

Quito, 8 de Marzo del 2005

**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 2004 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 2004, 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, aplicación de procedimientos contables y revisión de acciones administrativas y operacionales, 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, se procedió a efectuar el aumento del capital social a \$ 89.020,32 con base en las utilidades obtenidas en el año 2002; sin embargo cabe señalar que no se ha incrementado el capital con las utilidades del año 2003 en \$ 71.416,25 en razón de que la Junta General de accionistas resolvió por unanimidad " Se transfiera a la Cuenta Reserva Facultativa para Inversiones Nuevas " ; mismas que en los estados financieros del 2004, aparecen sumadas a la cuenta Reservas.

Al respecto, conviene señalar que las autoridades administrativas de la empresa, en razón de que el PIR durante el año 2002 atravesó una etapa difícil por factores externos dentro de una economía incierta, por disposición de las Juntas Ordinarias de accionistas, continuaron trabajando sobre otros aspectos del giro empresarial que puedan resultar atractivos para mejorar la subsistencia del parque y desarrollar la agroindustria de la provincia; para el efecto, fue necesario planificar estratégicamente procesos administrativos y productivos impulsando nuevos proyectos para seguir adelante con los propósitos del PIR.

Bajo este nuevo enfoque, la Gerencia General , ha intensificado las nuevas alternativas y derroteros para el Parque Industrial Riobamba, habiendo propuesto reformas al objeto social, dando nuevas competencias al giro de la empresa y obteniendo un abanico de posibilidades de negocios para el PIR, pues en el ejercicio 2004, se recibió el estudio de consultoría que permita la utilización de los terrenos de la IV etapa, procediendo a contratar los estudios para el correspondiente diseño urbano, cuyo proyecto fuera aprobado por el I. Municipio de Riobamba.

17.

## B. BALANCE GENERAL

La estructura de la situación financiera de la empresa al 31 diciembre del 2004, es inferior a la presentada al 31 de diciembre del 2003, contrariando lo experimentado en el año anterior que fue superior en un 53.4 % con respecto al año 2002; por lo tanto, es menester esbozar algunas consideraciones importantes sobre las variaciones experimentadas en algunas cuentas.

El valor de los Activos Totales al 31 de diciembre del 2004 sumaron \$ 328.048,15 inferior en \$ 65.613,58 al registrado en el año 2003 que alcanzo los \$ 393.661,73; disminución equivalente a un 17 %, debido a una reducción sustancial de los activos corrientes por \$ 54.689,32 mismos que descendieron de \$ 330.080,77 en el año 2003 a \$ 275.391,45 en el año 2004; y, también una reducción de \$ 10.924,26 en activos no corrientes, que de \$ 63.580,96 pasó a \$ 52.656,70 en el año 2004; situación que permite visualizar una posición contraria a la experimentada en el año anterior, vasta observar los activos totales que de \$ 256.623,32 en el año 2002 paso a situarse en \$ 393.661,73 en el año 2003. Sin embargo de lo sucedido, a la fecha la empresa mantiene una posición aceptable, toda vez que el activo corriente registra un 83.9 % con respecto al activo total en el año 2004 , frente a un 83.8 % obtenido en el año 2003 y un 63.2 % en el año 2002.

	Año 2002		Año 2003		Año 2004	
Activos corrientes	162.116,87	63.2 %	330.080,77	83.8 %	275.391,45	83.9 %
Activos no corrientes	94.506,45	36.8 %	63.580,96	16.2 %	52.656,70	16.1 %
Total activos:	256.623,32	100.0 %	393.661,73	100.0 %	328.048,15	100.0 %

Por lo expuesto anteriormente y del análisis a cada una de las cuentas, se puede inferir que los fondos efectivos han disminuido en \$ 65.428,11 equivalente a un 19.9 % con respecto a los activos totales y un 23.8 % respecto del activo corriente; pues de \$ 204.710,53 paso a \$ 139.282,42 en el año 2004, de conformidad con las Notas a los estados financieros. Por otra parte, cabe señalar que la Empresa mantiene un saldo significativo en Fondos Efectivos, pudiendo utilizarse inmediatamente y cubrir cualquier emergencia; saldo que se encuentra en Caja Chica \$ 100,00; en Bancos \$ 4.134,51; y, los \$ 135.047,91 en Pólizas de Acumulación en la Cooperativa

El Sagrario Sucursal Riobamba, 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 en cumplimiento de esta norma legal, viene cumpliendo con esta disposición desde el año 2002, con inversiones temporales en una entidad de solvencia conocida y en la actualidad a una tasa del 7 % anual; y, como se indicó en el Informe del año anterior, precautelando la seguridad de los recursos por posibles riesgos a los que está propenso el Sistema Financiero Nacional.

Cabe señalar que las cuentas Documentos por Cobrar por \$ 3.899,23 han disminuido notablemente en un 91 %; esto es, de \$ 23.294,62 al 2003 a \$ 3.899,33 en el 2004, lo que significa que se ha realizado una acción eficiente de cobro por parte de las autoridades de la empresa; deudas totalmente recuperables, permitiendo que la provisión de las cuentas incobrables no se haya incrementado desde el año 2002, cuyos deudores Ing. Mario Robalino ( \$ 3.121,62) y Fabiola Macías ( \$ 777,61) han estado cumpliendo oportunamente con sus obligaciones.

Conviene señalar que los saldos de las Cuentas por Cobrar, prácticamente no han variado con respecto al año anterior ; pues, se mantiene casi similar; esto es, \$ 5.998,28 en el año 2003 y \$ 5.808,28 en el 2004, mismas que corresponde en su mayoría a préstamos a funcionarios y empleados e intereses por cobrar a la Cooperativa El Sagrario por inversiones que se vencieron en diciembre del 2004; valores que se detallan en las Notas a los estados financieros.

Al revisar la cuenta de Inventarios se observa un importante incremento de \$ 38.431,54 que sumados al saldo establecido en el año 2003 que fue de \$ 87.402,49 nos da un total de \$ 125.834,06 que corresponden a terrenos urbanizados (Etapas I, II) por \$ 46.356,35; terrenos por urbanizar (IV etapa) por \$ 46.675,68 y Naves industriales por \$ 32.802,00; los mismos que se registran al costo histórico incluyendo la disposición legal de las NEC 17 conforme a las leyes vigentes y que al finalizar el período representan el 45.7 % de los activos corrientes. El precio de costo del metro cuadrado de terreno urbanizado es de \$ 1,12 y el no urbanizado de \$ 0,81,

debiendo aclarar que en los terrenos no urbanizados no se han realizado ninguna inversión por obras de infraestructura.

En lo que tiene relación con la cuenta Impuestos Anticipados que suman \$ 14.605,53, se han incrementado con respecto al año anterior en \$ 11.186,19 equivalentes a un 76.6 %; valores que corresponden a anticipos del impuesto a la renta \$ 13.818,05 y retenciones en la fuente anticipada \$ 787,48. Al respecto, cabe señalar la necesidad de que la Gerencia del PIR efectúe las gestiones pertinentes para que el Servicio de Rentas Internas exonere a la empresa del pago del anticipo del impuesto a la renta por el año 2005.

El Activo no Corriente, compuesto de terrenos, edificios, vehículos, equipos, muebles y maquinarias cuyo saldo alcanzan los \$ 131.459,38 deducida la depreciación acumulada de \$ 93.408,21, concuerda con los respectivos inventarios físicos y su correspondiente depreciación y reexpresión monetaria realizada con sujeción a las correspondientes normas legales, situándose en \$ 38.051,17 y cuya distribución es la siguiente:

- Terrenos	7.535,73
- Edificios	70.310,71
- Vehículos	24.563,60
- Equipos Computación	6.446,42
- Muebles y Enseres	18.123,51
- Equipos de Comunicación	4.479,41
	-----
SUMAN:	131.459,38
(-) Depreciac. acumulada.	93.408,21
	-----
TOTAL:	38.051,17
	=====

En general, cabe señalar que los activos no corrientes en el año 2004 han experimentado una disminución de \$ 10.924,26 equivalentes al 17.2% con respecto al año anterior; sin embargo, en las Notas de los estados financieros, se detalla claramente el movimiento de los activos fijos, razón por lo cual, los valores y registros contables son correctos y no ameritan comentario alguno al respecto.

Por otra parte, cabe señalar que los Pasivos de la empresa al 31 de diciembre del 2004 sumaron \$ 30.311,88 inferior en \$ 77.024,41 con respecto al 31 de diciembre del 2003; decremento que se produjo como resultado de las siguientes variaciones: (1) Los pasivos corrientes han disminuido con respecto al año 2003 en \$ 63.215,58 como producto de una disminución en \$ 33.762,27 en la cuenta por pagar comercial al haber cancelado las obligaciones con los trabajadores por liquidación de haberes y utilidades, el 15% de utilidades correspondientes al año 2003 a los trabajadores, así como el pago a la Dra. Guadalupe Vidal, entre otros. (2) Reducción en la cuenta Impuestos por Pagar en \$ 28.612,83 toda vez que en el año 2004 se efectuaron los pagos pendientes al SRI por impuesto a la renta de la empresa y retenciones del IVA correspondientes al año 2003. (3) Decremento en otros pasivos corrientes por \$ 840,48 en razón de haberse cancelado retenciones por impuesto a la renta de empleados correspondientes al año 2003.

	Año 2002		Año 2003		Año 2004	
Pasivos corrientes	15.449,13	36.2 %	73.608,62	73.4 %	10.393,04	34.3 %
Pasivos no corrientes	27.200,14	63.8 %	26.727,67	26.6 %	19.918,84	65.7 %
<b>Total pasivos:</b>	<b>42.649,27</b>	<b>100.0 %</b>	<b>100.336,29</b>	<b>100.0 %</b>	<b>30.311,88</b>	<b>100.0 %</b>

Dentro de este Grupo, los pasivos corrientes ( \$ 10.393,04) siguen manteniendo valores relativamente aceptables con respecto a los pasivos totales ( \$ 30.311,88) equivalentes al 34.3 %; sin embargo, si comparamos con el total de activos que suman \$ 328.048,15 podemos observar que apenas significan el 3.2%, totalmente inferior a la relación establecida entre los activos corrientes y activos totales que alcanzan el 83.9 %.

Al observar los pasivos no corrientes, podemos inferir que los mismos han disminuido con respecto al año anterior en \$ 6.808,83 situándose en \$ 19.918,84 para el año 2004, equivalentes al 6.1 % con respecto a los activos totales e inferior al experimentado en el año anterior que fue del orden del 6.8 %; situación que se debe a los siguientes motivos:

- Cancelación total de utilidades diferidas de años anteriores a los accionistas de la empresa por un monto de \$ 9.623,97 acumuladas hasta diciembre 31 del 2003.

- Incremento en provisión acumulada para Jubilación Patronal, al pasar de \$ 17.104,60 a \$ 19.918,84 con respecto al año anterior, obligación que contribuye a prever posibles situaciones futuras por exigencias de beneficios a los trabajadores antiguos de la empresa. Al respecto, conviene señalar que la Administración del PIACEM ha manejado con solvencia, capacidad y profesionalismo las relaciones laborales, sin que existan conflictos entre patrono y trabajadores.

### C. PATRIMONIO

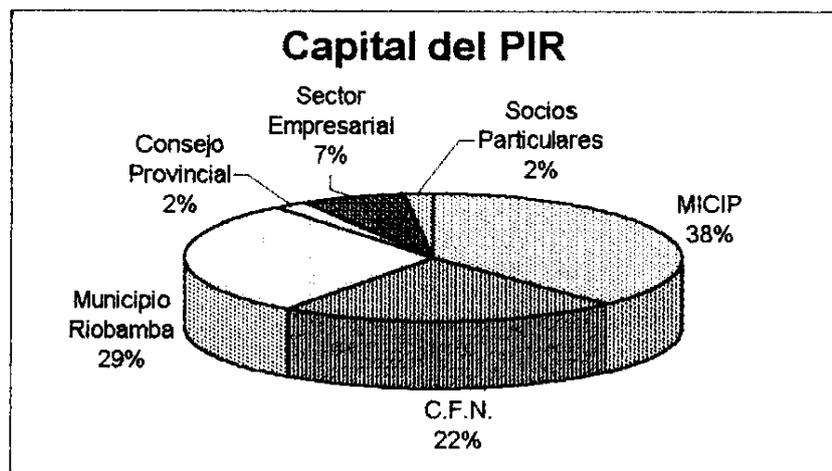
Del análisis anterior, se desprende que el patrimonio se ha incrementado a \$ 297.736,27 equivalente al 90.8 % de los activos de la empresa, resultado superior al experimentado en el año anterior, cuya participación fue del 74.5 %; por lo que es pertinente anotar la existencia de un excelente índice de propiedad y situación patrimonial al haber variado significativamente su situación en los tres últimos años, a pesar de que la utilidad de la empresa a disminuido notablemente en el 2004, conforme se detalla a continuación:

	Año 2002		Año 2003		Año 2004	
Capital social	37.580,56	17.6 %	89.020,32	30.3 %	89.020,32	29.9 %
Reservas	128.769,12	60.2 %	133.371,58	45.5 %	203.990,21	68.5 %
Pérdidas acum..	48.107,08	22.5 %	0,00	-	0,00	-
Resul. ejercicio	15.240,42	7.1 %	71.416,25	24.3 %	4.725,74	1.6 %
Pérd.ejerc. anter.	-15.723,13	- 7.4 %	- 482,71	0.2 %	0,00	-
<b>Total patrimonio:</b>	<b>213.974,05</b>	<b>100.0 %</b>	<b>293.325,44</b>	<b>100.0 %</b>	<b>297.736,27</b>	<b>100.0 %</b>

El capital social de la empresa, con respecto al año anterior sigue igual; sin embargo, no se han efectuado las acciones pertinentes para realizar las escrituras de incremento de capital por el valor de \$ 71.416,25 correspondiente a las utilidades generadas en el año 2003, mismos que fueron autorizados y resueltos por la Asamblea General de accionistas. Sin embargo, estos valores se encuentran en la Cuenta Reservas como consta en los estados financieros; por lo tanto, el capital autorizado, suscrito y pagado del Parque Industrial Riobamba C.E.M. al 31 de Diciembre del 2004, por \$ 89.020,32 está distribuido de la siguiente manera:

Ministerio de Comercio exterior, industrialización, Pesca y Competitividad	33.583,84	37.73 %
I. Municipio de Riobamba	26.060,68	29.28 %
Corporación Financiera Nacional	19.826,52	22.27 %
EERSA	5.279,64	5.93 %
Cámara de Industrias de Riobamba	157,76	0.18 %
Consejo Provincial Chimborazo	1.825,96	2.05 %
PROLAC S.A.	118,24	0.13 %
Molino Electro Moderno	80,00	0.09 %
Industria Marmolera Chimborazo	51,56	0.06 %
Cámara Pequeños Industriales Chimborazo	63,12	0.07 %
Asociación Marmolera Chimborazo	84,48	0.09 %
Cámara de Comercio	31,16	0.04 %
Rvdas. Madres Marianitas	31,04	0.03 %
AEPIR	25,84	0.03 %
Otros socios particulares	1.800,48	2.02 %
	-----	-----
TOTAL:	89.020,32	100,00 %
	=====	=====

Como se indicó anteriormente, las reservas de la empresa experimentaron un importante incremento con respecto al año anterior, llegando a \$ 203.990,21 equivalentes al 68.5 % con respecto al total del Patrimonio; y, están distribuidas así: Reservas de Capital \$ 123.743,05 ; Reserva legal \$ 9.597,04; y, Reserva para reinversión \$ 70.650,12 habiéndose observado las disposiciones legales vigentes.



### C. ESTADO DE RESULTADOS

Del análisis de los registros contables, se estableció que los ingresos operaciones por la venta de terrenos urbanizados de la compañía, ascendieron a \$ 51.100,00, menos el costos de ventas por \$ 2.171,75 dieron como resultado un ingreso neto por \$ 48.928,25 más el costo de las naves industriales construidas y que se incorporan al PIR por \$ 32.802,00; los ingresos por \$ 7.935,08 en concepto de intereses en dividendos recaudados en el año, más las recaudaciones netas por ventas a crédito en el año 2000 cargadas a utilidades diferidas por \$ 9.421,92 dieron como resultado una utilidad bruta en operación de \$ 99.087,25; a estos valores se suman los intereses financieros por \$ 12.560,97 más otros ingresos no operacionales por \$ 3.229,57 dieron como resultado un total de ingresos de \$ 114.877,79.

Por su parte, los egresos o gastos operacionales sumaron \$ 110.152,05 como resultado de haber incurrido en gastos administrativos \$ 100.995,77 superior en \$ 22.153,73 con respecto al año anterior; Gastos de depreciación correspondientes al año 2004 \$ 5.624,14; Gastos por provisión para jubilación patronal imputado al año en referencia \$ 2.814,24 inferior en \$ 6.186,57 al año 2003; e impuestos por \$ 717,90.

Venta de terrenos urbanizados	51.100,00	
(-) Costo de ventas	- 2.171,75	48.928,25
Costo histórico de naves industriales		32.802,00
Intereses y dividendos recaudados		7.935,08
Recaudación ventas a crédito diferidas	10.388,00	
(-) Costo de ventas	- 966,08	9.421,92
		-----
Utilidad global:		99.087,25
Gastos administrativos	100.995,77	
Gastos de depreciación	5.624,14	
Provisión jubilación patronal	2.814,24	
Impuestos	717,90	110.152,05
		-----
Pérdida de operación:		- 11.064,80
(Más) Ingresos no operacionales		15.790,54
		-----
UTILIDAD al 31 de Diciembre del 2004:		4.725,74
		=====

En resumen, los ingresos y gastos del período ascendieron a \$ 114.877,79 y 110.152,05 respectivamente, produciéndose un resultado positivo de \$ 4.725,74 como utilidades del ejercicio, cuyos detalles se presentan en los estados de Pérdidas y Ganancias 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 y el valor correspondiente de pago por Impuesto a la Renta; cuyo saldo disponible quedará a la orden de los accionistas, quienes decidirán sobre la distribución y utilización de las utilidades. Sin embargo, es pertinente señalar que la Asamblea General de Socios, debe acordar una Reserva Legal del 10%.

En conclusión, se puede decir que al comparar el ejercicio de este año con el del año anterior, se aprecia claramente que las utilidades netas han disminuido notablemente como consecuencia de una reducción drástica en la venta de lotes urbanizados que la compañía poseía.

En todo caso, es pertinente anotar que, a pesar de estar cumpliendo con el objetivo para el cual se creó la compañía, los gastos administrativos han aumentado durante el ejercicio 2004; sin embargo, cabe señalar que la administración ha ejecutado el presupuesto con apego a las disposiciones legales y tomando en cuenta las resoluciones emitidas por el Directorio y la Asamblea General de accionistas.

En la parte administrativa, la Gerencia General ha venido gestionando los procesos judiciales y cobro de deudas pendientes, consiguiendo el éxito en sus demandas; así como las actividades que se indican a continuación:

- Resolución que autoriza la suscripción del Convenio interinstitucional IMR-ESPOCH-Parque Industrial.
- Arreglo del conflicto legal con la Señora Fabiola Macías
- Traspaso de activos de ECOFUN a favor de AGRIPAC
- Permuta de los terrenos del Parque de Educación Vial y de la manzana N pertenecientes a esta compañía por otros terrenos municipales
- Cumplimiento de normas de propiedad intelectual y derechos de autor sobre el paquete contable denominado SINFO
- Otras actividades mencionadas en el Informe de Gerencia General.

## D. CONCLUSIONES

Sin embargo de lo expresado anteriormente, es importante señalar en esta oportunidad, para conocimiento de los señores accionistas, algunas reflexiones sobre la situación general de la empresa, con base a los distintos índices financieros expresados a continuación:

### **Endeudamiento.**

Según la planeación operacional de la empresa, se puede verificar que el nivel de endeudamiento ha aumentado entre los años 2002 al 2003; situándose este índice en dicho año en el 25,49%; sin embargo de esto, en el año 2004 el endeudamiento bajo a un 9,24% lo que determina que la empresa se encuentra mas consolidada que en el año anterior.

La capacidad de enfrentar obligaciones a largo plazo se reforzó al bajar el índice del 34,21% en el año 2003 al 10.18 % en el 2004. Esta disminución se debe claramente a la reducción del pasivo y al incremento del patrimonio especialmente en las reservas.

Según lo conseguido por el ejercicio propio de la empresa, se puede decir que el porcentaje de importancia de la deuda a largo plazo en la estructura de capital ha variado, esta variación fluctúa entre el 11,28% (2002), 8.35 % en el 2003 y el 6,27% en el 2004, lo que representa que de la capitalización total, el rubro del pasivo a largo plazo o no corriente cada vez es menos significativo.

La mayor parte del financiamiento de la deuda se ha conseguido a través de los socios, ya que en los años 2002 y 2003 el nivel de financiamiento con aporte de socios provenientes de las utilidades; y, equivale aproximadamente el 113% del pasivo total, en contraste con el 34,05% en el año 2004.

Para concluir con el análisis de los indicadores de endeudamiento, la empresa ha demostrado que tiene una gran capacidad de autofinanciamiento, debido a que desde el año 2002 este índice se ha situado por sobre el 70% y al final del 2004 el mismo asciende a 90,76%; lo que indica que la empresa puede financiar tranquilamente sus activos a través de su patrimonio.

### **Rentabilidad.**

En relación a la eficiencia con la que se utilizan los recursos para obtener ingresos, se observa que en el año 2003 la gestión gerencial obtuvo un 42,76%, siendo este el mayor índice; decayendo en el 2004 a un índice de de 15,58% por las razones expuestas en el presente informe.

El rendimiento bruto en ventas ha sido del 95,81% en el 2002; del 95,79% en el 2003; y del 95,75% en el 2004; índices totalmente aceptables.

El rendimiento en operación del parque ha sido del 30,27%; 74,96% y 9,25% en los años 2002, 2003 y 2004, respectivamente; tomando en cuenta que la empresa no disponía en el período de análisis, lotes para la venta.

Finalmente, el rendimiento neto de la empresa ha sido para los tres años a partir del 2002 el siguiente: 16,49%; 42,42% y 5,31%. Este índice, nos permite apreciar que por cada venta que se haya hecho, la empresa incrementó en dichos porcentajes su utilidad neta.

El rendimiento neto con respecto a los activos disponibles para la empresa ha sido 5,94% en el 2002; 18,14% en el 2003; y en el 2004 de 0,83%.

El rendimiento neto frente al aporte de los socios y resultados generados es el siguiente para los tres años: 7,12%; 24,35%; y 0,91%.

Finalmente, el rendimiento neto sobre el aporte de los socios es el siguiente: 40,55%; 80,22%; y 3,05% para los años en estudio.

### **Liquidez.**

El capital de trabajo es lo que le queda a la empresa después de cubrir sus deudas a corto plazo. Entonces, según los resultados, en el año 2004 a la empresa le queda aproximadamente \$ 264.998,41 los cuales sirven para cubrir las demás obligaciones a largo plazo y pago de dividendos. Según el análisis a través de los años estudiados, se infiere fácilmente que este capital de trabajo ha aumentado año tras año, y ha sido suficiente para la normal realización de las operaciones de la organización.

Realizando un análisis conjunto del índice de solvencia y de la prueba ácida, se obtienen resultados casi similares que satisfacen los criterios de aceptación. Esto demuestra que la empresa es sumamente solvente, especialmente por los resultados obtenidos en los tres últimos años.

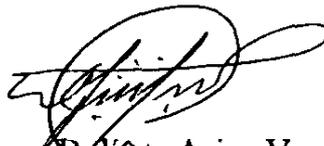
**Actividad.**

En cuanto a la rotación de inventarios, en el año 2002 el inventario rota 0,05 veces al año; en el 2003 rota 0,10 veces al año; y en el 2004 la rotación es de 0,02 veces. El promedio de días que en el año permanece el inventario en bodega fue de 6.935 días, 3.731 días, y de 20.859 días para el 2004.

La rotación de los activos fijos ha sido de 0,98 veces en el 2002; 2,65 veces en el 2003; y 0,97 veces en el 2004. Finalmente, la rotación de los activos totales ha sido de 0,36 veces; 0,43 veces; y 0,16 veces, respectivamente en los años de estudio. Adicionalmente, cabe resaltar que este índice indica además cuantas veces aumentan las ventas debido al uso eficiente de los activos fijos en el primer caso; y del uso eficiente de los activos totales para el segundo caso; índices que son aceptables en empresas cuyos objetivos son la planificación, instalación y explotación de Parques Industriales.

En conclusión , 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.  
Comisario

12 ABR 2006

Luisa Torres Rodríguez  
Superintendencia de Compañías

## Parque Industrial Riobamba CEM

### BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre

<b>ACTIVOS</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivos y equivalentes	1.796,49	918,54	4.234,51
Inversiones temporales	54.509,32	203.791,99	135.047,91
Documentos por cobrar	28.992,62	23.294,62	3.899,23
Otras cuentas por cobrar	1.456,17	5.998,28	5.808,28
Anticipos	0,00	8.000,00	0,00
Inventarios	74.513,42	73.502,49	125.834,03
Obras de urbanización en curso	0,00	13.900,00	0,00
Gastos pagados por adelantado	848,85	674,85	567,49
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>162.116,87</b>	<b>330.080,77</b>	<b>275.391,45</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Impuestos anticipados	1.581,38	3.419,34	14.605,53
Terreno centro de servicios	45.983,81	42.275,31	38.051,17
Documentos por cobrar largo plazo	46.941,26	17.886,31	0,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>94.506,45</b>	<b>63.580,96</b>	<b>52.656,70</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>256.623,32</b>	<b>393.661,73</b>	<b>328.048,15</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar comercial	6.921,89	41.748,81	7.986,54
Otras cuentas por pagar	317,61	317,61	317,61
Impuestos por pagar	6.987,94	29.455,97	843,14
Gastos acumulados	1.221,69	2.086,23	1.245,75
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>15.449,13</b>	<b>73.608,62</b>	<b>10.393,04</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Utilidades diferidas	19.096,35	9.623,07	0,00
Provisiones	8.103,79	17.104,60	19.918,84
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>27.200,14</b>	<b>26.727,67</b>	<b>19.918,84</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>42.649,27</b>	<b>100.336,29</b>	<b>30.311,88</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	37.580,56	89.020,32	89.020,32
Reservas	128.769,12	133.371,58	203.990,21
Utilidad/pérdida acumulada	48.107,08	0,00	0,00
Resultado ejercicio	15.240,42	71.416,25	4.725,74
Pérdidas ejercicios anteriores	-15.723,13	-482,71	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>213.974,05</b>	<b>293.325,44</b>	<b>297.736,27</b>
<b>TOTAL PASIVO/PATRIMONIO</b>	<b>256.623,32</b>	<b>393.661,73</b>	<b>328.048,15</b>

## Parque Industrial Riobamba CEM

### BALANCE DE RESULTADOS

Del 1 al 31 de Diciembre

	2002	2003	2004
<b>INGRESOS</b>	<b>113.949,71</b>	<b>219.948,19</b>	<b>114.877,79</b>
Ventas	92.405,70	168.339,60	51.100,00
Costo de ventas	3.868,20	7.091,28	2.171,75
Utilidad bruta en ventas	88.537,50	161.248,32	48.928,25
Naves industriales	-	-	32.802,00
Ingresos financieros	4.957,59	7.319,36	12.560,97
Ingresos no operacionales	20.454,62	51.380,51	20.586,57
<b>EGRESOS</b>	<b>85.982,12</b>	<b>93.767,79</b>	<b>110.152,05</b>
Gastos administrativos	62.926,30	78.842,04	100.995,77
Otros gastos operativos	22.809,03	14.784,36	9.156,28
Gastos financieros	246,79	141,39	-
<b>UTILIDAD</b>	<b>27.967,59</b>	<b>126.180,40</b>	<b>4.725,74</b>
15% Participación laboral	4.195,13	18.927,06	708,86
25% Impuesto a la renta	6.838,67	27.901,95	1.004,22
10% Reserva legal	1.693,37	7.935,14	301,27
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>15.240,42</b>	<b>71.416,25</b>	<b>2.711,39</b>

## Parque Industrial Riobamba CEM

Al 31 de Diciembre

GRUPO	INDICE	2002	2003	2004
Endeudamiento	Endeudamiento	16,62%	25,49%	9,24%
	Pasivo a patrimonio	19,93%	34,21%	10,18%
	Pasivo no corriente a capit. Total	11,28%	8,35%	6,27%
	Pasivo a capital	113,49%	112,71%	34,05%
	Autonomía	83,38%	74,51%	90,76%
Rentabilidad	Rotación y cap. Para obtener util.	36,01%	42,76%	15,58%
	Margen bruto de utilidades	95,81%	95,79%	95,75%
	Margen de utilidad en operación	30,27%	74,96%	9,25%
	Margen neto de utilidad	16,49%	42,42%	5,31%
	Rendimiento de la inversión	5,94%	18,14%	0,83%
	Rendimiento del patrimonio	7,12%	24,35%	0,91%
	Rendimiento del capital	40,55%	80,22%	3,05%
Liquidez	Capital de trabajo	146.667,74	256.472,15	264.998,41
	Índice de solvencia	10,49	4,48	26,50
	Prueba ácida	5,67	3,49	14,39
Actividad	Rotación de inventarios	0,05	0,10	0,02
	Plazo promedio de inventarios	6.934,71	3.731,47	20.858,87
	Rotación de activos fijos	0,98	2,65	0,97
	Rotación de activos totales	0,36	0,43	0,16