

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA  
COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA**

**ESTADOS FINANCIEROS  
31 de Diciembre de 2009**

Loja, 2010-04-12

**CONTENIDO**

Informe de Auditoría  
Balance General  
Estado de Pérdidas y Ganancias  
Estado de Flujo de Efectivo  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

<b>IVA</b>	Impuesto al Valor Agregado
<b>LRETE</b>	Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador
<b>LOSCCA</b>	Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y de Unificación y Homologación de las Remuneraciones del sector Público
<b>LRTI</b>	Ley de Régimen Tributario Interno
<b>LRETE</b>	Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador
<b>NEC</b>	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
<b>NIIF</b>	Normas Internacionales de Información Financiera
<b>NTCI</b>	Normas Técnicas de Control Interno
<b>PILCEM</b>	Parque Industrial de Loja Compañía de Economía Mixta
<b>SENRES</b>	Secretaría Nacional Técnica de Desarrollo de Recursos Humanos y Remuneraciones del Sector Público
<b>SRI</b>	Servicio de Rentas Internas
<b>\$</b>	Dólares estadounidenses

Loja, abril de 2010

A los señores Accionistas del:

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA**

Presente.-

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de la compañía PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes Estado de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivos, y, Notas Aclaratorias a los mismos por el año terminado en esa fecha. La preparación de estados financieros es de responsabilidad de la administración de la Compañía; la nuestra, a base de la auditoría realizada, es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros detallados anteriormente y su conformidad con las disposiciones legales.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea planificada y ejecutada para obtener certeza razonable de que los estados financieros auditados no contienen omisiones o errores de carácter significativo. La Auditoría comprende el examen a base de pruebas de la evidencia que respalda las cifras e informaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de la aplicación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Comprende, además, la verificación del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, políticas y demás normas aplicables a las operaciones financieras y administrativas ejecutadas por la compañía durante el periodo examinado. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para fundamentar la opinión expresada a continuación.
3. De la revisión efectuado al 31 de diciembre de 2009, se han determinado algunas novedades tales como:

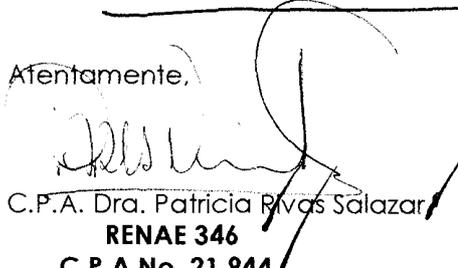
## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

- ✓ La cuenta Fondos de Inversión Pichincha se constituye en valores de los cuales se puede disponer en cualquier momento, razón por la cual no debe considerarse como una inversión a plazo fijo, valor que deberá ser reclasificado. ✓
- ✓ No se consideran cuentas de orden deudoras y acreedoras en las cuales se reflejen en el Balance de Situación Financiera, los valores y documentos en custodia.
- ✓ No se realiza la ejecución presupuestaria de las partidas contempladas en el presupuesto de la compañía; razón por la cual no se considera el ciclo presupuestario de manera que se convierta en una herramienta de gestión previo al desembolso o gasto.
- ✓ La Compañía mantiene desde hace algunos años el monto de \$ 200,45 pendiente de pago a Cámara de Pequeños Industriales de Loja ex accionista de la empresa.

Los resultados respecto al cumplimiento de obligaciones tributarias por parte del PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA COMPANIA DE ECONOMIA MIXTA, al 31 de diciembre de 2009, se presentan en informe por separado al Servicio de Rentas Internas, organismo de control.

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos referidos en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera y el resultado de operaciones por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2009, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Atentamente,

  
C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar ✓  
**RENAE 346**  
**C.P.A No. 21.944**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA PILCEM**

**BALANCE GENERAL**

Al 31 de diciembre de 2009

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2009 SALDOS	2008 SALDOS	VARIACION ABSOLUTA	RELACION %
	<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>					
	<b>Caja General</b>					
1.1.1.01.02	Caja chica - Secretaria	1	50.00	50.00	-	-
1.1.1.01.03	Fondo Rotativo	1	500.00	500.00	-	-
	<b>Bancos</b>					
1.1.1.02.01	Banco de Fomento 20034056	2	63,291.77	40,236.30	23,055.47	57.30
1.1.1.02.02	Banco de Machala Ahorros 1250095739	2	75,577.63	647.17	74,930.46	11,578.17
1.1.1.02.03	Banco de Machala 1250045065	2	39,002.65	9,418.59	29,584.06	314.10
1.1.1.02.04	Banco de Loja Ah 2900401872	2	22.00	22.00	-	-
1.1.1.02.05	Banco Pichincha Cta. Cte.	2	50,888.26		50,888.26	
	<b>Inversiones Financieras Temporales</b>					
1.1.1.03.01	Fondos de Inversión Pichincha	3	168,864.89		168,864.89	
1.1.1.03.02	Pólizas de Acumulación	3	510,352.52	100,000.00	410,352.52	410.35
	<b>EXIGIBLE</b>					
	<b>Cuentas por Cobrar Clientes</b>					
1.1.2.01.01	Excavación y Desalojo	4	27,420.43		27,420.43	
	<b>Documentos por Cobrar</b>					
1.1.2.02.01	Cheques Postfechados	5	2,799.53	9,209.39	6,409.86	69.60
	<b>Préstamos y Anticipos a Empleados</b>					
1.1.2.03.01	Préstamos empleados	6	0.56		0.56	
	<b>Anticipos contractuales</b>					
1.1.2.03.04.01	Constructores	7	13,537.70	28,986.52	15,448.82	53.30
1.1.2.03.04.02	Proveedores	7	15.05		15.05	
1.1.2.03.04.04	Honorarios Profesionales	7	250.00		250.00	
	<b>REALIZABLE</b>					
	<b>Alcance de Inversión</b>					
1.1.2.04.01.01	Materiales Directos	8		48,759.45	48,759.45	100.00
1.1.2.04.01.02	Mano de Obra Directa	8		21,860.31	21,860.31	100.00
1.1.2.04.01.03	Gastos Indirectos de Co	8		62,236.49	62,236.49	100.00
	<b>Instalaciones eléctricas</b>					
1.1.2.04.02.01	Materiales Directos	8		70,945.05	70,945.05	100.00
1.1.2.04.02.02	Mano de Obra Directa	8		180.00	180.00	100.00
1.1.2.04.02.03	Gastos Indirectos de Co	8		17,451.13	17,451.13	100.00
	<b>Instalaciones de agua potable</b>					
1.1.2.04.03.01	Materiales Directos	8		97,658.65	97,658.65	100.00
1.1.2.04.03.02	Mano de Obra Directa	8		29,006.52	29,006.52	100.00
1.1.2.04.03.03	Gastos Indirectos de Co	8		51,575.36	51,575.36	100.00
	<b>Vías de acceso en construcción</b>					
1.1.2.04.04.01	Materiales Directos	8		203,974.58	203,974.58	100.00
1.1.2.04.04.02	Mano de Obra Directa	8		657.20	657.20	100.00
1.1.2.04.04.03	Gastos Indirectos de Co	8		147,708.76	147,708.76	100.00
	<b>Mejoramiento de terreno</b>					
1.1.2.04.05.01	Gastos Indirectos de Co	8		4,589.25	4,589.25	100.00
	<b>Bordillos y Aceras en Construcción</b>					
1.1.2.04.06.01	Mano de Obra Directa	8		21,521.88	21,521.88	100.00
1.1.2.04.06.02	Gastos Indirectos de Co	8		4,315.57	4,315.57	100.00
	<b>Gastos de dirección técnica</b>					
1.1.2.05.01.01	Fiscalización	8	24,414.66	15,006.66	9,408.00	62.69
1.1.2.05.01.02	Gastos Topográficos	8	1,198.82		1,198.82	
	<b>Obras de Construcción II Etapa</b>					
	<b>Alcance de Inversión</b>					
1.1.2.06.01.01	Materiales Directos	9	243.44		243.44	
1.1.2.06.01.02	Mano de Obra Directa	9	616.56		616.56	
	<b>Instalaciones eléctricas</b>					
1.1.2.06.03.01	Materiales Directos	9	568.56		568.56	
1.1.2.06.03.02	Mano de Obra Directa	9	1,077.44		1,077.44	
	<b>Vías de acceso en construcción</b>					
1.1.2.06.04.03	Gastos Indirectos de Construcción	9	741.20		741.20	
	<b>Retenciones en la fuente</b>					
1.1.2.07.01.01	Retención Fuente Impuesto a la Renta	10	2,190.14	164.41	2,025.73	1,232.12
1.1.2.07.01.02	Anticipo Impuesto a la Renta	10	10,644.42	6,186.34	4,458.08	72.06
1.1.2.08.01	<b>INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA</b> Lotes I Etapa	11	785,338.67		785,338.67	

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

1.2.1.01.01	<b>ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</b>	12	25,154.80	72,230.00	47,075.20	65.17
	<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>					
1.2.1.02.01.01	Muebles y Enseres de Oficina	13	774.68	55.68	719.00	1,291.31
1.2.1.02.01.02	Dep Acumulada Muebles y Enseres de Ofici	13	80.68	27.95	52.73	188.66
1.2.1.02.01.03	Muebles y Enseres	13	1,008.00		1,008.00	
1.2.1.02.01.04	Depreciación Acumulada MUEbles y Enseres	13	40.32		40.32	
1.2.1.02.02.01	Edificios	13	25,303.94	15,942.59	9,361.35	58.72
1.2.1.02.02.03	Depreciación Acumulada Edificio	13	1,434.84	717.42	717.42	100.00
1.2.1.02.03.01	Vehículos	13	20,187.89		20,187.89	
1.2.1.02.03.02	Depreciación Acumulación Vehículos	13	3,240.16		3,240.16	
1.2.1.02.04.01	Equipo de Computación	13	2,567.52	2,408.64	158.88	6.60
1.2.1.02.04.02	Depreciación Acumulada Equipo de Computa	13	1,748.52	1,429.36	319.16	22.33
1.2.1.02.05.01	Software	13	468.00	468.00	-	-
1.2.1.02.05.02	Depreciación Acumulada Software	13	377.19	222.75	154.44	69.33
1.2.1.02.06.03	Herramientas	13	173.02		173.02	
1.2.1.02.06.04	Depreciación Acumulada herramientas	13	5.17		5.17	
	<b>Otros activos fijos</b>					
1.2.1.03.01.01	Libros	13		51.40	51.40	100.00
	<b>ACTIVO DIFERIDO</b>					
1.2.1.04.01.01	Garantías Entregadas	14	10,000.00		10,000.00	
1.2.1.04.02.01	Estudios y proyectos PILCEM	14	1,202.45	3,452.75	2,250.30	65.17
	<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1,859,520.32</b>	<b>1,085,079.16</b>	<b>774,441.16</b>	<b>13,610.50</b>
	<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
	<b>Obligaciones Comerciales</b>					
2.1.2.01	Proveedores	15	59.06	10.00	49.06	490.60
2.1.2.03	Otras Cuentas por Pagar	15	806.53	200.45		
	<b>Seguro social por pagar</b>					
2.1.3.01.01	IESS por Pagar 21.5%	15	595.79	361.58	234.21	64.77
2.1.3.01.02	Fondos de Reserva	15		533.22	533.22	100.00
	<b>Provisiones sociales por pagar</b>					
2.1.3.02.01	Décimo Tercer Sueldo	15	230.92	126.49	104.43	82.56
2.1.3.02.02	Décimo Cuarto Sueldo	15	250.70	485.27	234.57	48.34
	<b>Otras prestaciones por pagar</b>					
2.1.3.03.03	Honorarios por Pagar	15		3,783.64	3,783.64	100.00
2.1.3.03.04	15% Trabajadores	15	1,531.80	1,531.80		
	<b>Retenciones en la fuente</b>					
2.1.4.02.02	Retención IR 2%	16	0.01			
2.1.4.02.07	Retenciones IR por Pagar	16	222.21	472.82	250.61	53.00
2.1.4.02.08	Retenciones IVA por Pagar	16	357.92	326.52	31.40	9.62
	<b>Impuesto al Valor Agregado IVA</b>					
2.1.4.03.01	IVA en Venta de Servicios	16	22.18	85.07	62.89	73.93
	<b>Garantías y Depósitos</b>					
2.1.5.01.02	Depósitos Recibidos	17	10,572.45			
	<b>Anticipos venta de lotes</b>					
2.1.5.04	Anticipos venta de lotes	18	1,610,626.28	935,112.90	675,513.38	72.24
	<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>1,625,275.85</b>	<b>943,029.76</b>	<b>682,246.09</b>	<b>72.35</b>
	<b>PATRIMONIO</b>					
	<b>Capital Social</b>					
3.1.1.01	Acciones- I Municipio de Loja	19	116,713.00	116,713.00	-	-
3.1.1.02	Acciones- Subcomisión Ecuatoriana Predes	19	31,156.00	31,156.00	-	-
3.1.1.03	Acciones- H. Consejo Provincial de Loja	19	371.00	371.00	-	-
3.1.1.04	Acciones- MIC	19	21,349.00	21,349.00	-	-
	<b>Reservas</b>					
3.1.2.01	Reserva Legal	19	651.02	651.02	-	-
	<b>Aportes futuros capitalizaciones</b>					
3.2.1.01	I. Municipio de Loja	19	29.88	29.88	-	-
3.2.1.02	Subcomisión Ecuatoriana Predesur	19	3.15	3.15	-	-
3.2.1.03	MIC	19	2.54	2.54	-	-
3.2.1.04	Consejo Provincial de Loja	19	0.48	0.48	-	-
	<b>Resultados</b>					
3.3.1	Resultado de Ejercicios Anteriores	19	28,549.74	28,226.67	323.07	1.14
3.3.2	Resultado del Ejercicio Actual	19	92,518.14		92,518.14	
	<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>234,244.47</b>	<b>142,049.40</b>	<b>92,195.07</b>	<b>64.90</b>
	<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>1,859,520.32</b>	<b>1,085,079.16</b>	<b>774,441.16</b>	<b>71.37</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA PILCEM**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2009 SALDOS
<b>4.</b>	<b>INGRESOS</b>		
<b>4.1.</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
<b>4.1.1.</b>	<b>Ventas</b>		
4.1.1.01	Venta de Lotes Urbanizados	20	206.488.84
4.1.2.01	Intereses Ganados	20	5.113.49
4.1.2.02	Intereses de Mora	20	2.785.79
<b>4.2.3.</b>	<b>Intereses Financieros</b>		
4.2.2.01	Intereses financieros ganados	20	18.104.52
4.2.3.02	Otros Ingresos	20	2.088.88
<b>4.</b>	<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>234.581.52</b>
<b>5.</b>	<b>COSTOS</b>		
	<b>Costo de Ventas</b>		
5.1.1	Costo de Venta terrenos	21	78.785.42
	<b>Remuneraciones y Beneficios Sociales</b>		
5.2.1.01.01	Sueldos y Salarios	21	32.476.14
5.2.1.01.03	Aporte Patronal IESS 12.15%	21	3.956.36
5.2.1.01.04	Décimo Tercer Sueldo	21	2.706.43
5.2.1.01.05	Décimo Cuarto Sueldo	21	767.94
5.2.1.01.06	Vacaciones	21	1.151.09
5.2.1.01.07	Fondos de Reserva	21	527.04
5.2.1.01.08	Uniformes Personal	21	321.58
	<b>Servicios</b>		
5.2.1.02.01	Servicio de Guardia	21	1.142.40
5.2.1.02.02	Energía Eléctrica	21	243.05
5.2.1.02.04	Servicio Telefónico	21	378.05
5.2.1.02.05	Servicio de Internet	21	74.03
5.2.1.02.06	Servicio de Correo	21	36.48
5.2.1.02.07	Movilización	21	150.80
5.2.1.02.08	Servicios de Certificación Notariales y	21	164.21
5.2.1.02.09	Impuestos y Contribuciones	21	979.68
5.2.1.02.10	Seguro Vehículos	21	826.38
5.2.1.02.11	Otros Servicios	21	968.39
5.2.1.02.12	Honorarios Profesionales	21	1.512.00
5.2.1.02.13	Viáticos	21	160.00
5.2.1.02.14	Promoción y Publicidad	21	169.09
5.2.1.02.15	Capacitación al Personal	21	78.40
	<b>Suministros y Materiales</b>		
5.2.1.03.01	Suministros de Oficina	21	1.161.51
5.2.1.03.02	Suministros de Aseo y Limpieza	21	103.90
5.2.1.03.03	Otros Suministros y Materiales	21	521.72
5.2.1.03.04	Combustibles y Lubricantes	21	811.74
	<b>Reparación y Mantenimiento</b>		
5.2.1.04.01	Mantenimiento Activos Fijos	21	1.054.21
5.2.1.04.02	Repuestos y Materiales	21	66.34
5.2.1.04.03	Mejoramiento y Mantenimiento en Instalac	21	1.672.31
	<b>Gastos Financieros y Otros</b>		
5.2.1.05.02	Servicios Bancarios	21	245.91
5.2.1.05.03	Depreciación de Activos Fijos	21	4.529.40
5.2.1.05.04	Pérdida y baja de Activos	21	51.40
	<b>Gastos de Gestión</b>		
5.2.1.06.01	Gastos de Gestión	21	815.69
5.2.1.06.02	Gastos de Representación		
5.2.1.06.03	Dietas	21	3.080.00
	<b>Gastos No Deducibles</b>		
5.2.1.07.01	Multas e Intereses Tributarios	21	274.29
<b>5.</b>	<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>142.063.38</b>
	<b>Utilidad / Pérdida del Presente Ejercicio</b>	22	<b>92.518.14</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de este Estado Financiero

Nota: No se presenta el comparativo con el 2008, en vista de que en dicho ejercicio los saldos se encerraron

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA PILCEM**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO** ✓  
**al 31 de diciembre de 2009**

**METODO DIRECTO**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

CUENTAS POR COBRAR	-	27,420.43
DOCUMENTOS POR COBRAR		6,409.30
ANTICIPOS CONTRACTUALES		15,183.77
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA I ETAPA</b>		
ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO		132,856.25
BORDILLOS Y ACERAS		25,837.45
INSTALACIONES ELECTRICAS		88,576.18
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE		178,240.53
VIAS DE ACCESO EN CONSTRUCCION		352,340.54
MEJORAMIENTO DE TERRENO		4,589.25
GASTOS DE DIRECCION TECNICA	-	10,606.82
<b>OBRAS DE INFRAESTRUCTURA II ETAPA</b>		
ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO	-	860.00
INSTALACIONES ELECTRICAS		
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	-	1,646.00
VIAS DE ACCESO EN CONSTRUCCION	-	741.20
IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	6,483.81
LOTES DISPONIBLES PARA LA VENTA	-	785,338.67
TERRENDOS		47,075.20
BIBLIOTECA		51.40
DEPRECIACIONES		4,529.40
ESTUDIOS Y PROYECTOS		2,250.30
OBLIGACIONES COMERCIALES		865.59
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	-	4,222.79
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	-	282.09
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	-	200.45
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	323.07
RESULTADO DEL EJERCICIO		92,518.14
<b>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación</b>		<b>113,197.97</b> ✓

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION**

INVERSIONES FINANCIERAS	-	579,217.41
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	-	31,608.14
GARANTIAS ENTREGADAS	-	10,000.00
<b>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Inversión</b>	-	<b>620,825.55</b> ✓

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

DEPOSITOS RECIBIDOS		10,572.45
ANTICIPOS RECIBIDOS CLIENTES		675,513.38
<b>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento</b>		<b>686,085.83</b> ✓

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO**

INCREMENTO NETO DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		178,458.25
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		50,874.06
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO</b>		<b>229,332.31</b> ✓

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA PILCEM  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO ✓  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**SALDOS AL 31-12-2008**

Capital social	169,589.00	
Reserva legal	651.02	
Aportes futuras capitalizaciones	36.05	
Utilidades no distribuidas	28,226.67	
	<b>Suman:</b>	<b>142,048.40</b>

**DISMINUCIONES PATRIMONIALES:**

Resultado de Ejercicios Anteriores	323.07	
	<b>Suman:</b>	<b>323.07</b>

**AUMENTOS PATRIMONIALES:**

Resultado del Ejercicio Actual	92,518.14	
	<b>Suman:</b>	<b>92,518.14</b>

**Saldo al 31-12-2009**

**234,244.47 ✓**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

*[Handwritten signature]*

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE 2009**

**1. ENTORNO ECONOMICO**

La compañía Parque Industrial de Loja Compañía de Economía Mixta en el presente período ha culminado los trabajos de la I Etapa, mientras que para las obras de infraestructura de la II etapa, la administración ha preparado los pliegos para que sean incorporados al Portal de Compras Públicas, sin embargo esto no ha sido posible, debido a la existencia de diversas alternativas relacionadas en la conducción del nuevo Colector Sanitario Marginal que ha planteado el responsable del Proyecto Regenerar; situación que repercutió en el cumplimiento de la entrega de obras de la II Etapa a Diciembre de 2009.

Las nuevas políticas de Estado, han planteado un esquema de Empresa como es la creación de Empresas Públicas, por lo que dentro de este contexto es importante se considere este particular.

**2. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES**

**CONSTITUCION**

La compañía PILCEM, domiciliada en la República del Ecuador, constituida el 17 de junio de 1981, Registro Mercantil No. 104.

**OBJETO SOCIAL**

Su objetivo principal está orientado al establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración del Parque Industrial en la ciudad de Loja.

**CAPITAL SOCIAL**

Hasta la fecha ha realizado tres incrementos de capital: el 15 de diciembre de 1987, el primero por el valor de S/. 8.100.000 (\$ 324), y se inscribe en el registro mercantil el 11 de marzo de 1988; con fecha 9 de febrero de 2000, la Junta General extraordinaria de accionistas resuelve efectuar un segundo aumento al capital suscrito de la compañía por S/. 794.506.000 (\$ 31.780,24), así como la reforma a los estatutos; se inscribe en el Registro Mercantil el 16 de marzo del 2000. El tercer incremento se otorga el 10 de diciembre de 2001 por \$ 137.458,76 y se inscribe en el Registro Mercantil el 8 de marzo de 2002. Obteniéndose como resultado final de capital suscrito el monto de **USD \$ 169.589.00**, con un valor nominal de acción de un dólar.

En la actualidad la compañía ha perdido la calidad de empresa de economía mixta, en virtud de que su capital se encuentra conformado únicamente por aportes de organismos públicos.

**NORMATIVIDAD**

La empresa está sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley de Contratación Pública. Suplementariamente PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M., está normada y reglamentada por: Ley de Compañías, Ley de Equidad Tributaria en el Ecuador, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y de Unificación y Homologación de las Remuneraciones del sector Público, Estatutos, Reglamento Interno y más disposiciones legales.

**3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las que se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y Normas Internacionales de Información Financieras en incorporación.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de la información:

**a) Bases de preparación de estados financieros**

Los Estados Financieros se han preparado de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador, la normatividad contable sobre la que se estructura dichos estados, está acorde a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, sobre bases aplicables a una empresa en marcha, las mismas que proveen la realización de activos y la cancelación de pasivos en el desempeño normal del negocio.

Los registros contables de la Compañía se mantienen en dólares (USD \$), moneda de circulación en el país, y se procesan a través del paquete informático VISUAL FAC.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

En la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de caja chica, fondo rotativo y bancos; sin considerar otros equivalentes de efectivo como: fondos de inversión pichincha, cheques postfechados, etc.

**c) Valuación de inventarios**

Como inventario disponible para la venta Los Lotes I Etapa en los cuales se han acumulado los gastos de: Alcantarillado fluvial, Bordillos y aceras en construcción, Instalaciones eléctricas, Instalaciones de Agua Potable, Vías de acceso en construcción, Mejoramiento de Terreno, y gastos de dirección técnica.

**d) Propiedad, Planta y Equipo**

Se contabilizan al costo de adquisición.

**e) Depreciación**

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta y están basadas en la vida útil de los bienes, se considera valor residual del 10%.

**f) Periodo de presentación**

Los estados financieros básicos deben prepararse anualmente con la información comprendida entre el 1ro de enero al 31 de diciembre de cada año. El sistema VISUAL FAC genera balances mensuales, pero no hay evidencia de análisis por mes que ayude a la toma de decisiones gerenciales.

**g) Libro de actas**

De la revisión efectuada se verificó que el libro de acciones y accionistas, se encuentra actualizado y debidamente legalizado, se nos han entregado actas de sesiones, de directorio y de Juntas, por los años terminados en esas fechas.

En el año 2009 la Junta General de Accionistas se ha reunido en las siguientes fechas: en una ocasión en junta general ordinaria el 30 de marzo del 2009; y, en dos ocasiones en junta general extraordinaria el 27 de Julio y 15 de Octubre del 2009

El directorio de la compañía se ha reunido en las siguientes fechas:

- ✓ El 8 de abril del 2009
- ✓ El 13 de agosto del 2009
- ✓ El 4 de septiembre del 2009

*[Handwritten mark]*

En el periodo analizado la administración de la empresa ha estado a cargo de dos profesionales: de enero a agosto de 2009 el C.P.A Marcelo Santiago Sánchez A; y, 4 de septiembre a la fecha el Economista Fernando Mora.

**h) Hechos relevantes**

La compañía debe prepararse para la adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera en atención a lo dispuesto por el órgano regulador; considerando que el periodo de transición es el año 2010, de conformidad a lo estipulado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías.

**i) Contingentes**

Durante el periodo examinado se han suscitado hechos tendientes a la desaparición o liquidación de entidades públicas y organismos de desarrollo como la Subcomisión Ecuatoriana PREDESUR accionista del PILCEM con un 18.37%; situación que deberá considerarse a fin de efectuar la correspondiente transferencia y registro del título acción.

**j) Participación 15% utilidades**

La Compañía de acuerdo al Mandato No. 2 de la Asamblea Constituyente de la República del Ecuador, no liquida utilidades a trabajadores en virtud de que el capital social o patrimonio está integrado en su totalidad por organismos públicos.

**k) Impuesto a la renta**

En el presente periodo la compañía debe calcular el 25% de impuesto a la renta sobre los ingresos gravables.

**l) Ingresos**

En el periodo de análisis se han generado ingresos por la venta de lotes, intereses ganados por las inversiones efectuadas, intereses de mora, entre otros.

**m) Gastos**

Los gastos efectuados se encuentran enmarcados dentro del objeto social.

**n) Estimaciones**

La elaboración de estados financieros de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, requieren que la administración de la compañía realice cálculos que modifican los saldos del balance como: depreciaciones y ajustes.

**o) Seguimiento de recomendaciones de auditoría año 2008**

Del seguimiento efectuado a las recomendaciones emitidas se verifica su cumplimiento así:

Cumplidas	12	✓
No cumplidas	5	✓
En parte	7	✓

**p) Empresa en Marcha**

En la actualidad una vez que han sido entregadas las obras correspondientes de la I Etapa al I. Municipio de Loja, y habiéndose legalizado cinco escrituras públicas es menester continuar con los trámites pertinentes a fin de legalizar todas las ventas de lotes de quienes hayan efectuado su cancelación total.



**4. REFERENTE A ESTADOS FINANCIEROS (Expresado en US Dólares)**

**NOTA 1. CAJA GENERAL**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Caja Chica	50,00
Fondo Rotativo	500,00
<b>Total</b>	<b>550,00</b>

De la revisión al movimiento de efectivo en el presente periodo es mínimo. La Caja Chica y el Fondo Rotativo creados para gastos menores y de operación respectivamente, tienen como custodio la Sra. Gladys Rojas Valdivieso.

**NOTA 2. BANCOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Bco. Nac. de Fomento Cta.20034056	63.291,77
Bco. de Machala Cta. Ah.1250095739	75.577,63
Bco. de Machala Cta. Cte.1250045065	39.002,65
Bco de Loja. Cta. Ah.2900401872	22,00
Bco de Pichincha Cta. Cte.	50.888,26
<b>Total</b>	<b>228.782,31</b>

La compañía mantiene dos cuentas corrientes y dos cuentas de ahorro con su respectiva conciliación bancaria; sin embargo, la cuenta de Ahorros 2900401872 del Banco de Loja se encuentra inmovilizada con un saldo de \$ 19.76 confirmado por la institución bancaria, observándose una diferencia de \$ 2.24 que debe ser registrada. Adicionalmente en periodo examinado se ha aperturado una cuenta corriente en el Banco Pichincha con el número 3426291504.

Todas las cuentas referidas cuentan con la respectiva conciliación bancaria.

**NOTA 3. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Fondos de Inversión Pichincha	168.864,89
Polizas de Acumulación	510.352,52
<b>Total</b>	<b>679.217,41</b>

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

El saldo de \$ 168.864,89 corresponde a la cuenta Fondos de Inversión Pichincha, el cual registra depósitos por cancelaciones de lotes y transferencias efectuadas y/o retiros, la cual genera rendimientos; sin embargo, dada su naturaleza debe reclasificarse al grupo bancos ya que no tiene la característica de inversiones. La cuenta tiene su respectiva conciliación bancaria.

En el presente periodo se han venido colocando inversiones en instituciones financieras, según el siguiente detalle:

Fecha	Institución Financiera	Inversión	Interés %	Plazo	Interes Ganado	Status
05/05/2009	Banco de Machala CD No. 254028	10.000.00	6.00	365		Vigente
22/12/2008	Banco de Machala CD No. 253991	100.000.00	4.00	30	333.33	Cancelado
21/01/2009	Banco de Machala CD No. 253999	100.326.66	4.00	30	334.42	Cancelado
20/02/2009	Banco de Machala CD No. 254005	100.654.39	4.00	31	346.70	Cancelado
23/03/2009	Banco de Machala CD No. 254016	100.994.16	4.00	31	336.65	Cancelado
22/04/2009	Banco de Machala CD No. 254023	101.324.08	4.00	30	337.75	Cancelado
22/05/2009	Banco de Machala CD No. 254034	145.000.00	4.50	31	561.88	Cancelado
22/06/2009	Banco de Machala CD No. 254044	170.000.00	4.50	31	658.75	Cancelado
23/07/2009	Banco de Machala CD No. 254051	300.000.00	6.25	120	6.250.00	Cancelado
20/11/2009	Banco de Machala CD No. 254086	306.125.00	6.25	122		Vigente
11/03/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3490699710	100.000.00	4.25	30	354.17	Cancelado
13/04/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3505575210	100.347.09	4.25	31	367.24	Cancelado
14/05/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3523980310	100.706.99	4.25	32	380.45	Cancelado
18/06/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3543101110	101.108.73	4.25	32	381.97	Cancelado
13/07/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3555772710	200.000.00	5.00	30	833.33	Cancelado
12/08/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3572065010	200.816.66	5.00	30	836.74	Cancelado
11/09/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3588153710	201.636.67	5.00	31	868.16	Cancelado
12/10/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3604026110	202.487.47	5.00	31	871.82	Cancelado
12/11/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3622201110	203.341.85	5.00	32	903.74	Cancelado
14/12/2009	Banco del Pichincha CIM No. 3640479710	204.227.52	5.00	31		Vigente
<b>Total inversiones vigentes</b>		<b>520.352.52</b>			<b>14,957.10</b>	

Las inversiones efectuadas han sido confirmadas por las entidades financieras; sin embargo el saldo descrito difiere en \$ 10.000,00; valor que según consta en Of. No. 052-PILCEM-2009, será cedido al l. Municipio de Loja en calidad de garantía por las obras de agua potable y alcantarillado de la urbanización de la I Etapa del Parque Industrial de Loja. Dicho valor se encuentra registrado en la cuenta "Garantías entregadas"

**NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Excavación y Desalojo	27.420,43
<b>Total</b>	<b>27.420,43</b>

Corresponde al valor de los trabajos adicionales efectuados, valor que se cobrará a los promitentes compradores por metro cuadrado.

**NOTA 5. DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Cheques posfechados	2.799,53

Este monto corresponde a cheques entregados por los clientes por cancelación de letras por venta de lotes y que a la fecha están pendientes de efectivización, siendo el custodio de dichos documentos la secretaria.

**NOTA 6. PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS EMPLEADOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Préstamos empleados	0,56
<b>Total</b>	<b>0,56</b>

Corresponden a valores recibidos en efectivo y que no han sido cubiertos por los empleados de la compañía.

**NOTA 7. ANTICIPOS CONTRACTUALES**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Constructores	13.537,70
Proveedores	15,05
Honorarios Profesionales	250,00
<b>Total</b>	<b>13.802,75</b>

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Corresponden a valores entregados a los diferentes contratistas para la ejecución de obras; los mismos que se amparan con los correspondientes contratos de servicios bajo la modalidad de contratación pública en lo relacionado a elaboración de planillas y retenciones. A la fecha se ha circularizado a los contratistas para su verificación de saldo, no se ha obtenido respuesta.

El saldo de \$ 15.05 comprende valores registrados en fechas 10 y 16 de junio, valores que deben sanearse en razón de constituir gastos de la compañía. Adicionalmente se anticipa el valor de \$250,00 para atender juicio en la Procuraduría del Estado.

### **NOTA 8. GASTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Fiscalización	24.414,66
Gastos Topográficos	1.198,82
<b>Total</b>	<b>25.613,48</b>

Los saldos corresponden a valores cancelados en la ejecución de obras en la II Etapa.

### **NOTA 9. OBRAS DE CONSTRUCCION II ETAPA**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Alcantarillado fluvial</b>	
Materiales Directos	243,44
Mano de Obra Directa	616,56
<b>Instalaciones eléctricas</b>	
Materiales Directos	568,56
Mano de Obra Directa	1.077,44
<b>Vías de acceso en construcción</b>	
Gastos Indirectos de Construcción	741,20
<b>Total</b>	<b>3.247,20</b>

Bajo este componente se han registrado los tres elementos del costo como: materiales directos, mano de obra directa y costos indirectos de construcción en las diferentes obras que se encuentran ejecutando.

**NOTA 10. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Retención Fuente Impuesto a la Renta	2.190,14
Anticipo Impuesto a la Renta	10.644,42
<b>Total</b>	<b>12.834,56</b>

Los saldos corresponden las retenciones de impuesto a la renta recibidas por la venta de lotes e inversiones efectuadas. El anticipo de impuesto a la renta no se ha cancelado oportunamente. Los saldos de impuestos pagados por anticipado deben considerarse al efectuar la conciliación tributaria.

**NOTA 11. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Lotes 1 Etapa	785.338,67
<b>Total</b>	<b>785.338,67</b>

El saldo refleja el acumulado de lotes disponibles para la venta, una vez entregadas las obras al I. Municipio de Loja, cuyo costo por metro cuadro es de \$ 11,42.

**NOTA 12. ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Terreno	25.154,80
<b>Total</b>	<b>25.154,80</b>

El valor del terreno se ha disminuido una vez efectuado el ajuste contable que determina el inventario disponible para la venta.

**NOTA 13. ACTIVO FIJO DEPRECIABLE**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Muebles y Enseres de Oficina	774.68
Dep Acumulada Muebles y Enseres de Ofici	- 80.68
Muebles y Enseres	1,008.00
Depreciación Acumulada MUEbles y Enseres	- 40.32
Edificios	25,303.94
Depreciación Acumulada Edificio	- 1,434.84
Vehículos	20,187.89
Depreciación Acumulación Vehículos	- 3,240.16
Equipo de Computación	2,567.52
Depreciación Acumulada Equipo de Computa	- 1,748.52
Software	468.00
Depreciación Acumulada Software	- 377.19
Herramientas	173.02
Depreciación Acumulada herramientas	- 5.17
<b>Total</b>	<b>43,556.17</b>

Comprende el valor de los bienes adquiridos para el normal desarrollo de las operaciones administrativas de la empresa a los cuales se les ha aplicado la respectiva depreciación utilizando el método de línea recta y 10% de valor residual.

Habiéndose adquirido el presente año lo siguiente:

Muebles y enseres de oficina:

FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	FC	VALOR
12/02/2009	Estación de trabajo tipo secretaria	SERVIO TULIO FERNANDEZ	001-001-0001359	160.00
12/02/2009	Sillas de hierro apilables (6)	SERVIO TULIO FERNANDEZ	001-001-0001361	144.00
26/02/2009	Dispensador de agua HACEB	HUGO LEONARDO ESPINOZA	003-001-0003039	175.00
16/06/2009	Archivador y Stand Auxiliar	ERLINDA EUGENIA LABANDA	002-001-0000651	150.00
27/07/2009	Estafeta colo azul moldura madera 1.00 x 0.80	MARIO EDGAR AMAYA GOMEZ	001-001-0000604	90.00
				<b>719.00</b>

Muebles y enseres:

FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	FC	VALOR
21/07/2009	Caseta para guardiana	AMAYA GOMEZ MARIO EDGAR	001-001-0000603	1,008.00
				<b>1,008.00</b>

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

### Edificios:

Por administración propia se ha construido la casa del guardia.

### Vehículos:

FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	FC	VALOR
11/02/2009	Camioneta Chevrolet Luv D-Max 2.4i Chasis 08LBETF3D190019958	MIRASOL S.A.	003-007-0006464	20,187.89
<b>Total</b>				<b>20,187.89</b>

### Equipo de Computación:

FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	FC	VALOR
12/05/2009	UPS COP 550V	KELBI RAMIREZ	001-001-0001238	48.00
03/07/2009	Modem Edivalley Sec-7089	VICTOR HUGO MORENO B	001-001-0003766	110.88
<b>Total</b>				<b>158.88</b>

### Herramientas:

FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	FC	VALOR
26/02/2009	Varios	IMPORTADORA COMERCIAL EL	005-002-0004678	42.02
30/10/2009	Varios	GLADIS ROJAS VALDIVIESO		131.00
<b>Total</b>				<b>173.02</b>

**Hecho Subsecuente:** Luego de la lectura del borrador de informe se ha efectuado el ajuste correspondiente a la depreciación acumulada con cargo al gasto depreciación de activos fijos, según consta en asiento contable No. 130 de fecha 31 de diciembre de 2009.

### **NOTA 14. ACTIVO DIFERIDO**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Garantías y Depósitos</b>	-
Garantías Entregadas	10.000,00
<b>Estudios y proyectos</b>	-
Estudios y proyectos PILCEM	1.202,45
<b>Total</b>	<b>11.202,45</b>

El saldo de garantías se encuentra descrito en Nota. 3. Los valores concernientes a Estudios y proyectos PILCEM se han disminuido en la parte correspondiente a la etapa con débito a inventario disponible para la venta.

**NOTA 15. OBLIGACIONES VARIAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Obligaciones Comerciales</b>	
Proveedores	59,06
Otras Cuentas por Pagar	806,53
<b>Seguro social por pagar</b>	
IESS por Pagar 21.5%	595,79
<b>Provisiones sociales por pagar</b>	
Décimo Tercer Sueldo	230,92
Décimo Cuarto Sueldo	250,70
<b>Otras prestaciones por pagar</b>	
15% Trabajadores	1.531,80
<b>Total</b>	<b>3.474,80</b>

Los saldos presentados corresponden a las diferentes obligaciones de la compañía y que se encuentran pendientes de pago, destacándose el pago a la Cámara de Pequeños Industriales por \$ 200,45 y las utilidades a trabajadores correspondientes al ejercicio económico 2007, valor sobre el cual deberá realizarse el respectivo ajuste en vista de que no es procedente.

**NOTA 16. OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Retención IR 2%	0,01
Retenciones IR por Pagar	222,21
Retenciones IVA por Pagar	357,92
IVA en Venta de Servicios	22,18
<b>Total</b>	<b>602,32</b>

Corresponde a los valores pendientes de pago, generados en cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Equidad Tributaria; sin embargo, se evidencian valores no cancelados en su debida oportunidad por los montos de \$ 118,95 y \$ 148,60 por retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado respectivamente; obligaciones que deben sanearse de forma inmediata.

**NOTA 17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Depósitos Recibidos	10.572,45
<b>Total</b>	<b>10.572,45</b>

Corresponde a los depósitos efectuados por clientes que no se han acercado a realizar la entrega en la secretaria a fin de determinar su identificación.

**NOTA 18. ANTICIPOS RECIBIDOS PARA LA VENTA DE LOTES**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Anticipos Recibidos para la venta de Lotes	1,610,626.28
<b>Total</b>	<b>1,610,626.28</b>

Comprende a noventa y tres promitentes ~~comprados~~ que han anticipado valores al PILCEM para adquirir lotes al contado o con financiamiento directo, y que a la fecha no se ha emitido las correspondientes escrituras por no haber cancelado en su totalidad; sin embargo en los rubros de anticipos se han contabilizado los intereses de mora cobrados, situación que debe ajustarse.

De otro lado se ha efectuado la respectiva circularización a fin de obtener confirmación de las cifras, obteniéndose respuesta de 30 personas de las cuales cuatro difieren en el saldo.

**Hecho Subsecuente:** Luego de la lectura del informe borrador en asiento contable Nro. 132 de fecha 31 de diciembre de 2009, se efectúa la reclasificación de los intereses de mora cobrados con lo cual el saldo de anticipos recibidos para la venta se presenta razonable.

**NOTA 19. PATRIMONIO**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Capital Social</b>	
Acciones- I Municipio de Loja	116,713.00
Acciones- Subcomisión Ecuatoriana Predes	31,156.00
Acciones- H. Consejo Provincial de Loja	371.00
Acciones- MIC	21,349.00
<b>Reservas</b>	
Reserva Legal	651.02
<b>Aportes futuras capitalizaciones</b>	
I. Municipio de Loja	29.88
Subcomisión Ecuatoriana Predesur	3.15
MIC	2.54
Consejo Provincial de Loja	0.48
<b>Pérdidas y Ganancias</b>	
Resultado de Ejercicios anteriores	- 28,549.74
Resultado del Ejercicio Actual	92,518.14
<b>Total</b>	<b>234,244.47</b>

Bajo este componente se encuentran capital suscrito y pagado, así como las reservas, observándose que en el ejercicio examinado se obtiene una utilidad de \$89.700.37, producto de la venta efectiva de lotes.

**Hecho Subsecuente:** Como producto de los ajustes comentados anteriormente el resultado del Ejercicio Actual asciende a \$ 92.518.14

**NOTA 20. INGRESOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Ventas</b>	
Venta de Lotes Urbanizados	206,488.84
Intereses Ganados	5,113.49
Intereses de Mora	2,785.79
<b>Intereses Financieros</b>	
Intereses financieros ganados	18,104.52
Otros Ingresos	2,088.88
<b>Total</b>	<b>234,581.52</b>

W

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

Comprende los valores generados por la venta de lotes e intereses por financiamiento directo, así como aquellos obtenidos por las inversiones financieras efectuadas e intereses que han generado las cuentas de ahorro y fondos de inversión.

Adicionalmente se incluyen otros ingresos generados por descuentos, penalización por desistir en la compra, por excavación y desalojo y publicaciones efectuadas.

**Hecho Subsecuente:** Luego de la lectura del informe borrador en asiento contable Nro. 132 de fecha 31 de diciembre de 2009, se efectúa la reclasificación de los intereses de mora cobrados.

(espacio en blanco)

**NOTA 21. GASTOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
<b>Costo de Ventas</b>	
Costo de Venta terrenos	78,785.42
<b>Remuneraciones y Beneficios Sociales</b>	
Sueldos y Salarios	32,476.14
Aporte Patronal IESS 12.15%	3,956.36
Décimo Tercer Sueldo	2,706.43
Décimo Cuarto Sueldo	767.94
Vacaciones	1,151.09
Fondos de Reserva	527.04
Uniformes Personal	321.58
<b>Servicios</b>	
Servicio de Guardiania	1,142.40
Energía Eléctrica	243.05
Servicio Telefónico	378.05
Servicio de Internet	174.03
Servicio de Correo	36.48
Movilización	150.80
Servicios de Certificación Notariales y	164.21
Impuestos y Contribuciones	979.68
Seguro Vehículos	826.38
Otros Servicios	968.39
Honorarios Profesionales	1,512.00
Viáticos	160.00
Promoción y Publicidad	169.09
Capacitación al Personal	78.40
<b>Suministros y Materiales</b>	
Suministros de Oficina	1,161.51
Suministros de Aseo y Limpieza	103.90
Otros Suministros y Materiales	521.72
Combustibles y Lubricantes	811.74
<b>Reparación y Mantenimiento</b>	
Mantenimiento Activos Fijos	1,054.21
Repuestos y Materiales	66.34
Mejoramiento y Mantenimiento en Instalac	1,672.31
<b>Gastos Financieros y Otros</b>	
Servicios Bancarios	245.91
Depreciación de Activos Fijos	4,529.40
Pérdida y baja de Activos	51.40
<b>Gastos de Gestión</b>	
Gastos de Gestión	815.69
Dietas	3,080.00
<b>Gastos No Deducibles</b>	
Multas e Intereses Tributarios	274.29
<b>Total</b>	<b>142,063.38</b>

El costo de ventas de lotes vendidos se ha calculado en \$ 11.422 el metro cuadrado y corresponde al área de 6.882.96 m<sup>2</sup> de 5 lotes de los cuales se ha extendido la

respectiva escritura de compra – venta. Se incluye el costo de trabajos adicionales de excavación y desalojo.

**Hecho Subsecuente:** Luego de la lectura del borrador de informe se ha efectuado el ajuste correspondiente a la depreciación acumulada con cargo al gasto depreciación de activos fijos, según consta en asiento contable No. 130 de fecha 31 de diciembre de 2009.

**NOTA 22. RENTABILIDAD E IMPUESTOS**

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Resultado del ejercicio	92.518.14



La utilidad bruta del ejercicio asciende a \$ 92.518.14, luego de la cual deberá efectuarse la correspondiente conciliación tributaria a fin de determinar: reserva legal, amortización de pérdidas años anteriores, impuesto a la renta a pagar, entre otros.

Atentamente,

C.P.A. Patricia Rivas Salazar

**AUDITORA EXTERNA**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA**  
**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA**

**INFORME DE CONTROL INTERNO**

**31 de Diciembre de 2009**

**CONTENIDO**

Control Interno  
Conclusiones  
Recomendaciones

**REFERENTE AL CONTROL INTERNO** ✓

El control interno se constituye en una garantía, donde descansan las actividades y operaciones de una empresa, para asegurar que su desempeño le conduzca efectivamente al cumplimiento de metas y objetivos, por lo tanto el mejor control interno, es aquel que no daña las relaciones empresa-clientes y mantiene un alto nivel de dignidad humana entre jefe y empleados.

**OBJETIVOS DEL CONTROL INTERNO:**

- Conseguir metas de desempeño y rentabilidad
- Alcanzar objetivos estratégicos
- Prevenir la pérdida de recursos
- Reducir el efecto de los riesgos que existen frente a la competencia
- Asegurar información financiera confiable
- Cumplir con las disposiciones legales

**PARTICIPANTES DEL CONTROL INTERNO:**

Todos los integrantes de una entidad, tienen algún grado de responsabilidad en su funcionamiento y participación por ejemplo:

- **GERENCIA.-** Es la responsable del sistema de control interno
- **AUDITORIA EXTERNA:** Proporciona a la Administración y Gerencia un punto de vista objetivo e independiente que ayude al cumplimiento y logro de objetivos, y reportes financieros.
- **PARTES QUE INTERACTUAN CON LA ENTIDAD.-** Accionistas, Clientes y otros como bancos, acreedores que realizan transacciones de negocio con la

empresa, y son fuente importante de información que ayudan a conducir las actividades de control.

- **PERSONAL OPERATIVO:** Ejecuta actividades que cotidianamente le son asignadas, siendo responsable de comunicar cualquier problema que se presente en el cumplimiento de sus tareas.

**COMPONENTES DEL CONTROL INTERNO:** Como elementos de control interno se definen:

- Supervisión y monitoreo
- Información y comunicación
- Actividades de control
- Establecimiento de objetivos
- Ambiente de control

De estos componentes se considera como el más importante el **AMBIENTE DE CONTROL**, ya que este predispone o indisponde a las personas que forman parte de la Empresa, sobre la forma de ejecutar las tareas que le corresponden y la forma como estas inciden en el cumplimiento de los objetivos.

Para facilitar la interpretación de nuestros comentarios y recomendaciones respecto a los controles internos y respetando el criterio de la Administración, me permito realizar las siguientes sugerencias, las mismas que de ninguna manera son impositivas y que deben acogerlas de estimarlo conveniente:

1. Teniendo presente que el patrimonio de la empresa se conforma con aportes del estado, es importante se considere las nuevas políticas implantadas por el gobierno relacionadas a la conformación de empresas públicas.
2. Revisada la reglamentación interna aprobada en el ejercicio examinado, se establece que el literal 2.4 expresa textualmente: ... "2.4



## INFORME DE CONTROL INTERNO

*De no instalarse la industria o actividad materia de la compra – venta en el plazo de diez años contados desde la fecha de escrituración, los terrenos serán revertidos al Parque Industrial de Loja C.E.M sin que esto demande ninguna indemnización ni expropiación"... . Hecho que se considera inconstitucional y que deberá ser eliminado de dicho documento.*

3. Deberá cumplirse con la normatividad dispuesta por la Superintendencia de Compañías referente a la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.



RUBROS EXAMINADOS

**CAJA-BANCOS**

**Recomendación No. 1**

- Se analizará el destino y frecuencia de las reposiciones de caja chica y fondo rotativo, a fin de canalizar cada uno de los desembolsos efectuados manteniendo su propiedad, necesidad y monto; estableciendo dichas disposiciones por escrito mediante un reglamento y/o políticas para su cumplimiento.

**Recomendación No. 2**

- Gerencia dispondrá que las conciliaciones bancarias sean efectuadas por la secretaria, supervisadas por contabilidad y sean sumilladas y aprobadas por gerencia.

**Recomendación No. 3**

- Gerencia dispondrá la cancelación de la cuenta de ahorros que se mantiene inmovilizada en el Banco de Loja

**INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES**

**Recomendación No. 4**

- Gerencia dispondrá la reclasificación de la cuenta Fondos de Inversión Pichincha al grupo Bancos y su consideración en la elaboración del Estado de Flujo de Efectivo; en atención a la naturaleza de la mencionada cuenta.



**Recomendación No. 5**

- Gerencia canalizará los recursos existentes en inversiones a fin de establecer el costo – beneficio que genera el mantener el dinero colocado a plazo fijo o el ejecutar las obras planificadas, considerando que con ello estará cumpliendo con el objeto social de la compañía.

**DOCUMENTOS POR COBRAR**

**Recomendación No. 6**

- Gerencia proporcionará de las condiciones adecuadas que aseguren la salvaguarda de los documentos recibidos.

**ANTICIPOS CONTRACTUALES**

**Recomendación No. 7**

- Gerencia ordenará a secretaria el levantamiento del archivo histórico de cada una de las obras contratadas a fin de facilitar su control, seguimiento y posterior verificación, de manera que se disponga de un resumen pormenorizado y actualizado de los trabajos que se vienen ejecutando en el Parque.

**Recomendación No. 8**

- Gerencia ordenará a contabilidad el saneamiento del saldo de \$ 15.05 registrado como Anticipo Contractual Proveedores.

**OBRAS DE CONSTRUCCION II ETAPA**

**Recomendación No. 9**

- Gerencia coordinará con presidencia y con el apoyo de fiscalización se levantará un cronograma de obras y/o trabajos a ejecutarse. De ser necesario se aperturará un fondo rotativo destinado exclusivamente para cubrir gastos de la II Etapa.

**ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE**

**Recomendación No. 10**

- Al haberse adecuado la casa de hacienda que existe en los terrenos del PILCEM donde actualmente vienen laborando la administración del mismo, es necesario se establezca claramente el área que es de propiedad de la Compañía, considerando básicamente lo siguiente:
  - Terrenos para la comercialización (Activo Realizable)
  - Terrenos del parque Industrial (Activo Fijo)

**ACTIVO FIJO DEPRECIABLE**

**Recomendación No. 11**

- Gerencia deberá verificar que las adquisiciones de activos fijos se encuentren debidamente autorizadas y presupuestadas en concordancia con el reglamento establecido.

**ESTUDIOS Y PROYECTOS**

**Recomendación No. 12**



- Contabilidad deberá efectuar el ajuste correspondiente de manera que su saldo se presente razonable.

**OTRAS CUENTAS POR PAGAR** ?

**Recomendación No. 13**

- Gerencia saneará la obligación que mantiene con la Cámara de Pequeños Industriales

**OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR** ?

**Recomendación No. 14**

- Contabilidad deberá cancelar las obligaciones tributarias de manera oportuna a fin de evitar el pago de intereses y multas.

**OTRAS PRESTACIONES POR PAGAR** ?

**Recomendación No. 15**

- Gerencia ordenará a contabilidad el ajuste de la cuenta 15% Trabajadores generado en el periodo 2007 y su correspondiente impacto tributario.

**ANTICIPOS RECIBIDOS PARA LA VENTA**

**Recomendación No. 16**



- Gerencia ordenará a contabilidad mantener registros individualizados impresos de los valores recibidos en calidad de anticipos.

### **CAPITAL SOCIAL**

#### **Recomendación No. 17**

- Gerencia efectuará el seguimiento de las acciones que mantiene la Subcomisión Ecuatoriana PREDESUR a fin de llevar a cabo, en caso de ser necesario, la correspondiente transferencia de las mismas y su registro en los libros sociales.

### **INGRESOS**

#### **Recomendación No. 18**

- Contabilidad registrará oportunamente los ingresos obtenidos por concepto de intereses de mora cobrados, mismos que deben estar soportados en comprobantes de venta válidos.

### **GASTOS**

#### **Recomendación No. 19**

- Gerencia dispondrá a contabilidad se efectúe la apertura y ejecución de cada una de las partidas presupuestarias, de manera que se cumpla adecuadamente con el ciclo presupuestario.

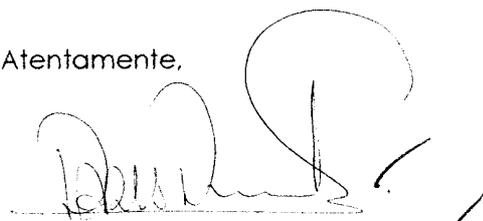


**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

**Recomendación No. 20**

- La Junta General de Accionistas deberá resolver sobre la distribución de resultados obtenidos.

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar

**AUDITORA EXTERNA**

**Reg. RNAE No. 346**

**Mat. 21.944**