

INFORME DE COMISARIO REVISOR

Econ. Bolívar Arias Velarde
MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR,
INDUSTRIALIZACION, PESCA Y COMPETITIVIDAD

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA CEM

EJERCICIO ECONOMICO

AÑO 2003

Quito, 15 de Marzo del 2004

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.

INFORME DE COMISARIO REVISOR

A los señores Directores y Accionistas:

En cumplimiento a mis obligaciones como Comisario de la Empresa, he analizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, el Balance General del Parque Industrial Riobamba C.E.M. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes Estados de Resultados y Anexos a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compañías, realicé procedimientos de control dentro del marco del alcance de la revisión contable, que se explica más ampliamente a continuación, orientados a cumplir con las obligaciones y funciones encomendadas. Los registros son de responsabilidad de la Administración, pues mi exclusiva responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en un análisis de los mismos.

El examen se efectuó mediante normas que requieren de la ejecución de trabajos que tengan como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La revisión y análisis incluyeron aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de control que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La revisión también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad de general aceptación y la política gerencial; razón por lo cual, considero que los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones y el movimiento general de todas las transacciones realizadas son reales y demuestran la veracidad de todas sus cifras, valores y registros.

Sin embargo, en virtud del análisis de los resultados financieros y aplicación de procedimientos contables, me permito informar a ustedes los siguientes resultados:

A. ANTECEDENTES

El Parque Industrial Riobamba CEM, es una Compañía de Economía Mixta, constituida el 16 de Julio de 1.976, 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 1.976; cuyo objetivo social es la planificación, instalación y explotación de parques industriales.

Mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Sexto del cantón Riobamba e inscrita el 8 de Julio del 2003 bajo el número 589 en el Registro de la Propiedad, procedió a aumentar el capital social, llegando a situarse en \$ 89.020,32, dividido en

2'225.508 acciones de \$ 0,04 cada una; conforme se detalla como anexo al presente informe.

B. BALANCE GENERAL

En resumen la estructura de la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre del 2003, es superior a la presentada al 31 de diciembre del 2002, con variaciones importantes en algunas cuentas ; por ejemplo, el valor de los activos totales ascienden a \$ 393.661,73 superior en \$ 137.038,41 al presentado en diciembre del año anterior , pues representa el 53 % de incremento, como resultado de un aumento de los activos corrientes en \$ 167.963,90, y una disminución de los activos fijos en \$ 30.925,49; resultados que permiten mantener una posición estable e importante de la empresa.

De conformidad con las Notas a los estados financieros, perfectamente identificadas y expuestas como anexo a los mismos, se desprende que la empresa mantiene un saldo significativo en Fondos Efectivos, pudiendo utilizarse inmediatamente y cubrir cualquier emergencia. El Activo Circulante, se mantiene en Bancos \$ 818,54, Caja Chica \$ 100,00 y un altísimo porcentaje del 99 % (\$ 203.791,99) se mantienen en Inversiones Temporales, en conformidad con el Decreto Ejecutivo 589 del Presidente de la República, R.O.128 de Julio 26 del 2001, que obliga a varias instituciones entre ellas las compañías de economía mixta, con capital estatal superior al 51% a que las inversiones, colocación de recursos “ deberán realizarse obligatoria y exclusivamente a través del mercado financiero y/o del mercado de valores del Ecuador”. Al respecto, el señor Gerente con sobrada responsabilidad y previa la respectiva evaluación financiera, optó por ubicar los recursos disponibles de la empresa en Pólizas de Acumulación en la Cooperativa El Sagrario, entidad de solvencia conocida en la localidad, toda vez que se encuentra clasificada con excelencia por la Superintendencia de Bancos, precautelando la seguridad de los recursos por posibles riesgos a los que en la actualidad está propenso el Sistema Financiero Nacional. Esta decisión fue tomada adicionalmente porque la tasa efectiva de interés fue la más alta del mercado a un plazo que fluctúa entre 60 y 90 días.

Cabe señalar que las Cuentas por Cobrar comerciales a clientes han disminuido en \$ 33.266,38 con respecto al año anterior, al pasar de \$ 77.390.05 registradas en el año 2002 a \$ 44.123,67 para el año 2003, lo que significa que se ha efectuado una eficiente labor de cobro a sus clientes, permitiendo que la provisión de las cuentas incobrables no se hayan incrementado, manteniéndose la misma provisión acumulada del año anterior. Al respecto, cabe indicar que en la Cuenta Documentos por Cobrar a Corto Plazo, consta la deuda del Ing. Mario Robalino por \$ 19.041,36 con vencimiento en el año 2004 por la venta de lotes a plazos, dividendos que han sido cubiertos oportunamente, por lo que se consideran deudas totalmente recuperables. Igual consideración amerita la deuda del mismo Ing. Robalino por \$ 12.694,15 que vence en el año 2005 y se encuentra registrada en Documentos por Cobrar a Largo Plazo.

Al revisar la cuenta de Inventarios de lotes, se observa que la administración actual aún mantiene terrenos no urbanizados por \$ 31.263,68 en razón de que los mismos fueron destinados para realizar la IV Etapa del PIR que correspondía a un Programa de Vivienda por parte del Municipio de Riobamba; negociaciones que no han sido superadas, razón por lo cual las Autoridades del Parque, han efectuado un estudio que será puesto a consideración del Directorio para la buena utilización de los referidos terrenos , habiéndose invertido por este concepto la suma de \$ 13.900,00. Por otra parte

conviene señalar que en la Cuenta Inventarios se registra el valor de \$ 42.238,81 como Terrenos urbanizados, correspondientes a los Lotes No.01, 02, 03, 08, 09 y 10 de la Manzana "L", 02 y 03 de la Manzana "N", 03 de la Manzana "Ñ" y un lote innominado parque de educación vial con 37.646,84 metros cuadrados y un precio promedio de \$ 1,12 por metro. Conviene señalar al respecto, que el costo de dichos terrenos es sumamente bajo, en razón de que el Parque Industrial Riobamba recibió la ayuda sin costo del Municipio de Riobamba en obras de urbanización, situación que permitirá que dichos bienes puedan ser comercializados mas fácilmente y con precios competitivos. Cabe señalar que los inventarios fueron registrados a costos históricos, incluyendo la disposición legal de la NEC 17 conforme a las leyes vigentes.

Es pertinente anotar que en la Cuenta Dividendos vencidos por Cobrar, se encuentra inmersa la deuda de la Sra. Fabiola Macías por \$ 478,32 por compra de terrenos; misma que no ha sido cobrada en razón de que se encuentra en juicio para obtener la reversión del terreno al Parque Industrial Riobamba. Al respecto, sería procedente agilizar las acciones pertinentes por parte del Departamento Legal para la finalización de dicho juicio.

En lo que tiene relación con la cuenta Impuestos Anticipados que suman \$ 3.419,34 se han duplicado con respecto al año anterior, toda vez que las utilidades obtenidas en el 2003 se han incrementado significativamente.

El Activo Fijo, compuesto de terrenos, edificios, vehículos, equipos, muebles y enseres cuyo saldo nominal alcanza los \$ 130.059,38 concuerda con los respectivos inventarios físicos y su correspondiente depreciación y reexpresión monetaria realizada con sujeción a las correspondientes normas legales. Dentro de este grupo, conviene señalar que el inventario de terrenos disponibles del Parque Industrial Riobamba CEM alcanza el monto de \$ 87.402,49 distribuidos así:

- Terrenos urbanizados 42.238,81
- Terrenos no urbanizados 31.263,68
- Obras de urbanización en curso 13.900,00

En lo que tiene que ver con los pasivos de la empresa al 31 de diciembre del 2003, sumaron \$ 100.336,29 superior en \$ 57.687,02 con respecto al 31 de diciembre del 2002; incremento que se produjo como resultado de los siguientes movimientos:

Aumento de \$ 34.826,92 en Cuentas por Pagar Comerciales, correspondientes en su mayoría a la provisión por liquidación de haberes y utilidades del Ex Gerente del PIR por \$ 15.000,00, al pasar a ser Mandatario según disposición legal vigente; y entre otros a la participación de los trabajadores por \$ 18.927,06 en concepto del 15% sobre las utilidades obtenidas en el año 2003.

En la cuenta Retenciones por pagar se observa un incremento de \$ 22.468,03, correspondientes especialmente al impuesto a la renta del PIR, al pasar de \$ 6.987,94 en el año 2002 a \$ 29.455,97 en el año 2003 debido al aumento de la utilidad obtenida por la empresa en este año.

Así mismo, se observa un incremento en provisión acumulada para Jubilación Patronal, al pasar de \$ 8.103,79 a \$ 17.104,60 con respecto al año anterior, obligación que

contribuye a prever posibles situaciones futuras por exigencias de beneficios a los trabajadores antiguos de la empresa.

En resumen, cabe mencionar que los Pasivos Corrientes mantienen valores relativamente significativos (\$ 73.608,62) pues constituyen el 19 % con respecto a los activos totales; los Pasivos no corrientes (26.727,67) el 7 %; razón por lo cual, el patrimonio sigue siendo equivalente al 74 % de dichos activos de la empresa, resultado superior al experimentado en el año anterior, habiendo variado significativamente su situación patrimonial de \$ 213.974,05 a \$ 293.325,44 para el año 2003.

ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos operacionales por la venta de terrenos urbanizados de la compañía, ascendieron a \$ 168.339,60 de los cuales el costo de ventas sumó \$ 7.091,28 dejando una utilidad bruta de \$ 161.248,32 que sumada a la recaudación por utilidades en venta de terrenos a crédito en años anteriores por \$ 9.473,28, sumaron \$ 170.721,60 como utilidad bruta en ventas; y, \$ 11.577,74 por Intereses en dividendos, y otros ingresos no operacionales por \$ 37.648,85, sumaron \$ 219.948,19 como Utilidad Global.

Por su parte, los egresos o gastos operacionales sumaron \$ 93.767,79 como resultado de haber incurrido en gastos administrativos por \$ 78.842,04 superior en \$ 15.915,74 con respecto al año anterior; gastos financieros \$ 141,39; Gastos por depreciación correspondientes al año 2003 \$ 5.370,55; Gastos por provisión para Jubilación Patronal imputado al año en referencia \$ 9.000,81 y otros no especificados por \$ 413,00.

En conclusión, los ingresos y gastos del periodo ascendieron a \$ 219.948,19 y \$ 93.767,79 respectivamente, produciendo un resultado positivo de \$ 126.180,40 como utilidades del ejercicio, cuyas explicaciones se presentan en el detalle de gastos generales y en las notas aclaratorias que se anexan a los balances; de cuyo monto, de conformidad con la Ley, se debe deducir el 15% de participación laboral en beneficio de los trabajadores de la empresa \$ 18.927,06 y el valor correspondiente al pago del Impuesto a la Renta por \$ 27.901,95 quedando un saldo disponible de \$ 79.351,39 a la orden de los accionistas, de conformidad con la resolución que deba tomar oportunamente la Asamblea General de Socios. Al respecto, conviene señalar que la Asamblea General de Socios debe acordar una Reserva Legal del 10% correspondiente a \$ 7.935,14, con lo cual la Utilidad Neta del Ejercicio a distribuirse quedaría en \$ 71.416,25 (superior a \$ 15.240,42 obtenida en el año 2002).

De lo expresado anteriormente, cabe hacer algunas reflexiones sobre la situación general de la empresa:

Al relacionar el activo corriente con el pasivo corriente, se establece que el Índice de Liquidez en el año 2003 es de 4,48 a 1, lo que permite un alto margen de seguridad con respecto a sus obligaciones inmediatas. Por su parte, la Prueba Ácida determina un índice del 3,49 al relacionar el Activo corriente menos Inventarios sobre el Pasivo Corriente, lo que determina la capacidad de la empresa para cancelar las obligaciones

corrientes, sin depender de la venta de sus existencias; pues la relación ideal de este índice es de 1 a 1.

Si comparamos el Pasivo Total sobre el Activo Total, determina un índice del 25 % como capital ajeno, lo que hace pensar que el 75% de los activos es propiedad de la empresa, permitiendo determinar el nivel de autonomía financiera.

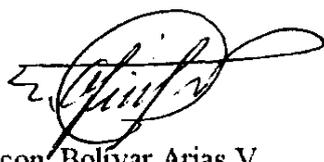
El Índice de Apalancamiento es la división del Activo Total sobre el patrimonio, e indica el número de unidades monetarias de activos que se han conseguido por cada unidad monetaria de patrimonio, es decir, determina el grado de apoyo de los recursos internos de la empresa sobre recursos de terceros; pues el índice al 2003 se situó en 1.34 lo que significó una gran revalorización del patrimonio.

Durante el año 2003 la empresa ha obtenido una rentabilidad del 80 % con respecto al capital social, porcentaje altamente significativo, toda vez que ha superado el índice de inflación anual del país, generando utilidades líquidas a distribuir por \$ 71.416,25 superiores en \$ 56.175,83 al registrado en el año anterior.

C. CONCLUSIONES

En conclusión de lo expresado en este Informe, cabe señalar que la Administración ha cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; los estados financieros concuerdan con los importes registrados en los libros de contabilidad; la estructura del control interno contable en sus aspectos importantes, es adecuada; y, respecto a las disposiciones constantes en el Art.321 de la Ley de Compañías, no ha llegado a nuestro entender algún asunto que deba ser informado.

Este informe de Comisario es exclusivamente para información de los Accionistas, Directores y Administradores del Parque Industrial Riobamba C.E.M. así como de la Superintendencia de Compañías y no puede ser utilizado para otro propósito.



Econ. Bolívar Arias V.
Marzo 15 del 2004

[Faint handwritten text, possibly a signature or stamp]