Estudio sobre la Zona Franca.

### **INFORME DEL SEÑOR GERENTE GENERAL.**

El Señor Gerente del PIR presenta su informe de actividades correspondientes al Ejercicio Económico del 2002 dando cumplimiento así a disposiciones legales y estatutarias, donde explica claramente la verdadera situación de la empresa y da a conocer sus aspiraciones para el año 2003.

### **AUDITORIA EXTERNA.**

Auditoria Externa también presentó su informe a los Estados Financieros y Anexos por el Ejercicio Económico del 2002. En este año fue adjudicada la Empresa ADICO C. LTDA. Auditores y Contadores Independientes, los cuales dentro de su

recomendación coinciden con mi opinión de encontrar razonablemente presentados los Estados Financieros y recomendando a la Junta General de Accionistas aceptarlos.

#### **LIQUIDACIÓN DE LA EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA.**

El presupuesto del año 2002 ha sido cumplido en forma eficiente tanto en sus ingresos, inversiones, egresos y gastos. Naturalmente en el transcurso del año han habido partidas suficientemente valoradas, y otras insuficientes, para nivelar se han realizado las respectivas transferencias o lo que se conoce como reformas al presupuesto, aprobadas naturalmente por el Directorio.

#### **CONTABILIDAD.**

Cumpliendo con su obligación Contabilidad ha presentado sus Estados Financieros con todos sus Anexos, Balances de Comprobación, Balance General o Estado de Situación Financiera y el Balance de Resultados, todos estos son llevados de acuerdo como lo disponen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en el Ecuador, sus operaciones y sus Informes no tienen errores.

#### **OBLIGACIONES LABORALES.**

El PIR cuenta con cuatro empleados y dos jornaleros, revisados los roles de pago se ha podido constatar que son atendidos en forma puntual, de igual manera se han cancelado en forma oportuna los aportes al IESS, Retenciones en la Fuente y Retenciones al IVA en el SRI. Las relaciones obrero patronales son cordiales, el trabajo se halla repartido equitativamente, el personal asiste normalmente a sus labores y no existe trabajo atrasado ni acumulado.

## CONCLUSIONES

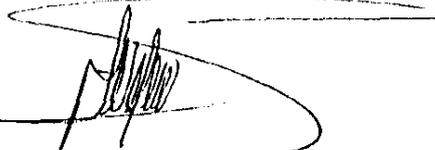
Una vez que se ha comprobado que la Contabilidad ha sido realizada de conformidad con los Principios Generalmente aceptados, y los Estados Financieros demuestran en forma clara la verdadera Situación Económica de la Empresa; me permito recomendar a los Señores Accionistas, Miembros de la Junta General, aprobar los mismos.

Agradezco la colaboración prestada para el cumplimiento de mi trabajo, al Señor Gerente General, Funcionarios y Empleados del Departamento de Contabilidad y Secretaría.

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

Riobamba, Mayo 16 del 2003.

Atentamente,



CPA. HOMERO VITERI SALAZAR  
COMISARIO DEL PARQUE INDUSTRIAL  
RIOBAMBA CEM.

30 MAYO 2003

Seguimiento  
Riobamba