

Loja, julio 5 de 2005

Ingeniero

Jorge Bailón

**ALCALDE DE LOJA Y PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DEL  
PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMIA MIXTA**

Presente.-

Señor Presidente:

En calidad de Auditores Externos, hemos auditado el Balance General de la Compañía de Economía Mixta "PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA", al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes estados de Resultados, Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. La emisión de los estados financieros es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la nuestra consiste en expresar una opinión sobre los mismos basándose en las pruebas de auditoría aplicadas.

Nuestro trabajo se efectuó de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable, no absoluta de que los estados financieros están libres de errores importantes, 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 soportan las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados, disposiciones legales emitidas por la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de

los estados financieros tomados en su conjunto.

Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión:

Respecto al cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía de Economía Mixta PILCEM, al 31 de diciembre de 2004, se verificó las retenciones, declaraciones y pago de las referidas obligaciones, determinándose que se ha disminuido la pérdida de ejercicios anteriores, con la totalidad de la utilidad del presente ejercicio, sin considerar previamente el 15% para trabajadores, conforme señala la Ley de Régimen Tributario Interno y Código de Trabajo, normativa vigente en nuestro país. Los resultados se darán a conocer en informe por separado.

Del análisis al saldo de cada una de las cuentas del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados del Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta, se determinaron las siguientes deficiencias de control interno.

1. Los Estados Financieros, están legalizados por la Contadora y el Gerente de la Compañía, faltando legalizar por parte del Presidente
2. Los Estados Financieros para su adecuada presentación requirieron ajustes y reclasificación en las cuentas de Bancos, Anticipo Sector Privado, y, Resultados, como consecuencia el ejercicio económico examinado que inicialmente arrojó pérdida, actualmente presenta una utilidad, la misma que ha absorbido en un 100% los resultados de ejercicios anteriores, en contraposición a las disposiciones que no

facultan la absorción de más del 25% las pérdidas anteriores y, sin considerar el 15% para los trabajadores conforme señala el Código de Trabajo y Reglamento para el pago y legalización de las Décima Tercera, Décima Cuarta Remuneraciones y del 15% de participación de utilidades.

3. Los objetivos del presupuesto del año 2004, aún se mantienen sin cumplir, pues el ejercicio económico analizado luego de las reclasificaciones arroja ganancia, la misma que si bien disminuye el resultado obtenido en el periodo anterior, pone en riesgo su permanencia.

4. Los Valores de obligaciones tributarias como Impuesto al valor agregado no guarda consistencia entre los registros contables y lo físico.

En nuestra opinión, con excepción de lo comentado en los numerales del 1 al 4 del párrafo 3, los estados financieros auditados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía de Economía Mixta "PILCEM" al 31 de diciembre de 2004 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Loja, julio 5 de 2005

.....  
Dra. Patricia Rivas Salazar  
CPA No. 21.944  
SC-RNAE 346

**COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA PILCEM LOJA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

CUENTAS	REF	2004	2003	VARIACION	%	%
<b>ACTIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
<b>DISPONIBLE</b>						
Caja Chica	Nota 4	16.00	16.00	-	-	-
Bancos	Nota 4	57,836.35	4,063.18	53,773.17	34.84	33.81
<b>EXIGIBLE</b>						
Cuentas por cobrar		-	-	-	-	-
Documentos Por Cobrar		100,575.90	-	100,575.90	65.16	63.24
Anticipo Contratistas		-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>158,428.25</b>	<b>4,079.18</b>	<b>154,349.07</b>	<b>100.00</b>	<b>97.06</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>						
Terreno	Nota 5	72,230.00	72,230.00	-	-	-
Estudios y Proyectos PILCEM	Nota 5	2,513.27	2,513.27	-	-	-
Muebles y Equipo de Oficina	Nota 5	1,483.41	1,483.41	-	-	-
Dep. Ac. Mobiliario y Equipo de	Nota 5	-683.23	-206.51	-476.72	(0.30)	(0.30)
Otros Activos Fijos	Nota 5	939.48	939.48	-	-	-
<b>OTROS</b>						
Biblioteca y Obras de Arte	Nota 6	51.40	51.40	-	-	-
Construcciones en Proceso	Nota 7	101,208.63	96,052.10	5,156.53	3.24	3.24
<b>TOTAL FIJO</b>		<b>177,742.96</b>	<b>173,063.15</b>	<b>4,679.81</b>	<b>2.94</b>	<b>2.94</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>336,171.21</b>	<b>177,142.33</b>	<b>159,028.88</b>		<b>100.00</b>
<b>CUENTAS</b>	<b>REF</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>VARIACION</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>CIRCULANTE</b>						
Cuentas varias por Pagar	Nota 8	3,838.77	3,972.20	-133.43	(0.09)	(0.09)
Obligaciones varias por pagar	Nota 8	68.52	65.44	3.08	0.00	0.00
Impuestos Fiscales Municipales	Nota 8	25.61	4.85	20.76	0.01	0.01
Anticipo Venta Lotes	Nota 8	163,907.64	6,873.00	157,034.64	100.07	105.90
Anticipo Sector Privado	Nota 8	10,750.00	-	10,750.00	6.85	7.25
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>		<b>178,590.54</b>	<b>10,915.49</b>	<b>156,925.05</b>	<b>100.00</b>	<b>105.83</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>178,590.54</b>	<b>10,915.49</b>	<b>156,925.05</b>		<b>105.83</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
<b>CAPITAL</b>						
Capital social (Pagado)	Nota 9	169,589.00	169,589.00	-	-	-
Aporte Futura Capitalización	Nota 9	36.05	36.05	-	-	-
Pérdida Años Anteriores	Nota 10	-12,044.38	-3,398.21	-8,646.17	100.00	(5.83)
		<b>157,580.67</b>	<b>166,226.84</b>	<b>-8,646.17</b>	<b>100.00</b>	<b>(5.83)</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>157,580.67</b>	<b>166,226.84</b>	<b>-8,646.17</b>	<b>100.00</b>	<b>-5.83</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>336,171.21</b>	<b>177,142.33</b>	<b>148,278.88</b>		<b>100.00</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**  
**Expresado en dólares Americanos USD**

COD	INGRESOS	REF	2004	2003	VARIACION	%
	INGRESOS		-	-	-	-
	Ingresos Operacionales	Nota 10	-	-	-	-
	Ingresos No Operacionales	Nota 10	9,631.09	1,481.40	8,149.69	
7.1.1	Otros Ingresos no operacion	Nota 10	2,524.23	1,481.40	1,042.83	12.80
7.1.2	Venta de Bases Parque Ind	Nota 10	70.00			
7.1.3	Ingresos por 10% Venta Lot	Nota 10	7,036.86			
	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>9,631.09</b>	<b>1,481.40</b>	<b>8,149.69</b>	<b>12.80</b>
COD	GASTOS	REF	2004	2003	VARIACION	%
6.1.0	Gastos Construcción Edifici	Nota 10		-	-	-
6.1.1	Gasto Administración-Sueld	Nota 10	5,298.32	2,131.52	3,166.80	83.66
6.1.2	Gasto Administración-Mant	Nota 10	360.54	336.67	23.87	0.63
6.1.3	Gasto Administración-Sumi	Nota 10	187.88	149.17	38.71	1.02
6.1.4	Varios de Administración	Nota 10	1,203.80	977.03	226.77	5.99
6.2.3	Gasto Depreciaciones	Nota 10	476.72	147.51	329.21	8.70
	<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>7,527.26</b>	<b>3,741.90</b>	<b>3,785.36</b>	<b>100.00</b>
	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>2,103.83</b>	<b>-2,260.50</b>	<b>4,364.33</b>	

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

**PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA COMPAÑIA DE CONOMIA MIXTA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido por anticipo venta lotes	70,368.60
Otros Ingresos no operacionales	2,594.23
Cuentas por pagar	-6,982.59
Gastos de Administración	-12,207.07

**Efectivo Neto proveniente de Actividades de Operación** 53,773.17

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION**

Incremento de Inversiones	-
Adquisición de Propiedades	-

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones a Corto Plazo	-
Disminución/aumento de Efectivo en el Patrimonio	-

**Efectivo neto Proveniente de Actividades de Financiamiento**

**CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA**

Saldo Inicial	4,079.18
Saldo final de Caja	<b>57852.35</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**  
**(Expresados en dólares)**

**NOTA 1. ENTORNO ECONÓMICO:**

La economía en nuestro país continua inestable, los recursos no se optimizan en beneficio de todos, pues desde hace cuatro años en que se adoptó el nuevo régimen monetario, se ha visto la necesidad de que cada uno de los sectores económicos demande resultados.

La Compañía de Economía Mixta, durante el año 2004, se ha financiado con el ingreso generado por la venta de los lotes, que en relación al año anterior ésta se ha incrementado, sin embargo las obras para cumplir con este objetivo no se han desarrollado, lo que demuestra que aún no se concreta acciones para efectivizar el fin para el fue creada.

En consecuencia los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta tales circunstancias.

**NOTA 2. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

El Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta, domiciliado en la República del Ecuador, constituida el 17 de junio de 1981, inscrita mediante escritura pública el 17 de junio de 1981, Registro Mercantil No. 104; su objeto principal está orientado al establecimiento, promoción, construcción, ampliación y administración del Parque Industrial 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 USD), 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 USD), así como la reforma a los estatutos; se inscribe en el Registro Mercantil el 16 de marzo de 2000. El tercer incremento se otorga el 10 de diciembre de 2001 por US \$ 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.

Según acta sin número de 28 de septiembre de 2001, se ha procedido a cambiar el valor nominal de las acciones a \$ 1,00.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

**NOTA 3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

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 Internacionales de Contabilidad y Normas Ecuatorianas de Contabilidad

*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. La información se procesa a través del Programa de Computación Microsoft Excel, el mismo que proporciona los estados financieros y sus correspondientes mayores de las cuentas contables que intervienen.

*b. valuación de Inventarios y Activos Fijos*

Los activos fijos registrados en la contabilidad del Parque Industrial son el resultado de la recomendación de Auditoría Externa del Informe del ejercicio económico 2001, que fueron dados de baja contablemente y valuados al precio de mercado y reingresados nuevamente para continuar siendo utilizados en las actividades de la Empresa, así como los saldos de nuevos activos adquiridos. Las cifras de éstos bienes durante el año 2004 no han variado.

*c. Periodo de presentación*

Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente con la información comprendida entre el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, internamente en forma mensual. La empresa elabora y presenta los estados requeridos por la NEC No. 1, en forma anual. En el presente periodo el Estado de Flujo de Efectivo no ha sido presentado de acuerdo a los requerimientos de esta normativa, en razón de que el saldo determinado no concuerda con el de los de caja y bancos, presentados en el Balance General.

**Hecho Subsecuente:**

A la fecha de entrega de este informe el Estado de Flujo de Efectivo, fue entregado a conformidad.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

### *d. Actas de Sesiones de Junta General de Accionistas*

En el año 2004 la Junta General de Accionistas se ha reunido por 2 ocasiones en sesiones extraordinarias el 17 de mayo y 14 de julio de 2004, en la que se ha tratado los siguientes puntos:

#### **Sesión del 17 de mayo de 2004**

1. Informe del Gerente acerca de la aprobación del crédito destinado a la complementación de las obras de infraestructura básica en la I. Etapa del Parque Industrial de Loja y, conceder la correspondiente autorización para el endeudamiento.
2. Previo a la Aprobación de los Estados Financieros, analizar la información contable preparada por la contadora

#### **Sesión del 14 de julio de 2004**

1. Resolución sobre el informe de labores del Gerente correspondiente al año 2003.
2. Conocimiento y Resolución de la renuncia del señor Gerente
3. Nombramiento del nuevo Gerente de PILCEM
4. Conocimiento y aprobación sobre el Informe de Comisario por el año 2003
5. Conocimiento y Resolución acerca de los Estados Financieros y relativos al año 2003
6. Conocimiento y Resolución acerca del Informe de Auditoría Externa y por el año 2003
7. Conocimiento y aprobación del Presupuesto para el año 2004.

De las 9 Resoluciones adoptadas, se han cumplido 8, encontrándose durante el año 2004 en proceso la Resolución 1 del diecisiete de mayo, que se relaciona con la aprobación del crédito destinado a la complementación de las obras de infraestructura básica en la I. Etapa del Parque Industrial de Loja y la autorización para el endeudamiento; por cuanto aún no se ha concretado los trámites de crédito y por otro lado continua sin efectivizarse el Aumento de capital y reforma a los estatutos sociales.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

De acuerdo al Informe del Gerente del Parque Industrial de Loja, presentado con fecha 2005.01.20, al Subsecretario del Ministerio de Industrias, Comercio, Integración, Pesca y Competitividad, se tiene conocimiento de que el Ex-Gerente del Parque Industrial Ing. Francisco Vargas Rivera, ha planteado un juicio contencioso administrativo contra la empresa. Situación por la que nos permitimos recomendar a la Administración realice las gestiones necesarias para atender oportunamente el trámite, a fin de defender los intereses institucionales.

### NOTA 4. DISPONIBLE

\$ 57,851.43

Esta cuenta comprende el valor del dinero disponible en caja chica, cuentas de ahorros y corrientes en el Banco de Loja y Fomento; al 31 de diciembre de 2004 presenta un saldo de \$ 57,851.43, conforme se demuestra en el siguiente detalle:

<i>CÓDIGO</i>	<i>CUENTA</i>	<i>PARCIAL</i>	<i>SUBTOTAL</i>
<b>1.1.1.01</b>	<b>CAJA CHICA</b>		<b>16.00</b>
1.1.1.01.01	Fondos a cargo Secretaria	16.00	
<b>1.1.1.02</b>	<b>BANCOS</b>		<b>57835.43</b>
1.1.1.02.01	Banco Loja Cuenta 1190041786001	1.396.84	
1.1.1.02.02	Banco de Fomento 0020034056	79.48	
1.1.1.02.03	Banco de Machala	56360.03	

Cabe indicar que el saldo de la cuenta del Banco de Fomento es \$79.48, según conciliación bancaria y \$ 78.56 según el mayor general, existiendo una diferencia de 0.92 centavos de dólar, cifra que debe ser revisada y ajustada con una cuenta de ingresos, como consecuencia el saldo de la cuenta Bancos es \$ 57,836.35

En la Compañía de Economía Mixta, el dinero producto de las recaudaciones proviene, por el arriendo de pastizales, intereses bancarios generados en cuentas de ahorro del Banco de Machala y Banco Loja, así como por anticipo en venta de lotes.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA****HECHO SUBSECUENTE:**

A la fecha de presentación del informe definitivo, se ha corregido los valores de la cuenta Bancos y el saldo es el que se señala en nuestro comentario.

**OPORTUNIDAD EN LA PREPARACION Y SUPERVISION DE LAS CONCILIACIONES BANCARIAS.**

Revisadas las conciliaciones bancarias del año 2004, se evidencia que las mismas son preparadas por la auxiliar de secretaría, sin embargo en algunas se incluye únicamente el mes en que se elaboró, no así el día para precisar la oportunidad, en otros falta la firma de quien ejerce la supervisión.

La Norma Técnica de control interno 230-09, en lo que tiene relación con las conciliaciones bancarias y su oportuna elaboración, en su parte pertinente: "...Para garantizar la efectividad del procedimiento de conciliación, éste será efectuado por una persona no vinculada con la recepción de fondos y/o registro de operaciones relacionadas...La oportunidad con que se realice la conciliación, será la base fundamental para el control de las disponibilidades y la toma de decisiones"

**CONCLUSION**

Las conciliaciones bancarias de PILCEM, preparadas por la Auxiliar de Secretaría, no cuentan con la fecha de preparación, de tal forma que permita verificar la oportunidad de su preparación

**RECOMENDACIÓN No. 1**

El señor Gerente del Parque Industrial Loja, dispondrá y en coordinación con la contadora supervisará que las conciliaciones bancarias sean preparadas en forma oportuna, dejando constancia en las mismas la fecha de preparación y de la supervisión efectuada.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

## NOTA 5. ACTIVO FIJO

76.959,65

CÓDIGO	CUENTA	PARCIAL	SUBTOTAL
	<b>ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</b>		<b>74743.27</b>
1.2.01.01	TERRENO		72230
1.2.2.10	ESTUDIOS Y PROYECTOS PILCEM		2.513.27
	<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>		<b>2.216.38</b>
1.2.2.02	MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA	1483.41	
1.2.2.09	OTROS ACTIVOS	939.48	
1.2.13	Deprec. Acum. Muebles y Equipo de Oficina	-683.23	

Este rubro está integrado por el valor de los activos fijos con que cuenta el Parque Industrial Loja, al 31 de diciembre de 2004, rubros que no se han modificado sus cifras en relación al año anterior, únicamente la depreciación acumulada ha aumentado.

CODIFICACIÓN DE LOS BIENES DE LA ENTIDAD, CONTRIBUYEN A SU MEJOR CONTROL.

Revisados los activos fijos de propiedad de la Compañía de Economía Mixta "PILCEM.", se determinó que no se hallan identificados con un código que facilite su ubicación y consecuentemente su control.

La Norma Técnica de Control Interno No. 137.07 "Identificación de los Activos Fijos", señala que cada bien tendrá un código individual que lo identifique, el mismo que será colocado en una parte visible para facilitar su ubicación y se lo elaborará en asocio con el plan de cuentas.

Situación originada por inobservancia a la disposición señalada en párrafo anterior.

CONCLUSIÓN:

La falta de codificación de los activos fijos, dificultó la ubicación e identificación para la constatación física.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

### RECOMENDACIÓN No. 2

El señor Gerente dispondrá a la Contadora para que en coordinación con la señorita Auxiliar de Secretaría, codifiquen los activos fijos de tal manera que facilite su ubicación e identificación y su posterior constatación.

Recomendación formulada por Auditoría Externa en el periodo anterior, no se ha cumplido, nos ratificamos en la misma.

#### NOTA 6. OTROS ACTIVOS

\$ 51.40

CÓDIGO	CUENTA	SUBTOTAL	TOTAL
1.3	OTROS ACTIVOS		51.40
1.3.03	Biblioteca y Obras de Arte	51.40	

En este rubro se agrupan los valores de Biblioteca y Obras de Arte, cuyo saldo es el mismo que se presentó en el balance del ejercicio económico 2002, 2003, por cuanto en el año 2004, no se han realizado adquisiciones, ni se han recibido donaciones de estas obras.

#### NOTA 7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

\$ 96.052.10

El rubro construcciones en proceso, está integrado por los valores del Ilustre Municipio, conseguidos como aporte por un monto de \$ 24.815.11, planilla cancelada por el I. Municipio, \$ 35.976.52, planilla Ing. René Fierro por \$ 34.228.57 y otros pagos efectuados por línea telefónica, energía eléctrica, estudio de suelos, que suman \$ 1031.90. Cifra que consta en estados financieros desde el ejercicio económico 2002; la misma que será considerada para el aumento de capital que se encuentra en proceso, según resolución de Junta de Accionistas del 28 de septiembre de 2001, que hasta la actualidad no se ha llevado a cabo.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

### NOTA 8. PASIVOS

Este rubro al 31 de diciembre de 2004 presenta un saldo de US \$ 74.301.50, el mismo que se descompone de la siguiente manera:

CODIGO	CUENTA	VALOR
2.1.1.01	CUENTAS VARIAS POR PAGAR	3.838.77
2.1.1.04	OBLIGACIONES VARIAS POR PAGAR (SEGURO SOCIAL)	68.52
1.4.04	IMPUESTOS FISCALES Y MUNICIPALES	25.61
2.1.4.05	ANTICIPO SECTOR PRIVADO	70.368.60

El saldo de este rubro se incrementó en relación al año anterior en un 1568%, producto de los anticipos recibidos por venta de lotes. Siendo el valor mayor a cubrirse el de las obligaciones con el Gerente y la Auxiliar de Secretaría.

### SALDOS CONSTANTES EN MAYOR AUXILIAR SIN CONSIDERAR EN RUBRO DEL MAYOR GENERAL Y CONSECUENTEMENTE EN BALANCE GENERAL.

Analizados los mayores auxiliares del rubro cuentas por pagar se determinó que algunos valores de éstos no han sido considerados en el mayor general y consecuentemente en el Balance General, lo que distorsiona el saldo del pasivo éstos son los siguientes:

#### Cuenta de Mayor: 22404

Código Cta. Auxiliar	Concepto	Valor
2240401	Impuesto al Valor Agregado	-24.54
2240402	Retención en la Fuente	50.15

#### Cuenta de Mayor: 21405

Código Cta. Auxiliar	Concepto	Valor
21040501	Ing. José Gutiérrez Viñán	10.750

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

Con estos valores el saldo de la cuenta Anticipos Sector Privado, deberá presentar el valor de \$ 81.118.60 y agregado el valor de \$26.61 que da como resultado la cuenta de mayor 22404, el saldo del pasivo ascendería a \$ 85.077.11

<b>Saldo Contable</b> <b>Al 31.12.2004</b>	<b>Ajustes y/o Reclasificaciones</b>		<b>Saldo Auditado</b> <b>Al 31.12.2003</b>
	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	
74301.5		10.776.61	85.077.11

### **RECONOCIMIENTO APROPIADO DE CUENTAS DE PASIVO NO PRESENTAN SALDOS DEUDORES.**

El auxiliar del pasivo codificado con el número 2240401, relacionado con Impuesto al Valor Agregado, al 31 de diciembre de 2004, presenta un saldo deudor o negativo de \$ 24.54, lo que se contrapone al principio de contabilidad generalmente aceptado de la partida doble que en su parte pertinente manifiesta "Los bienes, valores y servicios primeramente ingresan luego egresan" y "Los pasivos se incrementan por el haber y disminuyen por el debe", esto demuestra que se ha cancelado un valor mayor a la obligación contraída.

### **CONCLUSION:**

El reconocimiento inapropiado del pasivo ha originado que se pague un valor mayor al establecido en la obligación.

### **RECOMENDACIÓN No. 3**

El señor Gerente de PILCEM, dispondrá a la Contadora la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente en el reconocimiento de las transacciones.

## INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

### HECHO SUBSECUENTE:

Luego de presentado el presente informe en calidad de borrador, con fecha 22.04.2005, se llevo a cabo la sesión de Directorio a la que asistió la Auditora Externa, con el objeto de clarificar la contabilización de los ingresos por venta de terrenos, que no deben reconocerse aún dentro del grupo de ingresos, por cuanto no hay traspaso de dominio, como consecuencia este rubro de Pasivos se incrementó en el valor de \$ 93,513.43, procediéndose además a corregir los valores de saldos deudores que había presentado el estado financiero en la cuenta impuesto al valor agregado.

### NOTA 3 CAPITAL SOCIAL

**\$ 169.589,00**

Según registros contables, el saldo del capital social al 31 de diciembre del 2004, asciende a US \$ 169,589, conforme al siguiente detalle:

CODIGO	CUENTA	VALOR	%
3.1.	<b>CAPITAL</b>		
3.1.01	<b>Suscrito</b>	<b>169.589.00</b>	<b>100</b>
3.1.01.01	Consejo Provincial	371.00	0.22
3.1.01.02	CENDES hoy MICIP	21.349.00	12.59
3.1.01.03	MUNICIPIO DE LOJA	116.713.00	68.82
3.1.01.04	PREDESUR	31.156.00	18.37
3.1.01.05	CAPIL	0.00	0.00

A la fecha de corte del presente examen, el valor del mismo asciende al valor de \$ 169.589, valor que se mantiene sin variación en relación al año anterior. Cifra que consta en el Registro Mercantil del cantón Loja, con fecha 8 de marzo de 2002, inscrita la escritura pública en el registro de compañías del año 2002, bajo la partida No. 144 y anotada en el repertorio con el No. 575.

### LIBRO DE ACCIONES Y ACCIONISTAS DESACTUALIZADOS.

El libro de acciones y accionistas de PILCEM, no se encuentra actualizado, por lo que no se cuenta con información para los accionistas, en contraposición a lo que estipula la Ley de Compañías que nos indica que es de responsabilidad de los Administradores de las compañías velar por que este libro que sirve de

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

respaldo del capital social, se mantenga actualizado, debidamente forrado, foliado y legalizado. En igual forma que las Actas de sesiones de Junta General de Accionistas sean preparadas en el momento oportuno para su legalización por parte de los que integran la sesión.

**RECOMENDACION No. 4**

El Gerente de la Compañía de Economía Mixta PILCEM, deberá en cumplimiento de la Ley de Compañías disponer la actualización del libro de acciones y accionistas.

**HECHO SUBSECUENTE:**

Luego de la sesión de Directorio llevada a cabo el 22.04.2005, se verificó que el libro de Acciones y Accionistas ha sido actualizado en sus datos.

**NOTA 10. RESULTADOS DEL EJERCICIO****\$/10,090.48**

Esta cuenta al 31 de diciembre de 2004, presenta una pérdida de \$ 10,090.48, en razón de que durante el ejercicio económico analizado únicamente se han generado ingresos por arriendo de pastizales, Venta de bases, Intereses ganados por atrasos en cuotas de terreno e intereses ganados en las cuentas de ahorro y cuenta corriente que suman \$ 2.593.41; mientras que los gastos en sus conceptos generales de Sueldos, mantenimiento, suministros, edificios y locales, depreciación de activos fijos, que ascienden a \$ 12.683.79.

Analizado el Resultado acumulado con los ejercicios anteriores este asciende a \$ 13.488.69. Circunstancia que demuestra que la Compañía de Economía Mixta no está cumpliendo el objetivo para el que fue creada y, es más si este resultado persiste está en riesgo su permanencia por cuanto si la pérdida en un momento dado supera el 50% del capital suscrito y pagado, entra en un proceso de liquidación, de conformidad a la Ley de Compañías.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA****RECOMENDACIÓN No. 5:**

A los Accionistas en coordinación con el Gerente, dispondrán y ejecutaran decisiones inmediatas para la consecución del crédito pendiente, así como la iniciación de las obras para el cumplimiento de los objetivos de PILCEM.

**HECHO SUBSECUENTE:**

Una vez presentado el presente informe en calidad de borrador, con fecha 22.04.2005, se llevo a cabo la sesión de Directorio a la que asistió la Auditoría Externa, con el objeto de clarificar la contabilización de los ingresos por venta de terrenos, que no deben reconocerse aún dentro del grupo de ingresos, por cuanto no hay traspaso de dominio, como consecuencia los ingresos ascienden a un valor de \$ 9,631.09 por cuanto se reconoce el 10% por venta de lotes que se separa paga gastos corrientes de la entidad y los gastos suman \$ 7,527.26, cifra que disminuye por la reclasificación del rubro Gastos de Construcción Edificios por el monto de \$ 4,024.53 hacia la cuenta construcciones en proceso, obteniéndose finalmente la utilidad de \$ 2,103.83, la misma que ha absorbido en un 100% los resultados de ejercicios anteriores, en contraposición a las disposiciones que señalan que solo puede utilizarse en un 25% para liquidar pérdidas de ejercicios anteriores y por otro lado no se ha considerado el 15% para los trabajadores conforme señala el Código de Trabajo y Reglamento para el pago y legalización de la Décima Tercera, Décima Cuarta Remuneraciones y del 15% de participación de utilidades.

**NOTA II. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

A la fecha de emisión del informe de Auditoria Externa, se verificó el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, cuyo resultado se plasma en Informe por separado.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA****NOTA 12. ACCIONES CORRECTIVAS**

A la fecha de presentación del Informe, se realizaron los correspondientes ajustes y reclasificaciones propuestas, contándose con los Estados Financieros corregidos.

**ANALISIS DE GESTION DE LA ADMINISTRACIÓN**

Producto de la sesión de Directorio llevada a cabo el 22 de abril del presente año, en la que participó Auditoría Externa, a fin de clarificar de reconocimiento contable de las operaciones de venta de lotes, se evidenció que el Área de terreno de la primer etapa es de 55,480.20 m<sup>2</sup> que equivale a 37 lotes, que serán vendidos a \$ 30 c/m<sup>2</sup>; así mismo que la segunda etapa tiene un área de 53.952.18 m<sup>2</sup> que corresponde a 50 lotes cuyo costo es igual a \$ 30 c/m<sup>2</sup>. Como se puede apreciar estamos hablando de 87 lotes, con un presupuesto de ingresos de \$ 3,282,971.40, de los cuales se ha recibido \$ 174,657.64, que representa el 5,32%. Sin que hasta la fecha se haya realizado ninguna obra de infraestructura, lo que ha generado por el tiempo transcurrido, malestar e indecisión de las personas que han entregado su dinero y los posibles compradores; lo que se contrapone al convenio realizado con los clientes en el que se comprometen a entregar las obras de infraestructura correspondientes.

Se encuentra pendiente el trámite de crédito bancario, el mismo que se ha dilatado año tras año, lo que no ha posibilitado la ejecución de obras de infraestructura.

**CONCLUSION:**

La falta de gestión, ha dificultado avanzar con obras de infraestructura causando malestar a los clientes.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA****RECOMENDACION No. 5:**

La Junta de Accionistas, deberá disponer en forma inmediata al actual Gerente, realice oportunamente los trámites tendientes a conseguir el crédito bancario y por otro lado se ejecute con agilidad las obras de infraestructura, a fin de cumplir con el compromiso con los clientes y por ende con los objetivos institucionales.

**INFORME DE COMISARIO:**

Con fecha 18 de mayo de 2005, se remite el informe de Comisario, relacionado con los Estados Financieros de PILCEM del año 2004, el mismo que no muestra claramente la posición financiera de la Compañía, únicamente se limita a indicar que se realicen rectificaciones ajustándose a lo que disponen las Normas de Control Interno, así como las Normas de Contabilidad, a nuestro criterio debe señalarse claramente cuáles de estas normas se han inobservado para pedir la correspondiente rectificación, como consecuencia este informe no cumple con los requisitos mínimos para la presentación de informes de comisario.

Luego de los cambios propuestos a los Estados Financieros presentados para el análisis, se ha solicitado la reestructuración del informe de Comisario, el mismo que para la sesión de Junta de Accionistas convocada el 10 de junio del presente año, no fue presentado lo que generó que se suspenda.

Con fecha 22 de julio se presentó el antes mencionado informe, en el que se señala la conformidad de los asientos de ajuste y reclasificación propuestos, así como el conocimiento de la renuncia de la Contadora. Al respecto se recomienda a la Junta adoptar una decisión, por cuanto se requiere que haya una persona responsable de registro del movimiento económico de la Compañía.