

Quito, 3 de Marzo del 2009

INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA

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 de Inversiones Productivas Riobamba CEM al 31 de diciembre del 2008 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, realice procedimientos de análisis contable y financiero que se explican ampliamente a continuación, orientados a cumplir con las obligaciones y funciones encomendadas. Los registros contables son de exclusiva responsabilidad de la Administración, mi trabajo es efectuar un análisis de los mismos y expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros y su ejecución al final del ejercicio económico.

La revisión incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad de general aceptación en el país y la política gerencial, con el propósito de establecer la seguridad de que los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y el movimiento general de las transacciones realizadas son ciertas y demuestran la veracidad de todas sus cifras, valores y registros.

A. ANTECEDENTES:

Conforme lo manifestado en informes anteriores, considero pertinente ratificar que la empresa Parque Industrial Riobamba CEM, de conformidad con la aprobación del Directorio y la Junta General de accionistas, mediante Resolución No. 08.A.DIC.463 emitida por la Intendencia de Compañías de Ambato, el 17 de noviembre del 2008 aprobó el cambio de la razón social por INVERSIONES PRODUCTIVAS RIOBAMBA COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA INPRIOCEM, cuyo objeto social es la explotación de concesiones, establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración de parques industriales, parques tecnológicos, parques artesanales, extensiones de parques, centros de exposición, recintos feriales, edificaciones para prestación de servicios, bodegas de acopio de productos terminados, urbanizaciones de vivienda, proyectos inmobiliarios en general; por lo tanto, tiene amplias posibilidades de operación que permitirá que la empresa abarque nuevas actividades y consiga el desarrollo de la provincia y zonas empresariales.

De conformidad con lo indicado por el señor Gerente General en su Informe de actividades, es pertinente enfatizar como en informes anteriores, que la empresa viene desarrollando desde el año 2005 un proceso de gestión para la aprobación del proyecto Vivienda Taller para pequeños emprendedores, el mismo que como ustedes conocen fue aprobado por el I. Consejo Cantonal de Riobamba en octubre del 2007, desde cuya

fecha la gestión gerencial se ha encaminado a viabilizar dicho proyecto y trabajar en varios frentes que permitan su financiamiento.

Así mismo, la empresa incursionó en otras acciones importantes para el desarrollo industrial de la zona mediante la participación en RIOINNOVA, emprendimiento creado con el objeto de administrar la incubadora de empresas; efectúo gestiones ante el Municipio de Riobamba para obtener la aprobación de la subdivisión predial del lote 1 de la manzana "I" y las reestructuraciones parcelarias de las manzanas L y N , con lotes mas pequeños que le permitan a la empresa generar una oferta mas flexible y con mayores posibilidades de comercialización. También se efectúo tramites tendientes a conseguir la declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio administrativo de la empresa, entre otras actividades importantes explicadas por el señor Gerente General en su correspondiente informe.

B. ESTADOS FINANCIEROS:

La estructura de la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre del 2008, es superior a la presentada al 31 de diciembre del 2007, toda vez que ha experimentado un significativo incremento , razón por lo cual es menester esbozar algunas consideraciones importantes sobre las variaciones experimentadas en sus cuentas.

Estados de Situación.

El valor de los activos totales al 31 de diciembre del 2008 sumaron \$ 491.454,05 superior en \$ 68.106,66 al registrado en el año 2007 que alcanzo los \$ 427.013,89 aumento equivalente al 15 % debido a un incremento de los activos corrientes por \$ 70.628,01 que pasaron de \$ 284.542,54 en el 2007 a \$ 352.649,20 en el año 2008; y, también una disminución de \$ 3.666,50 en activos no corrientes por haber pasado de \$ 142.471,35 a \$ 138.804,85 al 31 de diciembre del 2008; situación que permite visualizar una posición superior a la experimentada en el año anterior, vasta observar las cifras expuestas en el estado de situación respectivo, manteniendo la empresa una posición aceptable, toda vez que el activo corriente registra un 72 % con respecto al activo total, frente a un 69 % obtenido en el año 2007 y un 68 % en el 2006.

	Año 2006	Año 2007	Año 2008
Activos corrientes	364.066,88 68 %	284.542,54 67 %	352.649,20 72 %
Activos no corrientes	170.452,97 32 %	142.471,35 33 %	138.804,85 28 %
TOTAL ACTIVOS:	534.519,85	427.013,89	491.454,05

Por lo expuesto y del análisis de cada una de las cuentas, se puede inferir que los fondos efectivos han crecido en \$ 18.578,59 equivalentes a un 4 % con respecto a los activos totales y un 5 % respecto del activo corriente; pues, de \$ 2.437,05 pasó a \$ 21.015,64 en el año 2008, de conformidad con las Notas a los Estados Financieros.

Por otra parte, como se puede observar en el párrafo anterior, la empresa mantiene un saldo significativo en fondos efectivos, pudiendo utilizar inmediatamente y cubrir

cualquier emergencia, saldo que se encuentra en Caja Chica \$ 100,00 y en el Banco del Pacífico \$ 20.915,64 . Al respecto es pertinente señalar que los saldo disponibles se ha mantenido en Bancos y no en Pólizas conforme el Decreto Ejecutivo 589 R.O.128 de julio 26 del 2001, que obliga a las instituciones de economía mixta colocar los recursos ociosos en el mercado financiero y/o mercado de valores del Ecuador, obligación que venía ejecutándose desde hace varios años.

Del análisis de la cuenta Documentos por Cobrar a Corto Plazo, se observa que el saldo deudor de \$ 38.436,00 al 31 de diciembre del 2007 se ha incrementado a finales de diciembre del 2008 hasta llegar a \$ 96.307,48 en vista de las ventas a crédito de algunos lotes disponibles de la empresa , con plazos de hasta 12 meses, según detalle de deudores indicados en las Notas a los estados financieros.

Respecto de Otras Cuentas por Cobrar ha crecido con respecto al año anterior al pasar de \$ 1.498,90 a \$ 3.173,36 , mismos que corresponden a intereses por cobrar de inversiones , préstamos a funcionarios y empleados de la empresa, conforme detalle registrado en las Notas a los Estados Financieros.

En cuanto a la cuenta Inventarios cabe indicar que se debe exclusivamente al saldo existente de terrenos, plantas industriales y equipos, los mismos que están valorados al costo histórico y se encuentran disponibles para ser vendidos, pues se han mantenido casi similares de \$ 230.720,47 en el año 2007 han llegado a \$ 231.620,05 en el 2008, así:

- Terrenos urbanizados	144 946,76
- Terrenos por urbanizar	60.524,93
- Naves industriales	26.148,36

TOTALES:	231.620,05
	=====

En el grupo impuestos anticipados por adelantado por \$ 14.464,18 corresponden a pagos anticipados por seguros de vehículos, equipo de computación, póliza de robo y asalto al edificio ; así como anticipos al SRI por obligaciones tributarias.

En cuanto se refiere a los activos no corrientes, tenemos “ Documentos por cobrar a largo plazo” debidamente respaldados, por un valor de \$ 103.922,00 pues han disminuido en apenas \$ 1.757,00 con respecto al año anterior, corresponden a dividendos por cobrar de las ventas de lotes y naves a crédito en los años 2005,2006 y 2008, según detalle en las Notas a los estados financieros.

En lo inherente a los activos depreciables , correspondientes al activo no corriente, compuesto por vehículos, equipos de computación, muebles y equipos de oficina y otros han disminuido en \$ 4.430,85 al pasar de \$ 24.849,52 en el 2007 a \$ 20.418,67 por efectos de la depreciación de los mismos, calculados por el año 2008, cuyo detalle se indica a continuación:

- Terrenos	7.535,73
- Bienes muebles	18.347,51
- Edificio administrativo	72.305,91
- Vehículos	24.563,60

- Equipo de computación	7.834,45
- Equipo de comunicaciones	4.479,41

Subtotales:	135.066,61
(-) Depreciación acumulada	- 114.647,94

TOTAL:	20.418,67
	=====

Por otra parte, al analizar los pasivos de la empresa al 31 de diciembre del 2008 sumaron \$ 152.317,23 superior en \$ 5.797,60 al registrado en el año 2007 que fue de \$ 146.519,63 ; se observa que paulatinamente ha venido experimentando desde el año 2006 un pequeño incremento, así:

	Año 2006	Año 2007	Año 2008
Pasivos corrientes	63.202,30 45 %	73.733,38 50 %	89.043,98 58 %.
Pasivos no corrientes	76.003,25 55 %	72.786,25 50 %	63.273,25 42 %
	-----	-----	-----
TOTAL PASIVOS:	139.205,55	146.519,63	152.317,23
	=====	=====	=====

De las cifras anteriores cabe mencionar que los pasivos mantienen valores significativos (\$ 152.317,23) pues constituyen el 31 % con respecto a los activos totales, razón por lo cual el patrimonio representa el equivalente al 69 % de dichos activos de la empresa, resultado mayor al experimentado en el año anterior que fue del 34 %, habiendo mejorado su situación patrimonial, sin embargo de que el año anterior obtuvo la empresa pérdidas por \$ 70.199,47.

Es pertinente señalar que dentro de este Grupo, los pasivos corrientes (\$ 89.043,98) significan el 18 % con respecto al total de activos que suman \$ 491.454,05; sin embargo, al observar los pasivos no corrientes (\$ 63.273,25) equivalen el 13 % de los activos.

Por otra parte, del análisis efectuado, se desprende que el patrimonio de la empresa se ha mantenido similar al visualizar un monto de \$ 280.494,26 en el año 2007 con respecto a \$ 339.136,82 en el año 2008, considerando las utilidades obtenidas en el presente año por \$ 58.642,56 exclusivamente como producto de la venta de terrenos urbanizados por \$ 122.869,18 a un costo de \$ 6.363,97, así:

	Año 2006	Año 2007	Año 2008
- Capital social	89.020,32 22 %	89.020,32 32 %	89.020,32 %
- Reservas	118.689,26 30 %	191.850,33 68 %	191.850,33 %
- Reservas inversión	68.823,08 18 %	69.823,08 25 %	69.823,08 %
- Resultad. ejerc. anter.	117.781,64 30 %	- 70.199,47 25 %	- 70.199,47 %
- Resultad. del ejercicio	-	-	58.642,56 %
	-----	-----	-----
Total Patrimonio:	395.314,30	280.494,26	339.136,82

Total Pasivos:	139.205,55	146.519,63	152.317,23
PASIVOS Y PATRIMONIO:	534.519,85	427.013,89	491.454,05

El capital autorizado, suscrito y pagado de Inversiones Productivas Riobamba C.E.M. al 31 de diciembre del 2008 no ha variado desde años anteriores y está dividido de la siguiente manera:

Ministerio de Industrias	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 del 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 %

Las reservas de la empresa han disminuido en el año 2008 a \$ 191.473,94 llegando a un equivalente del 56 % con respecto al total del Patrimonio, conforme se expresa en el cuadro siguiente:

	Año 2006	Año 2007	Año 2008
* Capital social	89.020,32	89.020,32	89.020,32
* Reservas	188.512,34	261.673,41	191.473,94
* Resultados	117.781,64	- 70.199,47	58.642,56
Total Patrimonio:	395.314,30	280.494,26	339.136,82

Estado de Resultados

La empresa Inversiones Productivas Riobamba CEM durante el año 2008 obtuvo ingresos operacionales importantes por la venta de terrenos urbanizados y naves industriales que habían sido suspendidas en el año anterior, pues se recaudó \$ 122.869,18 por ventas a Gloria Chávez 917,98 M2. y Juan Viteri e Hijos 916,02 M2 a un costo de \$ 6.363,97 quedando una utilidad de \$ 116.505,21 conforme detalle en las Notas de los estados financieros.

Sin embargo, la empresa también obtuvo ingresos no operacionales por efectos de cobro de intereses en dividendos de créditos adeudados por los beneficiarios en la compra de terrenos y naves adquiridas a la empresa en años anteriores, cuyo monto recaudado sumo los \$ 11.227,47, más ingresos no operacionales por \$ 22.980,24 provenientes de los siguientes conceptos:

- Ocupación de espacios industriales a terceros	3.363,23
- Intereses depósitos a plazo fijo	35,07
- Intereses de mora	96,16
- Otros ingresos no operacionales	19.485,78

Estos últimos ingresos provinieron de Acometidas para líneas telefónicas \$ 212,73, derechos por transferencias de terrenos a terceros \$ 18.631,85; Fondos de solidaridad \$ 504,96 y Ingresos por pago de guardianía \$ 136,24.

Para el desarrollo administrativo de la empresa, fue necesario efectuar gastos operacionales y no operacionales que se detallan en las Notas a los estados financieros y que se resumen así:

- Gastos de administración	87.181,16
- Gastos de depreciación	4.430,85
- Gastos cuentas incobrables	366,79
- Otros gastos	91,56

	92.070,36
	=====

Para una mejor visión sobre la gestión financiera realizada por la administración de la empresa y la utilidad de \$ 58.642,56 obtenida al finalizar el ejercicio económico del 2008, me permito exponer el siguiente detalle:

Ingresos operacionales		116.505,21
Gastos administrativos	87.181,16	
Otros gastos operativos	4.889,20	- 92.070,36

Utilidad operacional		24.434,85
(Más) Ingresos financieros	11.227,47	
Otros ingresos no operacionales	22.980,24	34.207,71

UTILIDAD DEL EJERCICIO:		58.642,56
15% participación a trabajadores	-	
25% impuesto a la renta	- 15.399,84	
10% reserva legal	- 4.619,95	- 20.019,79

UTILIDAD NETA:		38.622,77
		=====

C. INDICES FINANCIEROS:

Endeudamiento

Según la planeación operacional de la empresa, se puede verificar que el nivel de endeudamiento alcanzó el 31 % en el año 2008, lo que determina que la capacidad de enfrentar obligaciones a largo plazo es baja, pues se debe claramente al incremento del pasivo.

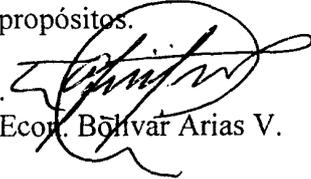
Liquidez

El remanente que le queda a la empresa después de cubrir sus deudas a corto plazo, según los resultados en el año 2008 , asciende aproximadamente a \$ 263.605,95 equivalentes a 4 por 1 , los cuales sirven para cubrir las demás obligaciones a largo plazo.

D. CONCLUSION:

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 libros de contabilidad; la estructura del control interno contable en sus aspectos importantes es adecuada y respecto las disposiciones constantes en el Art. 321 de la Ley de Compañías, no ha llegado a mi entender algún asunto de importancia que debe ser informado.

Este informe de comisario es exclusivamente para información de los señores accionistas, Directores y Administradores de Inversiones Productivas Riobamba CEM , así como de la Superintendencia de Compañías y no puede ser utilizado para otros propósitos.


Econ. Bolívar Arias V.

