

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

**ESTADOS FINANCIEROS  
31 de diciembre de 2012**

**Loja, 15 de marzo de 2013**

Recibido  
*[Firma]*  
15-03-2013  
14 H 48

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores  
Gerente y 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 2012, y el correspondiente Estado de Resultado Integral, 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.

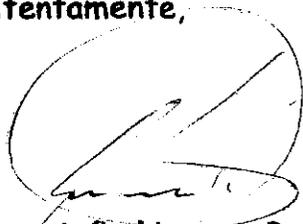
El trabajo se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, y Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que se planifique y ejecute la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable, no absoluta, de que los Estados Financieros están libres 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 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 2012, el resultado de sus operaciones, los Flujos de Efectivo, la información financiera por el año

terminado en 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 2012, 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  
15 de marzo de 2013

<b>PARQUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M</b>		
<b>BALANCE DE SITUACION FINANCIERA</b>		
<b>DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>		
	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>
Banco de Machala 1250045085	1	415,54
Banco de Pichincha 3426291504	1	281,59
Banco de Loja 2901160319	1	1.578,78
Banco de Loja Crecediario	1	146.832,59
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO</b>		<b>149.008,50</b>
Excavación y desalojo		25.426,59
Montoya Freddi	2	938,18
Ochoa Navarro Carlos	2	21,54
Diferencias por cobrar	2	6.987,20
Cuentas por cobrar clientes	2	269,41
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>33.642,92</b>
Materiales directos obras	3	421.453,77
Mano de obra directa obras	3	1.660,71
Gastos indirectos de construcción obras	3	1.253,50
Materiales directos Inst telefónica	3	662,82
Mano de obra directa Inst telefónica	3	1.077,44
Gastos indirectos de construcción Int telefónica	3	241,46
Gastos indirectos de construcción acceso II	3	2.378,68
Gastos ind adquisición etapa II	3	250,00
Fiscalización etapa II	3	16.377,75
<i>Gastos topográficos</i>	3	1.198,82
Estudios y proyectos PILCEM	3	4.468,39
Estudio de impacto ambiental etapa III	3	50,00
Gastos indirectos adquisición	3	6.023,10
Estudios y proyectos etapa III	3	3.612,49
Lotes I etapa	3	441.819,74
<b>INVENTARIOS</b>		<b>902.528,57</b>
Compra de bienes	4	25.000,00
Honorarios profesionales	4	350,00
Consultoría	4	7.850,00
<b>SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS</b>		<b>33.200,00</b>
Retenciones en la fuente Impuesto renta	5	37,88
Anticipo de impuesto a la renta	5	12.052,26
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CTES</b>		<b>12.090,14</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.130.570,23</b>
Terreno II y III etapa	6	1.225.154,80
Edificios	6	26.925,94
Muebles y enseres	6	5.659,85
Equipo de computación	6	1.260,00
Vehículos, equipo de transporte, y caminero móvil	6	20.187,89
Depreciación acumulada Edificios	6	5.179,34

Depreciación acumulada Muebles	6	-	893,59
Depreciación acumulada equipos computación	6	-	911,45
Depreciación acumulada vehículos, eq transp y cam.	6	-	12.526,59
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			<b>1259.677,51</b>
Garantías por anticipo	7		1.250,00
Garantías por fiel cumplimiento	7		125,00
Bienes de control deudoras	7		2.694,21
Garantía en pólizas	7		7.200,00
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>			<b>11.269,21</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>1.270.946,72</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<b>2.401.516,95</b>
Proveedores	8		2.948,31
Otras cuentas por pagar	8		4.675,55
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>			<b>7.623,86</b>
Obligaciones con bancos locales	9		5,58
<b>OBLIGACIONES CON INST FINANCIERAS</b>			<b>5,58</b>
Depósitos recibidos	10		6.381,32
<b>OBLIGACIONES EMITIDAS</b>			<b>6.381,32</b>
Retenciones impuesto renta por pagar	11		261,65
Retenciones IVA por pagar	11		318,94
Ptmos quirografarios por pagar	11		56,03
IESS por pagar 21,5%	11		608,25
Décimo tercer sueldo por pagar	11		237,49
Décimo cuarto sueldo por pagar	11		389,40
Indemnizaciones	11		3.118,00
Dividendos por pagar	11		136.414,40
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>			<b>141.404,16</b>
Anticipos de clientes	12		1.860.193,05
<b>ANTICIPOS DE CLIENTES</b>			<b>1.860.193,05</b>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>2.015.607,97</b>
Arias Burneo Nicolás	13		145,12
Cárdenas Patricio Fabián	13		285,60
<b>CTAS Y DCTOS POR PAGAR</b>			<b>430,72</b>
Garantías por anticipo	14		1.250,00
Garantías por fiel cumplimiento	14		125,00
Bienes de control acreedoras	14		2.694,21
Garantías en póliza	14		7.200,00
<b>TOTAL CUENTAS DE ORDEN</b>			<b>11.269,21</b>
Jubilación patronal	15		11.072,00
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>22.771,93</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>			<b>2.038.379,90</b>
I. Municipio Loja	16		147.869,00
H. Concejo Prov. Loja	16		371,00

MIPRO	16	21.349,00
Reserva legal	16	36.302,36
Aportes futuras capitalizaciones	16	36,05
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		<b>205.927,41</b>
Resultados ejercicios anteriores	17	- 8.583,08
Resultados ac. Prov	17	- 9.630,47
Resultados ejercicio actual	17	175.423,19
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>		<b>2.401.516,95</b>

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

9

**PARDUE INDUSTRIAL LOJA C.E.M.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE**

<b>INGRESOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>
Venta de lotes urbanizados	18	325.469,30
Intereses ganados	18	28.092,49
Intereses de mora	18	13.218,48
Otros ingresos de actividades ordin	18	12.190,84
<b>INGRESOS ACTIVIDADES ORD.</b>		<b>378.971,11</b>
Intereses financieros ganados	18	1.960,68
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>380.931,79</b>
<b>COSTOS</b>		
Costo de venta terrenos	19	113.152,31
<b>COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION</b>		<b>113.152,31</b>
Sueldos y salarios	19	46.132,18
Aporte patronal	19	5.608,25
Décimo tercer	19	3.844,48
Décimo cuarto	19	1.171,75
Fondo de reserva	19	3.280,28
Beneficios sociales e indemnizaciones	19	565,00
Despido intempestivo	19	1.500,00
Desahucio	19	250,00
Vacaciones	19	2.233,82
Gasto planes de beneficios a empleados	19	1.830,00
Honorarios profesionales personas nat	19	9.168,54
Honorarios profesionales a sociedades	19	560,00
Servicios generales	19	242,66
Mantenimiento de activos fijos	19	1.219,18
Combustibles en gastos administrativos	19	1.268,15
Lubricantes en gastos administrativos	19	199,09
Seguro vehículos	19	547,83
Transporte en gastos administrativos	19	2,00
Atenciones sociales	19	197,71
Agua en gastos administrativos	19	61,89
Teléfono en gastos administrativos	19	980,91
Energía en gastos administrativos	19	250,36
Servicio de internet	19	521,25
Servicio de correo	19	50,40
Regist. propiedad o merc en gastos adm	19	518,55
Notarios en gastos administrativos	19	584,45
Impuestos y contribuciones	19	2.080,40
Depreciaciones en gastos administrativos	19	4.247,87
Matriculación al vehículo	19	247,10

9

Suministros de oficina	19	1.137,36
Suministros de aseo y limpieza	19	146,90
Otros suministros y materiales	19	458,71
Servicios bancarios	19	110,53
Multas e intereses tributarios	19	4,76
Otros gastos no deducibles	19	106,95
Jubilación patronal	19	75,00
Publicidad y propaganda	19	950,88
<b>GASTOS</b>		<b>92.356,29</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>		<b>205.508,60</b>
<b>RESULTADOS EJERCICIO</b>		<b>175.423,19</b>

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros

Parque Industrial Loja CEM							
Estado de cambios en el patrimonio							
31 de diciembre 2012							
	capital social	Aportes socios o accionistas futura capitalizac.	Reserva legal	Resultados acumulados		Resultados ejercicio	
				(-) Pérdidas acumuladas	Resultados acumulados aplicación NIIF		
				Exigencia neta período	Patrimonio neto atribuible a los propietarios	Total patrimonio	
Saldo al final del período	169.589,00	36,05	36.372,30	- 8.583,08	- 9.630,47	175.422,89	363.036,69
Saldo reexpresado período anterior	169.589,00	36,05	27.481,00				197.006,05
Saldo del período inmediato anterior	169.589,00	36,05	27.481,00				197.006,05
Cambios del año en el patrimonio			8.821,30	- 8.583,08	- 9.630,47	175.422,89	166.030,64
Aumento disminución capital social							
Aportes futura capitalización			8.821,30	- 8.583,08			238,22
Transf. Result. a otras ctas Patrim.					- 9.630,47		- 9.630,47
Otros cambios						175.422,89	175.422,89
Ejercicio							

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**

<b>Fuente de efectivo</b>	
	<b>2012</b>
Cobros procedentes de la venta de bienes	274.605,58
Otros cobros por actividades de operación	232.588,82
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>457.197,40</b>
Pagos a proveedores por suministro de bienes y serv	- 113.152,31
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 64.585,86
Otros pagos por actividades de operación	- 215.111,75
<b>Clases de pagos</b>	<b>-392.849,92</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>64.267,48</b>
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	- 3.638,85
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>- 3.638,85</b>
Intereses recibidos	1.960,68
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>1.960,68</b>
	<b>62.588,31</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>62.588,31</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo principio del período</b>	<b>86.520,19</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>149.108,50</b>
<b>Conciliación entre la ganancia neta y flujos de operación</b>	
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	4.322,87
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	2.470,00
<b>Ajuste por partidas distintas al efectivo</b>	<b>6.792,87</b>
(Incremento) disminución de cuentas por cobrar clientes	3.207,13
Incremento (disminución) en otros pasivos	- 122.834,58
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	<b>- 119.627,45</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operac</b>	<b>62.588,31</b>

**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 2012

#### 1. ENTORNO ECONOMICO

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

Luego de realizado el levantamiento topográfico se han producido problemas en el tamaño de los lotes entregados, iniciándose la firma de modificatorias.

#### 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, (Institución que se transformó), 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 del paquete informático ISYPLUS.

##### 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

Atestado Valdivia

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. Debe señalarse que en el año 2011 se realizó el avalúo de los bienes.

**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.

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

En el año 2012 la Junta General de Accionistas se ha reunido en ocho ocasiones; en sesión ordinaria el 23 de marzo; y, extraordinaria el 23 de enero; 9, 20 y 30 de abril; 23 de mayo, 20 de julio, 23 de octubre de 2012.

El Directorio se reunió el 14 de mayo, 16 de agosto, 31 de octubre, 27 de noviembre, y 12 de diciembre.

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

### 3. REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### ACTIVOS

##### NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este grupo comprende el valor del dinero disponible en cuentas de ahorro y corrientes en el Banco de Loja, Banco del Pichincha, y Banco de Machala; al 31 de diciembre presenta un saldo de \$ 149.108,50, conforme el siguiente detalle:

CONCEPTO	SALDO
Banco de Loja cta. Cte.	1.578,78
Banco de Loja Crecediario	146.832,59
Banco Pichincha cta. Cte.	281,59
Banco de Machala	415,54
<b>TOTAL</b>	<b>149.108,50</b>

Todas las cuentas se encuentran con la respectiva conciliación bancaria. De acuerdo a la confirmación bancaria emitida por el Banco de Loja, el mismo mantiene en custodia la garantía 7927, por terreno del Parque Industrial por un valor de \$ 417.882,40

##### NOTA 2. ACTIVOS FINANCIEROS

CONCEPTO	SALDO
Excavación y desalojo	25.426,59
Montoya Freddi	938,18
Ochoa Navarro Carlos	21,54
Diferencias por cobrar	6.987,20
Cuentas por cobrar clientes	269,41
<b>TOTAL</b>	<b>33.642,92</b>

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

#### COMENTARIO:

1) Los deudores señores Freddi Montoya y Carlos Ochoa, en registros contables permanecen con una deuda desde el año dos mil diez, respecto al primero de los citados, en la tabla de amortización elaborada por contabilidad, en ese año, se determina el costo del lote en \$ 42.663,74, por un área de 1.373,64 m<sup>2</sup>, mientras que lo cancelado por el adquirente de esta propiedad es \$ 41.725,56; caso similar ocurre con el señor Carlos Ochoa, con la diferencia que según investigaciones de la licenciada Gladys Rojas, asistente de gerencia, se conoce que el antes mencionado cliente, ya posee escrituras supuestamente tramitadas por él.

2) Existe contradicción entre contabilidad y asistencia de gerencia, puesto que del Sr. Freddy Montoya, se está procediendo con el trámite del traspaso de dominio aduciendo que no adeuda valor alguno; mientras contabilidad presenta esos saldos.

3) En relación a estos casos no se advierten evidencias de acciones de recuperación de esos valores.

4) Por otra parte de versiones obtenidas de contabilidad se conoció que luego de otro levantamiento topográfico, al área de varias propiedades han variado, de las cuales se ha procedido a hacer el registro contable, en la cuenta diferencias por cobrar; pero de las antes mencionadas no se ha procedido con los ajustes requeridos y por consiguiente esos saldos variarán igual.

5) Para el caso del Sr. Montoya, las tablas de amortización elaboradas por contabilidad y secretaria no coinciden, existen diferencias en el área inicial citada en la promesa de venta.

6) el Parque Industrial, realiza obras de infraestructura tales como excavaciones, y mejoras, inclusive en los terrenos que han sido entregados, sin tener previamente el consentimiento del propietario. Siendo necesario señalar que no es obligación de PILCEM hacer esas obras.

#### **RECOMENDACIONES:**

1) Proceder con los ajustes necesarios, tomando en consideración los informes técnicos de los estudios y trabajos realizados y que han generado modificaciones en las áreas de los lotes y consiguientemente en el costo de los mismos y así en todos los casos que posteriormente sucedan.

2) Comunicar a los interesados sobre la variación de áreas en las propiedades, realizar los ajustes y emprender con las acciones de cobro respectivas.

3) Se establezcan los canales de comunicación entre las dos unidades a fin de coordinar las acciones administrativas y contables se sugiere dejar evidencias por escrito de la transferencia de información.

4) Definir procesos claros para la gestión de la venta, financiamiento, recaudación y liquidación de la negociación de los lotes.

5) Es necesario que se hagan firmar documentos de consentimiento con el objeto de que los propietarios paguen las mejoras que se realicen.

#### **NOTA 3 INVENTARIOS**

El grupo registra los bienes disponibles para la venta así como las obras de infraestructura.

<b>CONCEPTO</b>	<b>SALDO</b>
Materiales directos obras	421.453,77
Mano de obra directa obras	1.660,71
Gastos indirectos de construcción obras	1.253,50
Mat directos Inst. telefónica	662,82
Mano Obra directa Inst. telefónica	1.077,44
Gastos ind. construcción Int. telefónica	241,46
Gastos ind. construcción acceso II	2.378,68

Gastos ind. adquisición etapa II	250,00
Fiscalización etapa II	16.377,75
Gastos topográficos	1.198,82
Estudios y proyectos PILCEM	4.468,39
Estudio de impacto ambiental etapa III	50,00
Gastos indirectos adquisición	6.023,10
Estudios y proyectos etapa III	3.612,49
Lotes I etapa	441.819,74
<b>TOTAL</b>	<b>902.528,67</b>

**COMENTARIO:** la cuenta se encuentra subvalorada en \$ 1.225.154,80, debido a que los terrenos de la II y III etapa, que son las propiedades que están disponibles para la venta se encuentran registrados en el grupo Propiedad, Planta y Equipo.

**RECOMENDACIÓN:** que contabilidad proceda a la respectiva reclasificación con el objeto de presentar adecuadamente el balance.

#### NOTA 4 SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

CONCEPTO	SALDO
Compra de bienes	25.000,00
Honorarios profesionales	350,00
Consultoría	7.850,00
<b>TOTAL</b>	<b>33.200,00</b>

En este grupo se registran los anticipos entregados al señor José Manuel Tamay, para adquisición de un terreno; al Dr. Brayanes para la gestión de la transformación de la compañía; a SERVIESTUDIOS Cia. Ltda., por licencia del sistema de contabilidad ISYPLUS y el anticipo del contrato por el proceso de licenciamiento ambiental.

**COMENTARIO:** el Directorio en sesión de 3 de mayo de 2011, en el numeral 6 Conocimiento y resolución por parte del Directorio del asunto relacionado con los terrenos del señor José Manuel Tamay Minga, colindante del sector noroccidental del Parque Industrial, el Eco. Morocho presenta, un plano con la firma del ex alcalde y la razón por la cual la empresa vendió esos lotes, pero sucede que al momento que el contratista de las obras de la II etapa procedió a ejecutar los trabajos, el señor Tamay reclamó que esos terrenos son de su propiedad, presentándose problema porque estos terrenos se encuentran adjudicados a usuarios del proyecto y en casos cancelados totalmente. SE RESUELVE: Que el gerente dialogue y negocie con el señor Tamay para venta a la compañía con el antecedente de costo de m<sup>2</sup> igual al de compra de la III etapa, para luego reunirse el Directorio y tratar el asunto. El 8 de agosto 2011, se concede anticipo de \$ 25.000,00, al señor José Manuel Tamay, para la compra de un terreno firmándose la promesa de compra venta, en la cláusula cuarta se señala que el precio es de \$ 80.000,00 pagaderos de la siguiente forma:

"a) VEINTICINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, a la suscripción del presente contrato... b) CINCUENTA Y CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA en tres meses plazo y cuando la Corporación Financiera Nacional, otorgue el crédito que se encuentra gestionando en dicha institución... SEXTA.- CLAUSULA PENAL: En el evento de que el promitente Comprador se retracte, o incumpla los términos contenidos en el mismo, se retire o de por terminado

este contrato, las partes acuerdan una multa equivalente al diez por ciento (10%) del precio de venta acordado. Igual multa será pagada por los promitentes vendedores al Promitente Comprador en el evento de a estos no les transfiera la propiedad. Si fuera el PROMITENTE VENDEDOR quien incumpla, deberá devolver los valores que como abono al precio total le haya entregado el promitente comprador...".

Con relación a este caso el 16 de noviembre 2011, el señor Oscar Navarrete, Gerente encargado de la Corporación Financiera Nacional, mediante oficio 0001219, dirigido al Eco. Roberto Morocho, Gerente, expresa que de acuerdo a la normativa de esa Institución si uno de los accionistas representa más del 50% de acciones este debe constituirse como garante; adicionalmente solicita se informe si se ha dado cumplimiento a lo previsto en las disposiciones transitorias de la Ley Orgánica de Empresas Públicas; que establece que las Compañías de Economía Mixta deberían establecerse como Empresas Públicas.

Mediante oficio 0001243 el señor Gerente (e) de la CFN, manifiesta que la operación de crédito se encuentra en la etapa final de aprobación y solicita la documentación que indique que el Parque Industrial se ha regularizado como empresa pública. Finalmente el 22 de diciembre recibido el 26 de diciembre 2011, mediante comunicación 0001392 el señor Gerente encargado de la CFN procede a la devolución de la documentación entregada debido a que ha transcurrido el tiempo establecido para dar respuesta al proceso de crédito, suspendiendo el citado proceso, dejando abierta la posibilidad de conceder el servicio.

**RECOMENDACIÓN:** la Administración deberá acelerar los trámites tendientes a obtener la propiedad objeto de negociación.

**COMENTARIO:** en vista de la necesidad de presentar el estudio de impacto ambiental del Parque Industrial, el señor Gerente inicia el proceso solicitando ofertas a algunas empresas:

La empresa INSPESEG presenta el presupuesto para realizar el estudio, de igual forma procede el Ing. José Alonso Fierro, con los siguientes valores:

INSPESEG CÍA Ltda.	\$ 16.400,00 sin fecha
Ing. José Alonso Fierro	\$ 14.850,00 sin fecha
ADEPLAN	\$ 12.000,00 a 60 días plazo
ADEPLAN	\$ 11.939,00 a 120 días plazo
CODESAM	\$ 15.314,00 a 60 días plazo
Ing. Telmo Granda Carrión	\$ 11.820,00 a 120 días plazo

ADEPLAN en abril de 2011 presenta oferta técnica económica para realizar los estudios de impacto ambiental y obtención del licenciamiento ambiental \$ 12.000,00.

ADEPLAN en el 2011 presenta oferta por \$ 11.939,00

CODESAM, presenta propuesta sin fecha

El Ing. Telmo Granda Carrión presenta su propuesta en octubre de 2011

No se entregó para su revisión la propuesta del Ing. Emanuel Coronel Piña, quien fue finalmente designado por la Junta de accionistas en sesión del 9 de noviembre 2011, según señala el acta, elegido de las personas naturales calificadas como consultores ambientales. El art 40 numeral 1 de la Ley de Contratación Pública en la parte pertinente expresa: "...La selección, calificación, negociación, y adjudicación la realizará la máxima autoridad de la Institución contratante de acuerdo al procedimiento previsto en el Reglamento a la Ley". El Reglamento de Ley de Contratación Pública, sección II, art. 36, señala en la parte pertinente: "...la máxima autoridad de la entidad seleccionará e invitará

a un consultor habilitado en el RUP que reúna los requisitos..."; en el presente caso no existe evidencia del cumplimiento del procedimiento.

El 27 de marzo de 2012, el Gerente, Eco. Roberto Morocho mediante oficio 032-PILCEM-2012, dirigido al Ing. Jorge Bailón solicita el visto bueno, para que la empresa ADEPLAN, realice la consultoría ambiental, por resultar más conveniente a los beneficios económicos de la empresa, que realizarlo con el Ing. Wilson Coronel Piña. Debe señalarse que no existen documentos del análisis realizado para determinar la empresa más adecuada, para la selección.

En sesión del 30 de abril 2012, se convoca una vez más a Junta de Accionistas para analizar el tema señalándose esta vez que el Ing. Coronel ha decidido no realizar la obra, puesto que los valores han cambiado, por tanto, se autoriza al gerente contratar a la empresa ADEPLAN.

Debe manifestarse que tampoco existe la comunicación del desistimiento, por parte del Ing. Coronel, documento que debía presentarse a la Junta.

**RECOMENDACIÓN:** Gerencia debe dar cumplimiento estricto a lo señalado en la Ley de Contratación Pública y su Reglamento.

**COMENTARIO:** La Procuraduría General del Estado, mediante comunicación de 27 de enero de 2012, dirigida al Ing. Jorge Bailón, Alcalde y Presidente de la Compañía PILCEM, en respuesta a las consultas sobre el procedimiento a seguir para transformar PILCEM en Empresa Pública, se pronuncia señalando que corresponde a los tres organismos en calidad de accionistas cumpliendo con el art. 226 de la Constitución de la República, coordinar acciones y definir la eventual transferencia de acciones a favor de un solo accionista y su posterior liquidación y constitución como empresa pública, conforme el art.5 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, que dispone el mecanismo de creación.

En base a lo señalado el señor Presidente de PILCEM, mediante comunicación de 13 de febrero de 2012, propone al MIPRO la compra de sus acciones, el 28 de marzo 2012, en respuesta obtiene la disposición a vender, previa la adecuada valoración comercial de las mismas, solicitando una propuesta, el documento es sumillado por el señor Presidente señalando para conocimiento y toma de decisiones y enviado al Econ. Roberto Morocho, Gerente. Quien mediante comunicación de 3 de abril 2012, responde al señor Presidente que se oferte el valor constante en el cuadro de conformación de capital, es decir el valor nominal de las acciones. El señor Presidente envía comunicación en ese sentido al MIPRO, el 11 de abril 2012.

El Gobierno Provincial por su parte, mediante comunicación de 16 de julio 2012, solicita certificación del total del paquete accionario y si las mismas se encuentran revalorizadas al precio de mercado actual, el Eco. Morocho en comunicación de 27 de julio señala la cantidad de acciones que posee y su valor nominal.

La Eco. Verónica Sión, Ministra de Industrias y Productividad, en comunicación de 1 de agosto de 2012, dirigida al señor Presidente de PILCEM, manifiesta que para poder efectuar la transferencia, esa Cartera de Estado requiere que previamente se proceda con un peritaje que precise la valoración real de las acciones, para luego realizar la cesión correspondiente; comunicación que es remitida al Eco. Morocho con sumilla del señor Presidente señalando: "para su conocimiento y análisis".

Con el antecedente señalado el Economista Morocho, Gerente en funciones a esa fecha obtiene dos propuestas para realizar la valoración de acciones, de la Dra. Salomé Ríos,

de fecha 7 de septiembre 2012, quien propone desarrollar el trabajo en 30 días con un valor de \$2.500, señalando que la metodología a utilizar para la valoración de acciones será:

- Estudio de los informes financieros
- Verificación del valor de inventario de activos tales como: equipos de oficina y computación, Equipos y maquinarias, Terrenos, Obras en construcción, Muebles y Enseres, Vehículos, Inventarios, Edificios.
- Características de los Activos Fijos que pertenecen al Parque Industrial de Loja
- Informe Final de Valoración de Acciones de la Empresa Parque Industrial Loja.

Y de la empresa Ojeda & Ojeda Cía. Ltda., propuesta a 30 días plazo con un valor de \$7.500, de 13 de agosto de 2012, cuya metodología de valoración es:

- Evaluación de técnica de empresa en marcha, utilizando el método de flujos descontados
- Evaluación financiera de la empresa: realizando estudio de los informes financieros, análisis de capitalización directa de flujos de caja descontados, análisis de INOS operativos de la empresa.
- Simulación financiera de la empresa: rehaciendo flujos de caja con simulación de utilidad en los 3 últimos años, revertir análisis a empresa sin fines de lucro

El 13 de septiembre de 2012, se suscribe el contrato con la Dra. Salomé Verónica Ríos Erreis, perito contable calificado por la Superintendencia de Compañías, con el objeto de realizar la valoración de las acciones de la compañía PILCEM, en las condiciones de la propuesta.

Se presenta el informe el 18 de octubre de 2012, con la historia del Parque Industrial Loja, luego señala que para cumplir el objetivo utilizará el método de valoración patrimonial, indicando que el método de valoración relativa mediante comparables de mercado y el método basado en el descuento de flujos de efectivo, no son aplicables debido a que en la ciudad de Loja no existe otra empresa con el mismo objeto social.

Al respecto debe señalarse que el método de ratios bursátiles efectivamente no es aplicable pero no así para el caso del método basado en descuento de flujos de caja. Con relación al estudio de los informes financieros señala la consultora que utiliza el balance al 31 de diciembre de 2011, concluyendo que se han aplicado NIF's, por tanto la información contable es razonable.

El valor de los activos tales como equipos de oficina y computación, equipos y maquinarias, tienen un peritaje realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. El valor de terrenos, obras en construcción, edificios registrados a valor de costo y el precio de venta establecido. Agrega que los activos están conformados por lotes listos para la venta aún en etapa de adecuación.

Luego en base al balance citado utilizando la división patrimonio para activo menos pasivo exigible concluye que el valor por acción es 1,77.

Es decir se eligió el sistema más simple para valorar acciones y se cobró un valor exageradamente alto.

**COMENTARIO:** en el año 2010 se firmó un contrato con el Dr. Fernando Brayanes para la realización del trámite de constitución y transformación del Parque Industrial en Empresa Pública, sin que hasta el período de análisis se haya obtenido resultados de la gestión. Con el fin de establecer el avance de la gestión se solicitó al doctor aclaración sobre el tema, obteniendo como respuesta de parte del Dr. Brayanes que el proceso se

encuentra detenido a solicitud del Eco. Morocho, Gerente en funciones en esas fechas hasta que se pronuncie la Procuraduría General del Estado y se termine la negociación la adquisición de las acciones de los otros accionistas.

**COMENTARIO:** Con fecha 28 de marzo del 2012, se suscribe el contrato de venta de uso de licencias que autorizan el uso del sistema ISYPLUS, con la compañía SERVIESTUDIOS Cía. Ltda. Por un costo de \$ 2.500 incluido el IVA, según establece la cláusula novena, el proceso de instalación e implementación se ejecutaría a partir del día 2 de abril del 2012; fijando el plazo de 15 días laborables; es decir que hasta el 20 de abril se debió finiquitar el contrato, más según referencias de Contabilidad varios de los procesos e informes se deben procesar utilizando otras aplicaciones, más no el sistema puesto que el proceso de implementación no ha sido cumplido por el proveedor.

Para la adquisición del paquete informático en mención no se ha procedido a realizar una selección del proveedor, es más no existen evidencias en las cuales se verifique una cotización o un paquete de ofertas por más proveedores. Cabe anotar que el proveedor entregó garantía del 100% de anticipo y 5% de fiel cumplimiento; a través de letras de cambio.

Respecto a las gestiones efectuadas por parte de PILCEM para solucionar el impase, no existen evidencias por escrito de las acciones emprendidas; salvo dos comunicaciones con fecha 7 de agosto y 6 de septiembre de 2012, suscritas por la Lcda. Nancy Rodríguez Contadora, al Eco. Roberto Morocho Gerente General.

**RECOMENDACIONES:** Gerencia debe proceder con las acciones necesarias para dar por terminados tales contratos; para el caso del sistema contable dar por terminado el contrato en la forma como determinan las cláusulas, solicitar la devolución del anticipo o en su defecto proceder con el proceso de ejecución de las garantías y llamar a proveedores de paquetes informáticos contables a fin de seleccionar la mejor alternativa y que se ajusten a las condiciones del Parque Industrial.

#### **NOTA 5    ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

En este grupo se agrupan las retenciones por impuestos generados

CONCEPTO	SALDO
Anticipo Impuesto Renta	12.052,26
Retención Impuesto Renta	37,88
<b>TOTAL</b>	<b>12.090,14</b>

#### **NOTA 6    PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

CONCEPTO	SALDO
Terreno II y III etapa	1.225.154,80
Edificio	26.925,94
Muebles y enseres	5.659,85
Equipo de computación	1.260,00
Vehículos, equipo transp. y caminero móvil	20.187,89
Depreciación edificios	-    5.179,34
Depreciación Muebles y En	-    893,59
Depreciación de Equipo computación	-    911,45
Depreciación equipo de transp y cam. Móvil	-   12.526,59

<b>TOTAL</b>	<b>1.259.677,51</b>
--------------	---------------------

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 de acuerdo a los porcentajes establecidos.

**COMENTARIO:** este grupo se encuentra sobrevalorado en \$ 1.225.154,80 debido a que los terrenos etapa II y III, objeto del negocio se encuentra registrado en estas cuentas.

**RECOMENDACIÓN:** que contabilidad proceda a la reclasificación respectiva.

**NOTA 7 CUENTAS DE ORDEN**

CONCEPTO	SALDO
Garantías por anticipo	1.250,00
Garantías por fiel cumplimiento	125,00
Bienes de control deudoras	2.694,21
Garantía en póliza	7.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.269,21</b>

Se registra el valor de las garantías por anticipos entregados y el valor de aquellos bienes adquiridos con valor relativamente bajo.

**PASIVOS**

**NOTA 8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

CONCEPTO	SALDO
Proveedores	2.948,31
Otras cuentas por pagar	4.675,55
<b>TOTAL</b>	<b>7.623,86</b>

Se presentan los saldos por obligaciones pendientes de pago y por variaciones de áreas en menos.

**CONCLUSIONES:** En el rubro otras cuentas por pagar se presentan acciones de registro desordenadas, se evidencia cancelar algunos valores, sin existir previamente la obligación, misma que se origina con un asiento de ajuste; pero una vez que se ha cancelado la deuda.

En contabilidad se manifiesta que este hecho se ha producido por unos trámites de aclaraciones de escrituras, por cambios en las dimensiones de las áreas de los terrenos

**RECOMENDACIONES:** Mejorar los canales de comunicación entre las unidades de la institución a fin de que la información fluya de manera oportuna y la que influya en el aspecto financiero-económico se procese de manera inmediata.

**NOTA 9 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

CONCEPTO	SALDO
Obligaciones con bancos locales	5,58
<b>TOTAL</b>	<b>5,58</b>

Registra el valor no debitado por el Banco de Loja por dos cheques devueltos con la respectiva nota de débito.

**NOTA 10 OBLIGACIONES EMITIDAS**

CONCEPTO	SALDO
Depósitos recibidos	6.381,32
<b>TOTAL</b>	<b>6.381,32</b>

Corresponde a depósitos realizados por los clientes no canjeados por el recibo de caja emitido por PILCEM.

**NOTA 11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

En esta cuenta se registra las obligaciones de la empresa pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas, IESS, obligaciones por beneficios de ley con los empleados y dividendos por pagar.

CONCEPTO	SALDO
Retención impuesto a la renta por pagar	261,65
Retención IVA por pagar	318,94
Préstamos quirografarios por pagar	56,03
IESS por pagar 21,5%	608,25
Décimo tercer sueldo por pagar	237,49
Décimo cuarto sueldo por pagar	389,40
Indemnizaciones	3.118,00
Dividendos por pagar	136.414,40
<b>TOTAL</b>	<b>141.404,16</b>

**NOTA 12 ANTICIPO DE CLIENTES**

CONCEPTO	SALDO
Depósitos recibidos	1.860.193,05
<b>TOTAL</b>	<b>1.860.193,05</b>

Se registra los valores recibidos de los clientes que han adquirido lotes.

**NOTA 13 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

CONCEPTO	SALDO
Arias Burneo Nicolás	145,12

Cárdenas Patricio Fabián	285,60
<b>TOTAL</b>	<b>430,72</b>

En esta cuenta se registra valores por diferencias en menos al momento de emitir la escritura

**NOTA 14 CUENTAS DE ORDEN**

CONCEPTO	SALDO
Garantías por anticipo	1.250,00
Garantías por fiel cumplimiento	125,00
Bienes de control acreedora	2.694,21
Garantía en pólizas	7.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.269,21</b>

Registra los valores por garantías y control.

**NOTA 15 JUBILACION PATRONAL**

CONCEPTO	SALDO
Provisión jubilación patronal	11.072,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.072,00</b>

Esta cuenta registra la provisión por jubilación del personal de la compañía

**NOTA 16 PATRIMONIO**

CONCEPTO	SALDO
I. Municipio de Loja	147.869,00
H. Concejo Provincial Loja	371,00
<b>MIPRO</b>	<b>21.349,00</b>
I. Municipio de Loja	33,03
<b>MIPRO</b>	<b>2,54</b>
H. Concejo Provincial Loja	0,48
Reserva legal	36.302,36
<b>TOTAL</b>	<b>205.927,41</b>

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

**NOTA 17 RESULTADOS**

CONCEPTO	SALDO
Pérdidas acumuladas	- 8.583,08
Resultados ac. prov. Adopción primera vez NIIF	- 9.630,47
<b>TOTAL</b>	<b>- 18.213,55</b>

El grupo registra los resultados de años anteriores, así como los valores provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

**NOTA 18 INGRESOS**

CONCEPTO	SALDO
Venta de lotes urbanizados	325.469,30
Intereses generados en ventas	28.092,49
Intereses de mora	13.218,48
Otros ingresos de actividades ordinarias	12.190,84
Intereses financieros ganados	1.960,68
<b>TOTAL</b>	<b>380.931,79</b>

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, continua 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 19 EGRESOS**

Registra los costos y gastos para el funcionamiento de la Empresa

Atentamente

  
Eco. Anibal Lozano Bravo  
**AUDITOR EXTERNO**

**INFORME DE CONTROL INTERNO**

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA**

**COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA**

**INFORME DE CONTROL INTERNO**

**31 de Diciembre de 2012**

## 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 1:** Contabilidad debe considerar que el objetivo de las notas a los estados financieros es brindar los elementos necesarios para que aquellos usuarios que los lean puedan comprenderlos fácilmente obteniendo mayor utilidad de ellos, *brindando información que no está directamente reflejada en los citados estados.* Debiendo además señalar un resumen de las políticas contables.

**RECOMENDACIÓN 2:** Es necesario que se prevea el mecanismo adecuado para el caso de que se produzca la falta del Gerente de la Institución, con el objeto de que funcione normalmente evitando de esta forma que se produzcan problemas.

Atentamente



Eco. Anibal Lozano Bravo

**AUDITOR EXTERNO**