

Quito, 8 de Marzo del 2006

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA C.E.M.

INFORME DE COMISARIO REVISOR

A los señores Directores y Accionistas:

Dando cumplimiento a los Estatutos y en mi calidad de Comisario de la Empresa, pongo en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el informe correspondiente al ejercicio fiscal del año 2005, con sujeción a las disposiciones legales vigentes y conforme a las normas de auditoría de general aceptación en el País; así como el análisis de los Estados Financieros de la Empresa " Parque Industrial Riobamba CEM " cortados al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes Estados Financieros y Notas a los indicados estados por el año terminado en esa fecha.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compañías, realice 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; así como de las normas legales pertinentes para lograr una eficiente administración.

Es pertinente señalar que el examen contable, 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 incluyó 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 incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad de general aceptación y la política gerencial; razón por lo cual, se ha llegado a determinar que los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2005, 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.

A. ANTECEDENTES:

Comenzaré indicando, que mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría del señor Raúl Dávalos Maldonado, el 16 de julio del 1976 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Riobamba bajo el número 799 del 28 de octubre de 1976, se procedió a la constitución de la empresa " Parque Industrial Riobamba-CEM ", cuyo objetivo social es la planificación, instalación y explotación de parques industriales.

Como se ha indicado en varias oportunidades el accionar del Parque Industrial Riobamba CEM. adoptó medidas conducentes de programación que obligó a definir nuevos proyectos sobre los cuales se concentraría la gestión; esto es: Primero, corresponde a la normal ejecución de los activos realizables disponibles; y, Segundo, la que corresponde a la aprobación del proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores y el arranque de las obras. En este mismo año, se finiquitaron los procesos de diseño y aprobación de los proyectos eléctrico, telefónico, agua potable y alcantarillado de la urbanización destinada para los pequeños emprendedores; pues, los indicados sistemas de servicios aprobados, conjuntamente con el proyecto de la vivienda, se presentaron al I. Municipio de Riobamba para su aprobación definitiva, no habiendo concluido dichas acciones, por la falta de colaboración de los funcionarios municipales responsables de los informes, razón por lo cual, no ha sido posible el inicio de las obras físicas..

Conforme lo manifestó el señor Gerente General en su Informe de actividades, el año 2005 no ha sido satisfactorio, pues la empresa se ha desenvuelto en un entorno donde no se evidencia un mejoramiento de las actividades productivas. Sin embargo, es pertinente señalar, que el objetivo y metas planteadas inicialmente, no fueron posible alcanzarlos en vista de que las empresas que se hallan laborando en el centro del país, recién iniciaron sus actividades productivas y la gestión de las nuevas han sufrido el efecto de una economía que se halla cautiva de las decisiones políticas y la espera de los resultados de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio con los EE.UU. de América.

En consecuencia, en el año 2005 apenas existió la venta de terrenos y nave, fruto de una reversión ganada por la empresa en una litis.; sin embargo, conforme palabras del señor Gerente, en este año se autorizó a la empresa BRIV CIA.LTDA. para que proceda a iniciar las obras para la construcción de la nueva planta panificadora de La Vienesá; se aceptó la construcción de un Show Room a la empresa Pronaca Riobamba y una ampliación a Muebles de Acero Viteri; así como la transferencia a terceros de los lotes 8 de la manzana I y 3 de la manzana H, con lo cual manifiesta se aseguraría la utilización de espacios que no estaban en uso.

Adicionalmente, es importante recalcar que la gestión empresarial pese a la imposibilidad de incrementar las ventas de los terrenos en la urbanización industrial, la recuperación de activos por vía de reversión ha sido parte de la gestión en el presente ejercicio; mediante el cual, se ha incorporado un terreno de 7.000 M2 y dos de 450 M2 cada uno en las manzanas I y C.

Sin embargo de lo expuesto anteriormente, la Gerencia General con apego a las resoluciones de la Junta de Accionistas ha cumplido fielmente con cada una de ellas, sujetándose a lo dispuesto por la Ley de Compañías, los Estatutos y Reglamentos especiales y particulares.

B. BALANCE GENERAL

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2005 han sido elaborados en base a costos históricos, en la unidad monetaria en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NECs y/o los principios de Contabilidad de General aceptación en el País.

Analizado el Estado de Situación General al 31 de diciembre del 2005, la empresa ha experimentado una mejoría en su situación económica, puesto que los Activos Totales (\$ 373.907,68) han crecido en \$ 45.859,53 con respecto al año anterior, como resultado de haberse incrementado los activos corrientes en \$ 27.213,05 y el activo no corriente en \$ 18.646,48, conforme se puede observar en el cuadro siguiente. Esta situación se debe a que en el año 2005 se utilizaron los recursos disponibles en inversiones, aumentando el inventario de terrenos urbanizados y no urbanizados en \$ 84.389,84 al pasar de \$ 125.834,03 en el 2004 al \$ 210.223,87 en el 2005, cuyo incremento representa el 67 %.; sin embargo, cabe señalar que en el presente ejercicio económico, el Parque Industrial Riobamba ha realizado venta de terrenos urbanizados al contado con descuento entre el 5 y 10% y un plazo de hasta 3 meses; y, a crédito con el 30% de anticipo del valor total de la venta y el saldo a un plazo de 5 años en cuotas mensuales, trimestrales y semestrales, con el interés de Ley sobre saldos vigentes al momento de la cancelación. Para el efecto, se realizaron publicaciones por la Prensa y Radio, informando el costo del terreno a un precio de oportunidad para la instalación de Industrias, indicando las ventajas que obtiene al instalarse una industria en el referido Parque Industrial Riobamba CEM.

Del total de activos, el 81 % correspondieron a activos corrientes y el restante 19 % a activos no corrientes; cuyos resultados en todo caso mantiene una posición estable de la empresa.

	Año 2003		Año 2004		Año 2005	
Activos corrientes	329.405,92	84 %	275.391,45	84 %	302.604,50	81 %
Activos no corrientes	64.255,81	16 %	52.656,70	16 %	71.303,18	19 %
	-----		-----		-----	
TOTAL ACTIVOS:	393.661,73		328.048,15		373.907,68	
	=====		=====		=====	

Al observar las Notas a los estados financieros, perfectamente identificadas y expuestas, se puede inferir que el efectivo y equivalentes de la empresa \$ 78.901,29 han disminuido ostensiblemente en el transcurso del año, en un porcentaje del 43 % equivalente a \$ 60.381,13 con respecto al año 2004 que fue de \$ 139.282,42 debido a que durante el año 2005 se efectuaron inversiones que a su vez a generado un significativo incremento directamente relacionado en la cuenta inventarios por un monto

de \$ 84.389,84 con respecto al año anterior que fue de \$ 125.834,03 llegando por lo tanto a mantener un saldo de \$ 210.223,87 en el presente año.

La Empresa al 31 de Diciembre del 2005 sigue mantiene un saldo importante en fondos efectivos, pudiendo utilizarse inmediatamente y cubrir cualquier emergencia. El saldo en Inversiones temporales de Caja por \$ 76.326,03 se mantienen en Libretas de Ahorro 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 Sucursal Riobamba y en el Banco del Pacífico (Panamá) S.A., así:

- Vencimiento el 2006-01-23 , a la tasa del 5,00 %	41.187,19
- Vencimiento el 2006-02-03, a la tasa del 6,00 %	15.138,84
- Vencimiento el 2006-02-06, a la tasa del 3,25 %	20.000,00

Total:	76.326,03

Al revisar la Cuenta Documentos por Cobrar a corto plazo, es necesario aclarar que el saldo deudor de \$ 3.899,23 al 31 de Diciembre del 2004 han sido cobradas totalmente; sin embargo, a finales de Diciembre del 2005 se registra un nuevo saldo de \$ 8.928,00 que aparentemente significaría un incremento con respecto al año anterior. Este valor aparece en el año 2005 en razón de que corresponde al movimiento por efectos de la venta de lotes a Henry Cabezas y Patricio Pinto, con vencimiento dentro de los doce meses plazo.

Es pertinente señalar que los saldos de Otras Cuentas por Cobrar han disminuido con respecto al año anterior al pasar de \$ 5.808,28 a \$ 3.996,10, mismos que corresponden a intereses por cobrar de inversiones y préstamos a funcionarios y empleados.

En cuanto al incremento en la cuenta inventarios (Terrenos y Planta) por \$ 84.389,84 con respecto al año anterior, se debe a las reversiones efectuadas de los terrenos de la Fruit Cia. Ltda. por \$ 28.630,00; del Ing. Raúl Salas por \$ 25.200,00 y del 50% del costo histórico de las naves de la Fruit Cia. Ltda. por \$ 26.148,36., cuyo monto asciende a \$ 79.978,36 a cuyo valor hay que sumar los \$ 4.411,48 que correspondieron a pagos efectuados por impuestos prediales y otros.

Al respecto, conviene aclarar que los inventarios, se encuentran valorados a costos históricos, incluyendo la disposición legal de la NEC 17 conforme a las leyes vigentes, así:

- Terrenos Urbanizados (I,II etapas)	101.999,73
- Terrenos por Urbanizar (IV etapa)	59.117,89
- Naves Industriales	49.106,25

Total Inventarios:	210.223,87
	=====

En cuanto se refiere a bienes muebles, edificio administrativo, vehículos, equipos de computación y otros equipos dentro de los Activos no Corrientes, se han mantenido casi inalterables con un incremento de \$ 4.595,27 con respecto al año anterior; activos que representan el 9 % con respecto a los activos totales de la empresa; así:

- Bienes Muebles	18.347,51
- Edificio administrativo	70.310,71
- Vehículos	24.563,60
- Equipo de comunicaciones	4.479,41
- Equipo de computación	7.996,42
- Terreno del Centro de Servicios	7.535,73

Sub-totales:	133.233,38
Menos: Depreciación acumulada	- 99.777,48

TOTAL:	33.455,90

Al analizar la Cuenta Depreciación Acumulada, se observa que la misma se ha incrementado en \$ 6.369,27 al pasar de \$ 93.408,21 en el año 2004 a \$ 99.777,48 en el año de estudio, por razones de depreciación efectuada de los activos fijos que sumaron \$ 133.233,38 mediante la aplicación de los respectivos índices para cada bien.

Si comparamos los Activos no Corrientes por \$ 71.303,18, éstos han experimentado un crecimiento de \$ 18.646,48 equivalentes al 35 % con respecto al año anterior que fue de \$ 52.656,70.

De otra parte, cabe señalar que los pasivos de la empresa al 31 de diciembre del 2005 sumaron \$ 94.552,05 superior en \$ 64.240,17 equivalente al 212 % con respecto al año anterior que fue de \$ 30.311,88 ; incremento que se ha provocado en razón de que la mayor parte del aumento corresponde a Pasivos Corrientes por \$ 55.768,33 en razón de que la empresa tiene que realizar las devoluciones por concepto de reversiones; y, pasivos no Corrientes por \$ 8.471,84 por efectos de provisión para jubilación patronal y otros .

El pasivo de la empresa, está constituido exclusivamente por Cuentas por Pagar \$ 64.076,30; Otras cuentas por pagar \$ 317,61 ; Gastos acumulados por pagar \$ 1.247,71; Retenciones del Impuesto a la Renta e IVA \$ 519,75 ; y, Provisión acumulada para

jubilación patronal \$ 28.390,68., esto último contribuye a prever posibles situaciones futuras por exigencias de beneficios a los trabajadores antiguos de la empresa.

	Año 2003	Año 204	Año 2005
Pasivos corrientes	73.608,62 73 %	10.393,04 34 %	66.161,37 70 %
Pasivos no corrientes	26.727,67 27 %	19.918,84 66 %	28.390,68 30 %
	-----	-----	-----
TOTAL PASIVOS:	100.336,29	30.311,88	94.552,05
	=====	=====	=====

De las cifras anteriores, cabe mencionar que los pasivos mantienen valores altos (\$ 94.552,05) equivalentes al 25 % con respecto al total de activos, resultado superior al obtenido en el año anterior que fue del 9 %, pues, adicionalmente se experimento una pérdida en este ejercicio, cuyas razones se comentan más adelante.

Dentro de este grupo, los pasivos corrientes (\$ 66.161,37) significan el 18 % con respecto al total de Activos que suman \$ 373.907,68; relación aceptable en esta clase de empresas, mismos que fueron incrementados en \$ 55.768,33 con respecto al año anterior.

Sin embargo, al observar los pasivos no corrientes, podemos inferir que los mismos también se han incrementado en \$ 8.471,84 situándose en \$ 28.390,68 para el año 2005, equivalentes al 8 % con respecto al total de activos.

Así mismo, del análisis efectuado, se desprende que el patrimonio ha disminuido a \$ 279.355,63 con respecto al año anterior que fue de \$ 297.736,27; sin embargo equivale al 75 % de los activos de la empresa, resultado inferior al experimentado en el año anterior, cuya participación fue del 91 %, pese a lo cual sigue manteniendo un excelente índice de propiedad y situación patrimonial. conforme se detalla a continuación:

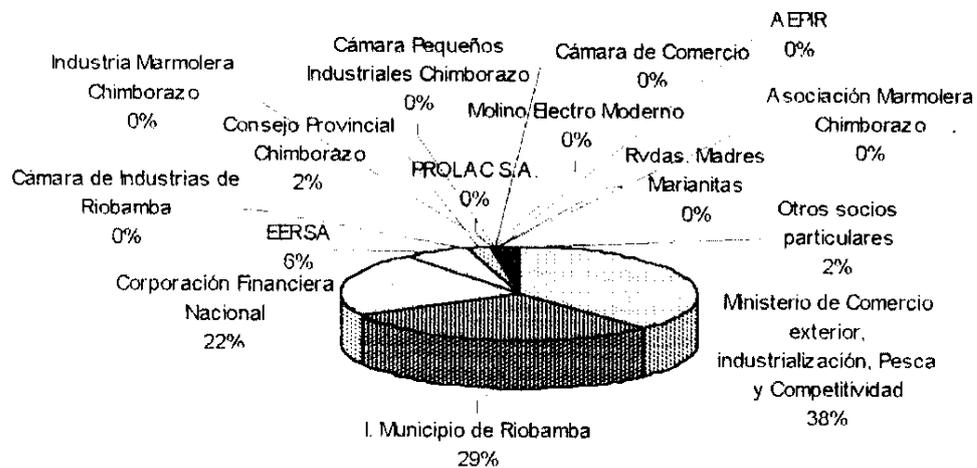
	2003	2004	2005
Capital social	89.020,32 30 %	89.020,32 29 %	89.020,32 32 %
Reservas	133.371,58 46 %	133.340,09 45 %	133.340,09 48 %
Reservas para inversión.	-	70.650,12 24 %	69.823,08 25 %
Resultados del ejercicio	70.933,54 24 %	4.725,74 2 %	- 12.827,86 - 5 %
	-----	-----	-----
TOTAL PATRIMONIO:	293.325,44	297.736,27	279.355,63
	=====	=====	=====

El capital social de la empresa, con respecto al año anterior sigue igual, sin embargo es pertinente anotar que la empresa sigue manteniendo como Reservas para Inversión la suma de \$ 69.823,08.

El capital autorizado, suscrito y pagado del Parque Industrial Riobamba CEM al 31 de Diciembre del 2005 por \$ 89.020,32 está dividido 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	19.820,52	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	0,01 %
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 %

DISTRIBUCIÓN DEL CAPITAL



Las reservas de la empresa se han mantenido casi similares con respecto al año anterior, llegando a \$ 203.163,17 equivalente al 73 % con respecto al total del Patrimonio; y, están distribuidas así:

- Reserva Legal	9.597,04
- Reserva de Capital	123.743,05
- Reserva para Inversión	69.823,08

C. ESTADO DE RESULTADOS

Es pertinente anotar que la empresa Parque Industrial Riobamba CEM durante el año 2005 obtuvo ingresos operacionales por la venta de terrenos urbanizados y naves industriales en mayor cuantía que el año anterior; pues de \$ 51.100,00 subió a \$ 77.148,36 incluidos los costos de las naves industriales por \$ 26.148,36. Los ingresos por concepto de intereses sobre dividendos por ventas a crédito e ingresos financieros, alcanzaron a \$ 15.931,43 aclarando que no hubo recaudaciones por ventas a crédito, llegando a totalizar en concepto de ingresos operacionales la suma de \$ 93.079,79. que sumados los \$ 8.556,29 como otros ingresos no operacionales da como resultado ingresos totales por \$ 101.636,08 sin embargo inferior al obtenido en el año 2004 que fue de \$ 117.049,54.

Por su parte, los egresos o gastos operacionales sumaron \$114.463,94 como resultado de haber incurrido en costo de ventas \$ 14.813,17; gastos administrativos \$ 84.348,40; y, gastos de mercadeo, publicidad y ventas de \$ 15.302,37 lo que generó una pérdida anual de \$ 12.827,86, conforme se detalla a continuación:

Venta de terrenos urbanizados	16.200,00	
(-) Costo de ventas	- 553,50	15.646,50
Venta de naves industriales	34.800,00	
(-) Costo de ventas	- 14.259,67	20.540,33
Incorporación Nave Lote No. 1 Manzana 1		26.148,36
Intereses y dividendos recaudados		760,60

Utilidad global:		63.095,79
Gastos administrativos	84.348,40	
Gastos de depreciación	6.369,27	
Gastos provisión jubilación patronal	8.471,84	
Gastos cuentas incobrables	357,00	
Otros gastos	104,26	- 99.650,77

Pérdida en operación:		- 36.554,98

(Más) Ocupación espacios industriales	1.617,60	
Intereses depósitos a plazo fijo	6.172,59	
Intereses de mora	5,50	
Otros ingresos no operacionales	15.931,43	23.727,12

PERDIDA DEL EJERCICIO:		- 12.827,86

En conclusión, los ingresos y gastos del período ascendieron a \$ 101.636,08 y \$ 114.463,94 respectivamente, produciendo un resultado negativo de \$ 12.827,86 como pérdidas del ejercicio cuyas explicaciones se presentan en el detalle de gastos generales y en las notas aclaratorias que se anexan a los balances. Sin embargo, conviene señalar que el Parque Industrial Riobamba, viene deteriorando su producción desde hace dos años atrás, sin que exista un proyecto definido de reactivación, lo que hace pensar en un futuro incierto, si no se toman las medidas correctivas y se plantea nuevas expectativas de acción en campos acordes con la realidad empresarial actual que generen ahorros significativos en dicha actividad que permitirán sean recuperadas totalmente las pérdidas de ejercicios anteriores y que en el próximo año 2006 serán revertidos en utilidades para la empresa.

D. INDICES FINANCIEROS

De lo expresado anteriormente, cabe hacer algunas reflexiones sobre la situación general de la empresa, con base en los siguientes índice financieros:

Endeudamiento.

Según la planeación operacional de la empresa, se puede verificar que el nivel de endeudamiento en el año 2004 bajo con respecto al año 2003, determinando que la empresa más consolidada que el año anterior; sin embargo, en el 2005 vuelve a subir el índice de endeudamiento al 25,29 % lo que hace pensar que se deterioró su consolidación; sin embargo mantiene un índice aceptable en una empresa de características socioeconómicas, cuyo promedio por industria se sitúa en el 40 %.

La capacidad de enfrentar obligaciones a largo plazo, igualmente sufrió un alza del índice establecido en el año 2004 que fue del 10,18 % al 33,85 % debido estrictamente al incremento del pasivo.

Del análisis de los indicadores de endeudamiento, la empresa sigue manteniendo una gran capacidad de autofinanciamiento, debido a que durante los cuatro años anteriores, el índice de autonomía ha sido superior al 70%, estableciéndose en el 2005 en el 74,71 % inferior al del 2004 que fue del 90,76 %, demostrando de alguna manera, 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 2004 la gestión gerencial obtuvo un 15,58 %, deteriorándose aún más en el 2005 que llegó al 13,64 % en razón de que los ingresos por ventas de lotes y naves fueron bajas. Esto es explicable, debido a que en el 2005 el proyecto "Urbanización para pequeños emprendedores" no ha llegado a implementarse, esperando que su arranque se efectúe a comienzos del año 2006.

El rendimiento neto con respecto a los activos disponibles para la empresa ha sido 5,94 % en el 2002; 18,14 % en el 2003; 0,83 % en el 2004 y -3,43 % en el 2005. Este porcentaje negativo es explicable en razón de que en el último año no hubo utilidades sino pérdidas.

Finalmente, el rendimiento neto sobre el aporte de los socios es el siguiente: 40,55 %; 80,22 %; 3,05 %; y, - 14,41 % para los cuatro últimos años en estudio, índice último que preocupa el futuro desenvolvimiento de la empresa, si tomamos en cuenta que los gastos administrativos corresponden al 97 % del total de ingresos..

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 2005 a la empresa le queda aproximadamente \$ 236.443,13, 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 contempla fácilmente que este capital de trabajo ha aumentado año tras año, excepto este último que decreció en \$ 28.555,28 con respecto al 2004; sin embargo, 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 en todos los años, que satisfacen los criterios de aceptación.

Al relacionar el activo corriente con el pasivo corriente, se establece que el índice de Solvencia en el año 2005 es de 4,57 a 1, lo que permite un margen de seguridad con respecto a sus obligaciones inmediatas.

E. 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.

Es pertinente señalar que la Empresa cuenta con varios reglamentos e Instructivos aprobados por el Directorio, que norman las diferentes actividades operativas; sin embargo la Gerencia General, con el objeto de llevar adelante las gestiones que conduzcan al incremento productivo de la empresa, en vista de que en el año 2005 no pudo efectuar ventas de lotes en razón de no disponer de terrenos con menos de 2.000 M2, ha programado proponer al Directorio la subdivisión de los lotes 8 y 3 de las manzanas H y Ñ en dos lotes cada uno, con el objeto de facilitar la comercialización de los mismos. Al respecto, es menester acotar que esta sola propuesta no es suficiente para llevar adelante el desarrollo de la empresa, la Gerencia General deberá en el año 2006 continuar e implementar el Proyecto de Urbanización para Pequeños Emprendedores; así como establecer alternativas coyunturales de gestión.

En razón de que las operaciones de la Empresa durante el periodo económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2005, arrojan una pérdida de \$ 12.827,86 se recomienda al Directorio para que sugiera a la Junta General de Accionistas que este resultado sea absorbido por la Cuenta " Reserva de Capital "conforme lo establece el Art. 7 constante en la Resolución 01.Q.JC1.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001.

En mi calidad de Comisario de la empresa, considero necesario hacer conocer al Directorio y Junta General de Accionistas, que al Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización, Pesca y Competitividad, propietario del 38 % de acciones de la empresa, recibió el Oficio No. FC-17656 del 1 de Diciembre del 2005 del Gerente General de la Corporación Financiera Nacional manifestando que ha recibido la intención de la Asociación de Empresas del Parque Industrial Riobamba de adquirir el paquete accionario de la CFN y consulta si el MICIP tiene interés para adherirse al proceso de esa Institución.

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

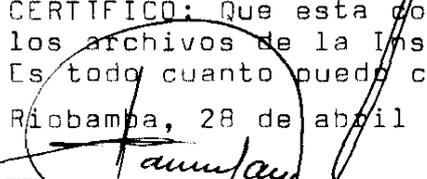


Econ. Bolívar Arias V.
Marzo 8, 2006

CERTIFICO: Que esta copia es igual al original que reposa en los archivos de la Institución.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

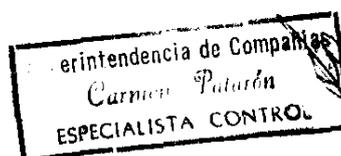
Riobamba, 28 de abril del 2006.



Arq. Carlos Ayala Reyes
GERENTE GENERAL



PARQUE INDUSTRIAL
RIOBAMBA



Superintendencia de Compañías
Carmen Patarón
ESPECIALISTA CONTROL

Parque Industrial Riobamba CEM

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre

ACTIVOS	2002	2003	2004	2005
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivos y equivalentes	1.796,49	918,54	4.234,51	2.575,26
Inversiones temporales	54.509,32	203.791,99	135.047,91	76.326,03
Documentos por cobrar	28.992,62	23.294,62	3.899,23	8.928,00
Otras cuentas por cobrar	1.456,17	5.998,28	5.808,28	3.996,10
Anticipos	0,00	8.000,00	0,00	0,00
Inventarios	74.513,42	73.502,49	125.834,03	210.223,87
Obras de urbanización en curso	0,00	13.900,00	0,00	0,00
Gastos pagados por adelantado	848,85	674,85	567,49	555,24
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	162.116,87	330.080,77	275.391,45	302.604,50
ACTIVO NO CORRIENTE				
Impuestos anticipados	1.581,38	3.419,34	14.605,53	12.563,28
Terreno centro de servicios	45.983,81	42.275,31	38.051,17	33.455,90
Documentos por cobrar largo plazo	46.941,26	17.886,31	0,00	25.284,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	94.506,45	63.580,96	52.656,70	71.303,18
TOTAL ACTIVOS	256.623,32	393.661,73	328.048,15	373.907,68
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar comercial	6.921,89	41.748,81	7.986,54	64.076,30
Otras cuentas por pagar	317,61	317,61	317,61	317,61
Impuestos por pagar	6.987,94	29.455,97	843,14	519,75
Gastos acumulados	1.221,69	2.086,23	1.245,75	1.247,71
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15.449,13	73.608,62	10.393,04	66.161,37
PASIVO NO CORRIENTE				
Utilidades diferidas	19.096,35	9.623,07	0,00	0,00
Provisiones	8.103,79	17.104,60	19.918,84	28.390,68
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	27.200,14	26.727,67	19.918,84	28.390,68
TOTAL PASIVO	42.649,27	100.336,29	30.311,88	94.552,05
PATRIMONIO				
Capital social	37.580,56	89.020,32	89.020,32	89.020,32
Reservas	128.769,12	133.371,58	203.990,21	203.163,17
Utilidad/pérdida acumulada	48.107,08	0,00	0,00	0,00
Resultado ejercicio	15.240,42	71.416,25	4.725,74	-12.827,86
Pérdidas ejercicios anteriores	-15.723,13	-482,71	0,00	0,00
TOTAL PATRIMONIO	213.974,05	293.325,44	297.736,27	279.355,63
TOTAL PASIVO/PATRIMONIO	256.623,32	393.661,73	328.048,15	373.907,68

Parque Industrial Riobamba CEM

BALANCE DE RESULTADOS

Del 1 al 31 de Diciembre

	2002	2003	2004	2005
INGRESOS	113.949,71	219.948,19	114.877,79	86.822,91
Ventas	92.405,70	168.339,60	51.100,00	51.000,00
Costo de ventas	3.868,20	7.091,28	2.171,75	14.813,17
Utilidad bruta en ventas	88.537,50	161.248,32	48.928,25	36.186,83
Naves industriales	-	-	32.802,00	26.148,36
Ingresos financieros	4.957,59	7.319,36	12.560,97	15.931,43
Ingresos no operacionales	20.454,62	51.380,51	20.586,57	8.556,29
EGRESOS	85.982,12	93.767,79	110.152,05	99.650,77
Gastos administrativos	62.926,30	78.842,04	100.995,77	84.348,40
Otros gastos operativos	22.809,03	14.784,36	9.156,28	15.302,37
Gastos financieros	246,79	141,39	-	-
UTILIDAD	27.967,59	126.180,40	4.725,74	-12.827,86
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	-
UTILIDAD NETA	15.240,42	71.416,25	2.711,39	-12.827,86

Parque Industrial Riobamba CEM

Al 31 de Diciembre

GRUPO	INDICE	2002	2003	2004	2005
Endeudamiento	Endeudamiento	16,62%	25,49%	9,24%	25,29%
	Pasivo a patrimonio	19,93%	34,21%	10,18%	33,85%
	Pasivo no corriente a capit. Total	11,28%	8,35%	6,27%	9,23%
	Pasivo a capital	113,49%	112,71%	34,05%	106,21%
	Autonomia	83,38%	74,51%	90,76%	74,71%
Rentabilidad	Rotación y cap. Para obtener util.	36,01%	42,76%	15,58%	13,64%
	Margen bruto de utilidades	95,81%	95,79%	95,75%	70,95%
	Margen de utilidad en operación	30,27%	74,96%	9,25%	-25,15%
	Margen neto de utilidad	16,49%	42,42%	5,31%	-25,15%
	Rendimiento de la inversión	5,94%	18,14%	0,83%	-3,43%
	Rendimiento del patrimonio	7,12%	24,35%	0,91%	-4,59%
Liquidez	Capital de trabajo	146.667,74	256.472,15	264.998,41	236.443,13
	Indice de solvencia	10,49	4,48	26,50	4,57
	Prueba ácida	5,67	3,49	14,39	1,40
Actividad	Rotación de inventarios	0,05	0,10	0,02	0,07
	Plazo promedio de inventarios	6.934,71	3.731,47	20.858,87	5.109,01
	Rotación de activos fijos	0,98	2,65	0,97	0,72
	Rotación de activos totales	0,36	0,43	0,16	0,14