

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores
Accionistas del Parque Industrial Loja Compañía de Economía Mixta.
Ciudad.-

He examinado el Balance General de la Compañía **PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.**, al 31 de diciembre de 2010, y el correspondiente Estado de Resultado, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo, y Notas Aclaratorias por el año terminado en esa fecha. La emisión de los Estados Financieros son de exclusiva responsabilidad de la administración de la Compañía, la de esta auditoría consiste en expresar una opinión sobre la razonabilidad de los mismos en base a las pruebas aplicadas, y su conformidad con las disposiciones legales.

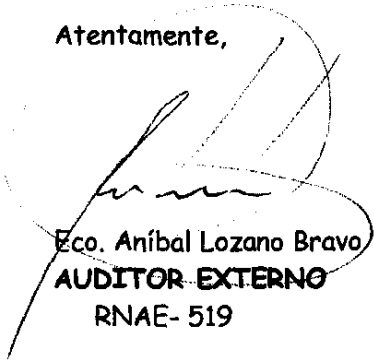
El trabajo se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que se planifique y ejecute la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable, no absoluta, de que los Estados Financieros están libres de omisiones o errores materiales, así como de que los activos están salvaguardados contra pérdidas. La Auditoría se la efectúa basándose en pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados, evaluación de la presentación de los estados financieros, verificación del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, políticas y demás normas aplicables a las operaciones financieras y administrativas ejecutadas por la compañía en el período examinado. Se considera que la auditoría provee una base razonable para fundamentar la opinión expresada a continuación:

En nuestra opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Compañía Parque Industrial Loja C.E.M., al 31 de diciembre de 2010, el resultado de sus operaciones, los Flujos de Efectivo, la información financiera por el año

terminado esa fecha de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

Respecto al cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía de Economía Mixta Parque Industrial Loja, al 31 de diciembre de 2010, se verificaron las retenciones, declaraciones y pago de las referidas obligaciones, los resultados se darán a conocer en informe por separado.

Atentamente,



Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE- 519

Loja, Ecuador
28 de marzo de 2010

PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M			
BALANCE DE SITUACION FINANCIERA			
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010			
	NOTAS	2010	
Caja chica		50,00	
Fondo rotativo		500,00	
Banco de Fomento 20034056		102.547,06	
Banco de Machala Ahorros 1250095739		225,95	
Banco de Machala 1250045065		6.823,99	
Banco de Loja Ah 2900401872		22,00	
Banco de Pichincha		419,92	
Banco de Loja 2901160		44.805,77	
Banco de Loja Crecediario		45.574,59	
Pólizas de acumulación		1.050.000,00	
ACTIVO DISPONIBLE	1		1.250.969,28
Excavación y desalojo		27.420,43	
Montoya Freddi		938,18	
Ochoa Navarro Carlos		21,54	
Cheques posfechados		6.707,60	
Ptmos y anticipos empleados		250,00	
Anticipos contractuales		103.040,04	
Construcción de obras de urbanización		106.462,49	
Instalaciones agua potable		1.854,29	
Vías de acceso construcción		2.378,68	
Dirección técnica		5.537,27	
Retenciones en la fuente Impuesto renta		7.480,60	
Lotes 1 etapa		643.417,20	
EXIGIBLE	2		905.508,32
INVENTARIO DISPONIBLE PARA VENTA			
Terrenos		25.154,80	
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	3		25.154,80
Muebles y enseres de oficina		774,68	
Depreciación acumulada Muebles	-	149,32	
Muebles y enseres		1.008,00	
Depreciación acumulada Muebles	-	131,04	
Edificios		26.925,94	
Depreciación acumulada Edificios	-	2.621,37	
Vehículos		20.187,89	
Depreciación acumulada vehículos	-	6.873,98	
Equipo de computación		3.681,91	
Depreciación acumulada equipos comput	-	2.120,01	
Software		468,00	
Depreciación acumulada software	-	410,88	
Herramientas		173,02	
Depreciación acumulada herramientas	-	20,74	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	4		40.892,10
Garantías entregadas		2.000,00	



Garantía en póliza		162.606,75	
ACTIVO DIFERIDO	5		164.606,75
Banco de Machala		13,20	
TOTAL INSTITUCIONES FINANCIERAS			13,20
TOTAL DEL ACTIVO			2.387.144,45
Obligaciones comerciales	6	59,08	
Seguro social por pagar	7	668,27	
Provisiones sociales por pagar	7	517,47	
Otras prestaciones por pagar	7	1.531,80	
Dividendos por pagar	7	56.540,79	
4% de fiscalización	8	4.609,65	
Obligaciones fiscales por pagar	8	5.600,53	
Garantías y depósitos	9	195.789,73	
Anticipos venta de lotes	9	1.682.436,23	
Cientes del Parque Industrial	9	145,12	
TOTAL DEL PASIVO			1.947.898,65
I. Municipio Loja	10	147.869,00	
PREDESUR	10		
H. Concejo Prov. Loja	10	371,00	
MIC	10	21.349,00	
Reserva legal	10	6.933,33	
Aportes futuras capitalizaciones	10	36,05	
CAPITAL Y RESERVAS			176.558,38
Pérdidas ejercicios anteriores	10	- 18.966,65	
Resultados ejercicio actual	10	282.654,07	
TOTAL PASIVO Y CAPITAL			2.387.144,45

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.		
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010		
INGRESOS	NOTAS	
Ventas de lotes	11	469.077,12
Intereses ganados	11	20.891,65
Intereses de mora	11	9.047,11
Intereses financieros ganados	11	29.285,10
Otros ingresos no operacionales	11	10.744,37
TOTAL INGRESOS		539.045,35
Costo de ventas	12	194.218,64
Gastos de administración	12	43.421,61
Servicios	12	7.077,12
Suministros y materiales	12	1.893,98
Reparación y mantenimiento	12	879,85
Gastos financieros	12	5.631,55
Gastos de gestión	12	2.964,70
Gastos no deducibles	12	303,83
TOTAL GASTOS		256.391,28
UTILIDAD DEL EJERCICIO		282.654,07

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

**PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

ACCIONISTAS	CAPITAL		PRIMER INCREMENTO		CESION DE ACCIONES		SEGUNDO INCREMENTO	
	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR
Concejo Prov.	17/06/1981		16/12/1987				09/02/2000	160,00
CENDES MICIP	17/06/1981	6,00	16/12/1987	104,00	17/12/1982	2,00	09/02/2000	9.084,48
Municipio Loja	17/06/1981	6,00	16/12/1987	60,00			09/02/2000	9.286,96
PREDESUR	17/06/1981	12,00	16/12/1987	160,00			09/02/2000	13.248,80
CAPIL	17/06/1981	2,00	16/12/1987			-2,00	09/02/2000	
TOTAL		26,00		324,00				31.780,24

ACCIONISTAS	TERCER INCREMENTO		CESION DE ACCIONES		TOTAL POR ACC
	FECHA	VALOR	FECHA	VALOR	
Concejo Prov.	10/12/2001	211,00			371,00
CENDES MICIP	10/12/2001	12.152,52			21.349,00
Municipio Loja	10/12/2001	107.360,04	09/07/2010	31.156,00	147.869,00
PREDESUR	10/12/2001	17.735,20	09/07/2010	31.156,00	-
CAPIL					-
TOTAL		137.458,76			169.589,00

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

Fuente de efectivo

Flujo de efectivo de actividades de operación:

Cuentas por cobrar	-	1.222,82
Documentos por cobrar	-	3.907,51
Anticipos contractuales	-	89.237,29

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA I ETAPA

Gastos de dirección técnica		25.613,48
-----------------------------	--	-----------

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA II ETAPA

Alcantarillado fluvial y sanitario	-	105.602,49
Instalaciones de agua potable	-	208,29
Vías de acceso en construcción	-	1.637,48
Dirección técnica	-	5.537,27
Impuestos pagados por anticipado		5.353,96
Lotes disponibles para la venta		141.921,47
Depreciaciones		5.400,46
Estudios y proyectos		1.202,45
Obligaciones comerciales	-	806,53
Obligaciones sociales por pagar		108,33
Obligaciones fiscales por pagar		4.998,21
Otras cuentas por pagar		61.150,44
Reservas		6.282,31
Resultados de ejercicios anteriores		8.583,09
Resultados del ejercicio actual		190.135,93
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		242.590,35

Flujo de efectivo de actividades de inversión

Inversiones financieras	-	370.782,59
Incremento de activos fijos	-	2.736,39
Garantías entregadas	-	154.606,75
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	528.125,73

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento

Garantías y depósitos recibidos		185.217,28
Anticipos recibidos de clientes		71.955,07
Efectivo neto proveniente de actividades de Financiam		257.172,35

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incremento neto de efectivo durante el año	-	28.363,03
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año		229.332,31
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO		200.969,28

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

PARQUE INDUSTRIAL LOJA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA CEM
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2010

1. ENTORNO ECONOMICO

La compañía PILCEM se encuentra desarrollando las obras de la II Etapa y se está desarrollando el rediseño de la III Etapa.

En octubre del año 2010 la Junta de Accionistas aprobó la transformación de la Compañía en empresa pública.

2. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía PILCEM, domiciliada en la República del Ecuador, constituida el 17 de junio de 1981, Registro Mercantil No. 104; su objetivo principal está orientado al establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración del Parque Industrial en la ciudad de Loja. Hasta la fecha ha realizado 3 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 \$ 169.589. Finalmente el 9 de julio de 2010 se transfieren \$ 31.156 de las acciones y \$ 3,15 de Aportes Futuras Capitalizaciones de PREDESUR, Institución que desapareció, al Municipio de Loja.

El capital de la empresa está conformado por aportes de organismos públicos por lo cual está sujeta a disposiciones establecidas en la Ley de Contratación Pública.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

Las políticas contables de la empresa se basan en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y disposiciones de la Superintendencia de Compañías disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y Normas Internacionales de Información Financiera.

a. Bases de presentación de los estados financieros

Los registros contables de la Compañía se mantienen en Dólares (US \$), moneda de circulación en el país, y se procesan a través de un paquete informático.

b. Principales Disposiciones Legales

Las actividades y operaciones de la Compañía PILCEM, están normadas por las siguientes disposiciones legales: Ley de Compañías, Ley de Equidad Tributaria 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, Estatuto.

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, aceras en construcción, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, vías de acceso en construcción, mejoramiento de terreno, gastos de dirección técnica.

d. Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta y están basados en la vida útil de los bienes, considerando un valor residual del 10%.

e. Periodo de presentación

Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente con la información comprendida entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre de cada año, internamente y de manera mensual, se genera Estado de Situación Financiera, y Estado de Resultados

f. Libro de acciones y accionistas y de actas

De la revisión efectuada se verificó que el libro de acciones y accionistas, se encuentra actualizado y debidamente legalizado, manteniendo en sus registros en sures a la CAPIL, situación que debe regularizarse.

Se nos han entregado actas de sesiones, de directorio y de Juntas, por el año terminado y analizado.

En el año 2010 la Junta General de Accionistas se ha reunido en dos ocasiones, en sesión ordinaria el 29 de marzo y extraordinaria el 11 de octubre de 2010.

El Directorio se reunió el 14 de enero, 27 de mayo, 7 y 21 de junio, 6, 15 y 23 de julio, 2, 16 y 30 de agosto.

g. Participación 15% utilidades

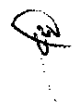
La Compañía no liquida utilidades a trabajadores en virtud de que el capital social está integrado en su totalidad por organismos públicos.

h. Ingresos

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

i. Hechos relevantes

La compañía debe dar cumplimiento a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, especialmente lo referido al artículo segundo.



3. REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACTIVOS

NOTA 1. DISPONIBLE

Esta comprende el valor del dinero disponible en caja chica, cuentas de ahorro y corrientes en el Banco de Loja, Banco del Pichincha, Banco Nacional de Fomento y Banco de Machala; al 31 de diciembre presenta un saldo de \$ 1.250.969,28, conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	SALDO
Caja chica	50,00
Fondo rotativo	500,00
Banco de Fomento	102.547,06
Banco de Machala ah	225,95
Banco de Machala	6.823,99
Banco de Loja ah	22,00
Banco Pichincha cta cte	419,92
Banco de Loja cta cte	44.805,77
Banco de Loja Crecediario	45.574,59
Pólizas	1.050.000,00
Total	1.250.969,28

La cuenta de ahorros 2900401872 del Banco de Loja se encuentra inmovilizada con un saldo en libros de \$ 22 y según confirmación \$ 19,76 encontrándose una diferencia de \$ 2, 24 y que debe ser registrada

Todas las cuentas se encuentran con la respectiva conciliación bancaria.

NOTA 2 EXIGIBLE

CONCEPTO	SALDO
Excavación y desalojo	27.420,43
Montoya Freddi	938,18
Ochoa Navarro	21,54
Cheques posfechados	6.707,60
Anticipo de sueldos	250,00
Anticipos contractuales	103.040,04
Construcción de obras de urb.	106.462,49
Instalaciones eléctricas	1.854,29
Vías de acceso en construcción	2.378,68
Retención IR	635,24
Anticipo IR	6.845,36
Dirección técnica	5.537,27
Lotes I Etapa	643.417,20
total	905.508,32

Este rubro componente los anticipos concedidos para distintos rubros tales como anticipos contractuales, anticipos de sueldos, para obras, dirección técnica, lotes disponibles para la venta.

NOTA 3 ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

CONCEPTO	SALDO
Terreno	25.154,80
Total	25.154,80

Corresponde al valor del terreno luego de determinar el inventario disponible para la venta.

NOTA 4 ACTIVO FIJO DEPRECIABLE

CONCEPTO	SALDO
Edificio	15.942,59
Depreciación edificios	- 2.152,26
Mejora de edificio	10.983,35
Depreciación Mejoras	- 469,11
Muebles y enseres de oficina	774,68
Depreciación de Muebles y En	- 149,32
Caseta de guardianía	1.008,00
Depreciación caseta	- 131,04
Camioneta Chevrolet	20.187,89
Depreciación camioneta	- 6.873,98
Equipo de computación	3.681,91
Depreciación de Equipo comp.	- 2.120,01
Software	468,00
Depreciación Software	- 410,88
Herramientas	173,02
Depreciación herramientas	- 20,74
Total	40.892,10

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

NOTA 5 ACTIVO DIFERIDO

Los valores correspondientes a garantías.

CONCEPTO	SALDO
Garantías entregadas	2.000,00
Garantía en póliza	162.606,75
Total	164.606,75

PASIVOS**NOTA 6 OBLIGACIONES COMERCIALES**

CONCEPTO	SALDO
Proveedores	59,06
Total	59,06

Se presentan los saldos por obligaciones pendientes de pago.

NOTA 7 PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR

CONCEPTO	SALDO
IESS por pagar	668,27
Décimo tercer sueldo	252,11
Décimo cuarto sueldo	265,36
Utilidad 15% a trabajadores	1.531,80
Dividendos por pagar 2009	56.540,79
Total	59.258,33

En esta cuenta se registra las obligaciones de la empresa con los empleados.

NOTA 8 OBLIGACIONES

CONCEPTO	SALDO
4% fiscalización	4.609,65
Retenciones IR por pagar	1.211,41
Retenciones IVA por pagar	4.389,12
Retenciones Fuente 10%	-
Total	10.210,18

Corresponde a valores pendientes de pago, en cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Equidad Tributaria.

NOTA 9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	SALDO
Garantías recibidas	8.637,71
Depósitos recibidos	33.182,98
Garantía en pólizas	153.969,04
Anticipo venta de lotes	1.682.436,23
Total	1.869.588,25

Se registra los depósitos efectuados por clientes que se mantienen sin identificar hasta la entrega por parte del mismo, y a los anticipos para adquirir lotes y que se mantienen hasta la total cancelación

NOTA 10 PATRIMONIO

Según los registros contables el capital social al 31 de diciembre del 2010 asciende a \$ 176.558,38 conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	SALDO
Capital social	
I. Municipio de Loja	147.869,00
H. Concejo Provincial Loja	371,00
MIC	21.349,00
Aportes futuras capitalizaciones	
I. Municipio de Loja	33,03
MIC	2,54
H. Concejo Provincial Loja	0,48
Reservas	
Reserva legal	6.933,33
Pérdidas y ganancias	
Resultados ejercicios anteriores	-19.966,65
Resultados del ejercicio actual	282.654,07
Total	439.245,80

Bajo este concepto se encuentra el capital suscrito y pagado, así como las reservas.

NOTA 11 INGRESOS

CONCEPTO	SALDO
Venta de lotes	469.077,12
Intereses ganados inversiones	20.891,65
Intereses de mora	9.047,11
Intereses financieros ganados	29.285,10
Otros ingresos	10.744,37
Total	539.045,35

Los ingresos de la empresa se producen por los valores generados de la venta de lotes e intereses por financiamiento directo, así como intereses bancarios generados por las cuentas de ahorro y fondos de inversión.

También se incluyen ingresos generados por penalización al desistir en la compra.

NOTA 12 EGRESOS

En el costo de ventas se incluye el valor de los lotes vendidos, incluyendo el costo de trabajos adicionales de excavación y desalojo

CONCEPTO	SALDO
Costo de venta terrenos	194.218,64
Sueldos y salarios	32.923,59
Aporte patronal IESS 12,15%	4.032,48
Décimo tercer	2.708,96
Décimo cuarto	918,60
Vacaciones	1.782,66
Fondo de reserva	1.055,32
Servicio de guardiana	410,44
Servicio eléctrico	223,09
Agua potable	6,14
Servicio telefónico	538,58
Servicio de internet	524,33
Servicio de correo	27,92
Movilización	1,25
Servicio de certificación	32,48
Impuestos y contribuciones	1.720,68
Seguro vehículos	688,26
Otros servicios	273,70
Honorarios profesionales	1.836,80
Promoción y publicidad	115,92
Capacitación a personal	257,60
Matriculación a vehículo	419,93
Suministros de oficina	621,81
Suministros de aseo y limpieza	51,34
Otros suministros y material	295,24
Combustibles y lubricantes	925,59
Mantenimiento de activos fijos	694,18
Repuestos y materiales	71,34
Mejoramiento y mant. instalaciones	114,33
Servicios bancarios	231,09
Depreciación de Activos fijos	5.400,46
Dietas	2.800,00
Atenciones sociales	164,70
Multas e intereses tributar	301,03
Otros gastos no deducibles	2,80
Total	256.391,28

Atentamente

Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO

INFORME DE CONTROL INTERNO

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

INFORME DE CONTROL INTERNO

31 de Diciembre de 2010

CONTROL INTERNO

El control interno constituye garantía para las actividades y operaciones de la empresa para asegurar que su desempeño le conduzca efectivamente al cumplimiento de metas y objetivos.

Se hacen las siguientes sugerencias:

Recomendación No. 1

La administración del Parque Industrial debe proceder a dar cumplimiento con la resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, especialmente lo referido al cronograma dispuesto, para la fase de transición y aplicación de las NIIF

Recomendación No. 2

El Gerente dispondrá el análisis de la cuenta de ahorros inmovilizada a fin de regularizar el saldo y proceder a cerrarla o activarla.

Recomendación No. 3

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

Recomendación No. 4

Contabilidad debe dar estricto cumplimiento a las disposiciones legales tributarias, organizando adecuadamente el procedimiento para la declaración de impuestos, manteniendo un auxiliar que permita el debido control. *S. J. L.*

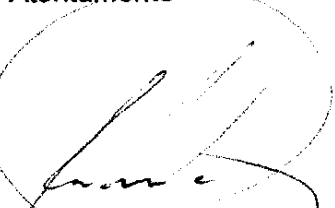
Recomendación No. 5

La Administración deberá normar el procedimiento para la adquisición de bienes y servicios por valores relativamente pequeños, estableciendo una matriz para la selección y evaluación de proveedores de bienes y servicios.

Recomendación No. 6

Gerencia ordenará el análisis y ajuste del 15% trabajadores generado en los períodos correspondientes.

Atentamente



Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO