

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA
COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA**

31 de diciembre de 2011

Loja, 19 de marzo de 2012

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 2011, y el correspondiente Estado de Resultados, 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, y 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 esta auditoría provee una base razonable para fundamentar la opinión.

Analizado el saldo de cada una de las cuentas del Estado de Situación Financiera y Estado de resultados de PILCEM, se determinó:

- 1. Que no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el numeral 3 del artículo primero de la resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008,**



relativo a presentar estados financieros comparativos con observancia a las NIIF.

2. No se ha dado cumplimiento a lo señalado en el artículo segundo de la resolución citada anteriormente, que señala que como parte del proceso de transición se elaborará un plan de capacitación, plan de implementación, y la fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

En nuestra opinión excepto por lo indicado en el párrafo anterior 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 2011, 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 2011, 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
19 de marzo de 2012

PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M			
BALANCE DE SITUACION FINANCIERA			
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011			
	NOTAS	2011	2010
Caja chica		50,00	50,00
Fondo rotativo			500,00
Banco de Fomento 20034056		2.103,01	102.547,06
Banco de Machala Ahorros 1250095739			225,95
Banco de Machala 1250045065		2.723,44	6.823,99
Banco de Loja Ah 2900401872			22,00
Banco de Pichincha		539,51	419,92
Fondos de inversión Pichincha			
Banco de Loja 2901160		3.158,10	44.805,77
Banco de Loja Crecediario		77.946,13	45.574,59
Pólizas de acumulación			1.050.000,00
ACTIVO DISPONIBLE	1	86.520,19	1.250.969,28
Excavación y desalojo		27.320,43	27.420,43
Montoya Freddi		938,18	938,18
Ochoa Navarro Carlos		21,54	21,54
Cheques postfechados		7.398,01	6.707,60
Ptmos y anticipos empleados			250,00
Anticipos contractuales		27.520,00	103.040,04
Construcción de obras de urbanización		421.318,87	106.462,49
Instalaciones agua potable		1.981,72	1.854,29
Vías de acceso construcción		2.378,68	2.378,68
Dirección técnica		15.568,64	5.537,27
Mejoramiento de terreno		250,00	
Retenciones en la fuente Impuesto renta		12.669,50	7.480,60
Lotes I etapa		554.972,05	643.417,20
Gastos indirectos III etapa		6.023,10	
EXIGIBLE	2	1.078.360,72	905.508,32
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.164.880,91	2.156.477,60
Terrenos		25.154,80	25.154,80
Terreno III etapa		1.200.000,00	
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	3	1.225.154,80	25.154,80
Muebles y enseres de oficina		1.037,90	774,68
Depreciación acumulada Muebles	-	224,48	- 149,32
Muebles y enseres		2.788,00	1.008,00
Depreciación acumulada Muebles	-	249,35	- 131,04
Edificios		26.925,94	26.925,94
Depreciación acumulada Edificios	-	3.833,04	- 2.621,37
Vehículos		20.187,89	20.187,89
Depreciación acumulada vehículos	-	10.507,80	- 6.873,98
Equipo de computación		3.681,91	3.681,91
Depreciación acumulada equipos comput	-	2.795,18	- 2.120,01
Software		468,00	468,00

Depreciación acumulada software		- 466.32	- 410.88
Herramientas		173.02	173.02
Depreciación acumulada herramientas		- 36.33	- 20.74
Equipo de oficina		68.00	
Depreciación acumulada equipos		- 1.61	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	4	37.216,55	40.892,10
Garantías entregadas			2.000,00
Garantía en póliza			162.606,75
Estudios y proyectos PILCEM			
ACTIVO DIFERIDO			164.606,75
Banco de Machala			13,20
TOTAL INSTITUCIONES FINANCIERAS			13,20
Garantías por anticipo		2.150,00	
Garantías por fiel cumplimiento		19.197,02	
Bienes de control deudoras		171,02	
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	5	21.518,04	
TOTAL DEL ACTIVO		2.448.770,30	2.387.144,45
Obligaciones comerciales	6	64,30	59,06
Seguro social por pagar	7	872,27	668,27
Provisiones sociales por pagar	7	778,09	517,47
Otras prestaciones por pagar	7	30,57	1.531,80
Dividendos por pagar		81.641,19	56.540,79
4% de fiscalización			4.609,65
Obligaciones fiscales por pagar	8	5.517,61	5.600,53
Garantías y depósitos	9	56.862,01	195.789,73
Anticipos venta de lotes	9	1.967.122,37	1.682.436,23
Cientes del Parque Industrial	9	430,72	145,12
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.113.319,13	1.947.898,65
Garantías por anticipo		2.150,00	
Garantías por fiel cumplimiento		19.197,02	
Bienes de control acreedora		171,02	
TOTAL CUENTAS DE ORDEN	10	21.518,04	
TOTAL DEL PASIVO		2.134.837,17	1.947.898,65
I. Municipio Loja		147.869,00	147.869,00
PREDESUR			
H. Concejo Prov. Loja		371,00	371,00
MICIP		21.349,00	21.349,00
Reserva legal		27.481,06	6.933,33
Aportes futuras capitalizaciones		36,05	36,05
CAPITAL Y RESERVAS	11	197.106,11	176.558,38
Resultados ejercicios anteriores	12	- 11.383,56	- 19.966,65
Resultados ejercicio actual	12	128.210,58	282.654,07
TOTAL PASIVO Y CAPITAL		2.448.770,30	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

INGRESOS	NOTAS	ZON
Venta de lotes urbanizados		219.104,40
Intereses ganados		28.881,81
Intereses de mora		20.699,37
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		268.685,58
Intereses financieros ganados		18.939,21
Otros ingresos no operacionales		3.786,20
TOTAL INGRESOS	13	291.410,99
COSTOS		
Costo de venta terrenos		88.445,15
TOTAL DE COSTOS VENTAS		88.445,15
Sueldos y salarios		41.635,54
Aporte patronal		5.022,39
Décimo tercer		3.387,41
Décimo cuarto		1.057,57
Fondo de reserva		1.989,36
Uniformes del personal		1.117,00
TOTAL REMUNERACIONES		54.189,27
Energía eléctrica		234,27
Agua potable		76,50
Servicio telefónico		871,80
Servicio de internet		519,48
Servicio de correo		26,00
Servicio de certificación notarial		178,63
Impuestos y contribuciones		1.327,93
Seguro vehículos		610,80
Otros servicios		220,55
Honorarios profesionales		5.271,38
Promoción y publicidad		149,32
Capacitación al personal		75,00
Matriculación al vehículo		263,82
Servicios generales		560,00
TOTAL SERVICIOS		10.385,48
Suministros de oficina		365,18
Suministros de aseo y limpieza		86,42
Otros suministros y materiales		679,41
Combustibles y lubricantes		1.138,35
TOTAL SUMINISTROS Y MATER		2.269,36
Mantenimiento de activos fijos		819,84
Repuestos y materiales		355,14
Mejora y mantenimiento instalaciones		9,95
TOTAL REPARACION Y MANTEN		1.184,93

jm

Servicios bancarios		178,67
Depreciación de activos fijos		5.786,77
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		5.965,44
Atenciones sociales		597,73
TOTAL GASTOS DE GESTION		597,73
Multas e intereses tributarios		23,40
Otros gastos no deducibles		139,65
TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES		163,05
TOTAL COSTOS	14	163.200,41
RESULTADOS EJERCICIO		128.210,58

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

9

PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.	
ESTADO EVOLUCION DEL PATRIMONIO	
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	
PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	
Municipio de Loja	147.869,00
Consejo Provincial	371,00
MIC	21.349,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	169.589,00
RESERVAS	
Reserva Legal	27.481,06
TOTAL RESERVAS	27.481,06
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	
Municipio de Loja	33,03
MIC	2,54
Consejo Provincial	0,48
TOTAL APORTES FUTURA CAPITALIZACION	36,05
RESULTADOS	
Resultados ejercicios anteriores	- 11.383,56
Resultados ejercicio actual	128.210,58
TOTAL RESULTADOS	116.827,02
TOTAL PATRIMONIO	313.933,13

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

Fuente de efectivo	
Flujo de efectivo de actividades de operación:	2011
Cuentas por cobrar	363,20
Documentos por cobrar	- 690,41
Anticipos contractuales	75.520,04
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA I ETAPA	
Gastos de dirección técnica	
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA II ETAPA	
Alcantarillado fluvial y sanitario	- 314.856,38
Instalaciones de agua potable	- 127,43
Vías de acceso en construcción	
Dirección técnica	- 10.031,37
Impuestos pagados por anticipado	- 5.188,90
Lotes disponibles para la venta	88.445,15
Depreciaciones	5.786,77
Bienes de control	- 171,02
Estudios y proyectos	
Obligaciones comerciales	5,24
Obligaciones sociales por pagar	- 1.067,18
Obligaciones fiscales por pagar	- 82,92
Otras cuentas por pagar	20.521,32
Bienes de control	171,02
Reservas	20.547,73
Resultados de ejercicios anteriores	8.583,09
Resultados del ejercicio actual	- 154.443,49
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	- 266.715,54
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Inversiones financieras	1.050.000,00
Mejoramiento de terreno	- 250,00
Gastos indirectos en adquisición terreno	- 6.023,10
Terreno III etapa	- 1.200.000,00
Incremento de activos fijos	- 2.111,22
Garantías entregadas	143.259,73
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	- 15.124,59
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Garantías y depósitos recibidos	- 117.580,70
Anticipos recibidos de clientes	284.971,74
Efectivo neto proveniente de actividades de Financiam	167.391,04
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Incremento neto de efectivo durante el año	- 114.449,09
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año	200.969,28
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO A FIN DE AÑO	86.520,19

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

PARQUE INDUSTRIAL LOJA COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA CEM
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2011

1. ENTORNO ECONOMICO

En la actualidad la compañía cuenta con 102 usuarios de las etapas I y II, de estos usuarios 29 promesas de compra no cuentan con la cláusula de interés de mora, 3 cancelan normalmente, 3 están en mora, 1 lote que corresponde al Municipio está en mora, pero se ha comprometido a hacer el asfaltado como parte del pago. 10 ya tienen escrituras, 12 han pagado totalmente pero no tienen escrituras.

La compañía PILCEM se encuentra preparando la venta de lotes de la III Etapa.

También se han iniciado los trámites para transformar la Compañía en empresa pública, debiéndose cancelar la empresa actual para este proceso.

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 \$ 169.589.00. Finalmente el 9 de julio de 2010 se transfieren \$ 31.156.00 de las acciones y \$ 3,15 de Aportes Futuras Capitalizaciones de PREDESUR, al Municipio de Loja.

El capital de la empresa actualmente está conformado por los aportes del Municipio de Loja, MIPRO y H. Consejo Provincial de Loja, todos organismos públicos.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

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

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, Código de Trabajo, Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, Estatuto, Ley Orgánica de Empresas Públicas.

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, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua potable, vías de acceso, 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 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, internamente y de manera mensual, se genera el Estado de Situación Financiera, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo 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.

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

En el año 2011 la Junta General de Accionistas se ha reunido en cinco ocasiones, en sesión ordinaria el 31 de marzo, y extraordinaria el 20 de junio, 5 de octubre y 9 de noviembre de 2011.

El Directorio se reunió el 3 de mayo, 1 de agosto y 28 de noviembre.

g. 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.

h. Participación 15% utilidades

La Compañía no liquida utilidades a los trabajadores en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

i. Hechos relevantes

La compañía no ha dado cumplimiento a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008. En el numeral 3 del artículo 1 relacionado a elaborar y presentar estados financieros comparativos con observancia a las NIIF a partir del 2011



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 \$ 86.520,19, conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	SALDO
Caja chica	50,00
Banco de Fomento	2.103,01
Banco de Machala	2.723,44
Banco Pichincha cta. Cte.	539,51
Banco de Loja cta. Cte.	3.158,10
Banco de Loja Crecediario	77.946,13
TOTAL	86.520,19

Todas las cuentas se encuentran con la respectiva conciliación bancaria.

NOTA 2 EXIGIBLE

CONCEPTO	SALDO
Excavación y desalojo	27.320,43
Montoya Freddi	938,18
Ochoa Navarro Carlos	21,54
Cheques posfechados	7.398,01
Proveedores	20,00
Compras de bienes	25.000,00
Honorarios profesionales	350,00
Ing. Norman Jiménez León	1.250,00
Ing. Hólger Hurtado	900,00
Materiales directos	418.505,46
Mano de obra directa	1.660,71
Gastos indirectos de construcción	1.152,70
Materiales directos	662,82
Mano de obra directa	1.077,44
Gastos indirectos de construcción	241,46
Gastos indirectos de construcción	2.378,68
Gastos ind adquisición terreno	250,00
Fiscalización	13.167,37
Gastos topográficos	1.198,82
Estudios y proyectos	1.202,45
Retención Impuesto Renta	375,82
Anticipo Impuesto Renta	12.293,68
Lotes I etapa	554.972,05

Gastos ind adquisición terreno	6.023,10
TOTAL	1.078.360,72

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

NOTA 3 ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

CONCEPTO	SALDO
Terreno	25.154,80
Terreno III etapa	1.200.000,00
TOTAL	1.225.154,80

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

NOTA 4 ACTIVO FIJO DEPRECIABLE

CONCEPTO	SALDO
Edificio	26.925,94
Depreciación edificios	- 3.833,04
Muebles y enseres de oficina	1.037,90
Depreciación de Muebles y Enseres	- 224,48
Muebles y enseres	2.788,00
Depreciación Muebles y Enseres	- 249,35
Camioneta Chevrolet	20.187,89
Depreciación camioneta	- 10.507,80
Equipo de computación	3.681,91
Depreciación de Equipo computación	- 2.795,18
Software	468,00
Depreciación Software	- 466,32
Herramientas	173,02
Depreciación herramientas	- 36,33
Equipos de oficina	68,00
Depreciación equipos oficina	- 1,61
TOTAL	37.216,55

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.

Respecto al valor residual es necesario considerar que es preferible aplicar a aquellos bienes que se estima tendrán un valor considerable de realización luego de terminar su vida útil.

NOTA 5 CUENTAS DE ORDEN

CONCEPTO	SALDO
Garantías entregadas	2.150,00
Garantía fiel cumplimiento	19.197,02
Bienes de control deudoras	171,02
TOTAL	21.518,04

Aquí se registran los valores correspondientes a aquellas cuentas que no afectan a los Estados Financieros pero que sirven de control

PASIVOS

NOTA 6 OBLIGACIONES COMERCIALES

CONCEPTO	SALDO
Proveedores	64,30
TOTAL	64,30

Se presentan los saldos por obligaciones pendientes de pago.

NOTA 7 PROVISIONES SOCIALES POR PAGAR

CONCEPTO	SALDO
IESS por pagar	872,27
Décimo tercer sueldo	338,09
Décimo cuarto sueldo	440,00
Dividendos por pagar	81.641,19
Cuentas x pagar empleados	30,57
TOTAL	83.322,12

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

NOTA 8 OBLIGACIONES

CONCEPTO	SALDO
Retenciones IR por pagar	1.280,32
Retenciones IVA por pagar	4.237,29
TOTAL	5.517,61

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
Depósitos recibidos	56.862,01
Anticipo venta de lotes	1.967.122,37
Arias Burneo Nicolás	145,12
Cárdenas Chiriboga Patricio	285,60
TOTAL	2.024.415,10

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

NOTA 10 CUENTAS DE ORDEN

CONCEPTO	SALDO
Garantías por anticipo	2.150,00
Garantías por fiel cumplimiento	19.197,02
Bienes de control acreedora	171,02
TOTAL	21.518,04

Corresponden a aquellos valores que se mantienen únicamente por control

NOTA 11 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
I. Municipio de Loja	147.869,00
H. Concejo Provincial Loja	371,00
MIC	21.349,00
I. Municipio de Loja	33,03
MIC	2,54
H. Concejo Provincial Loja	0,48
Reserva legal	27.481,06
TOTAL	197.106,11

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

NOTA 12 RESULTADOS

CONCEPTO	SALDO
Utilidad período	128.210,58
TOTAL	128.210,58

Registra el valor de los resultados del ejercicio

NOTA 13 INGRESOS

CONCEPTO	SALDO
Venta de lotes	219.104,40
Intereses ganados inversiones	28.881,81
Intereses de mora	20.699,37
Intereses financieros ganados	18.939,21
Otros ingresos	3.786,20
TOTAL	291.410,99

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.

Con relación a los intereses de mora, la compañía en base a resolución del Directorio del 2 de febrero de 2009, está aplicando una penalización del 18%, no dando cumplimiento a lo establecido en Ley Orgánica de Régimen Monetario y Banco del Estado, art. 4 de la regulación 153-2007, y el art. 21 de la Codificación del Código Tributario, que establece que la tasa de mora será de 1,1 veces la tasa activa referencial.

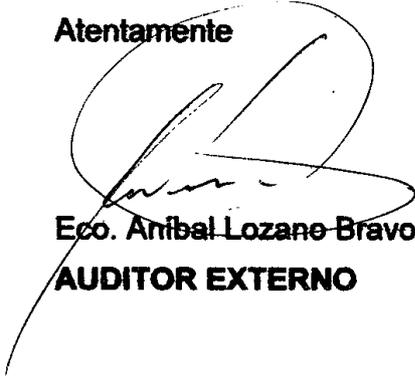
NOTA 14 EGRESOS

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	88.445,15
Sueldos y salarios	41.635,54
Aporte patronal IESS 12,15%	5.022,39
Décimo tercer	3.367,41
Décimo cuarto	1.057,57
Fondo de reserva	1.989,36
Uniformes personal	1.117,00
Servicio eléctrico	234,27
Agua potable	76,50
Servicio telefónico	871,80
Servicio de internet	519,48
Servicio de correo	26,00
Servicio de certificación	178,63
Impuestos y contribuciones	1.327,93
Seguro vehículos	610,80
Otros servicios	220,55

Honorarios profesionales	5.271,38
Promoción y publicidad	149,32
Capacitación a personal	75,00
Matriculación a vehículo	263,82
Servicios Generales	560,00
Suministros de oficina	365,18
Suministros de aseo y limp	86,42
Otros suministros y material	679,41
Combustibles y lubricantes	1.138,35
Mantenimiento de activos fijos	819,84
Repuestos y materiales	355,14
Mejoramiento y mant. instalac	9,95
Servicios bancarios	178,67
Depreciación de Act fijos	5.786,77
Atenciones sociales	597,73
Multas e intereses tributar	23,40
Otros gastos no deducibles	139,65
TOTAL	163.200,41

Atentamente



Eco. Arribal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

INFORME DE CONTROL INTERNO

31 de Diciembre de 2011

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. Referente a plan de transición, diagnóstico de impactos, presentar estados financieros comparativos.

Recomendación No. 2

De la revisión efectuada se encontraron dos casos en los cuales la Junta de Accionistas resuelve, que se condona los intereses de mora a los deudores en tal virtud, la junta de accionistas debe establecer una política clara de cobranza, de manera que se proceda con equidad con todos los usuarios.

Recomendación No. 3

Los comprobantes de venta autorizados por el SRI deben emitirse de manera adecuada, debido a que se encontró el caso de pago de honorarios profesionales a la persona que reemplazó a la Contadora y Secretaria, sin que sea profesional, procediendo a cancelar mediante liquidación de compra y prestación de servicios, omitiendo información del proveedor, invalidando estos documentos para justificar gastos y crédito tributario.

Recomendación No. 4

En la cuenta otros servicios, se ha registrado transacciones relativas a trabajos de reproducción e impresión de documentos, los mismos que no constituyen servicios, sino la adquisición de suministros y materiales por lo tanto debe registrarse de conformidad al direccionamiento del gasto, previo el análisis de la transacción.

Recomendación No. 5

La Administración debe elaborar un calendario de vacaciones en función de la fecha de entrada del trabajador y los requerimientos institucionales a fin de que sea aprobado por el Directorio.

Recomendación No. 6

Debe formalizarse la contratación ajustándose a lo establecido en las normas de tipo laboral o civil.

Recomendación No. 7

Es necesario que las cuentas tengan denominaciones específicas eliminando denominaciones genéricas.

Recomendación No. 8

Las notas explicativas tienen por objeto revelar transacciones o registros poco claros, por lo tanto deben utilizarse en ese sentido.

Recomendación No. 9

Se cancela \$ 75 por concepto de curso relacionado con las NIIF para la señora Contadora, debe señalarse que la capacitación y desarrollo del talento humano constituyen una inversión que debe revertirse en la Institución y en el presente caso no se advierte ese beneficio, es necesario que el plan de capacitación sea elaborado por la Gerencia, analizado y aprobado por el Directorio en mérito a la evaluación del desempeño y necesidades institucionales.

Recomendación No. 10

Las actas de las sesiones de Junta General deben señalar que son Juntas Universales en virtud de que no se están desarrollando en el local de la Empresa de acuerdo a lo señalado en el art. 238 de la Ley de Compañías.

Atentamente



Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO