

**INFORME DE ACTIVIDADES:
ADMINISTRATIVO – ECONÓMICO**

PERÍODO: DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE-2009

Tengo el bien poner a su conocimiento el presente informe de labores administrativo – económico del período 1 de enero a diciembre 31 de 2009, en calidad de Gerente General de la Empresa Parque Industrial de Loja CEM, con alcance a las acciones de mi antecesor CPA Marcelo Sánchez, en virtud de que asumí las funciones a partir del 7 de septiembre/09. En tal sentido presento a ustedes Señores Accionistas, las siguientes acciones en el marco de los siguientes aspectos:

1. ADMINISTRATIVO:

1.1. LOTES DE TERRENO:

Si bien es cierto que están vendidos 129 lotes en sus dos etapas, de ciento treinta y tres que cuenta la urbanización, es menester señalar que al momento se mantienen los tres lotes por venderse, los mismos que están identificados como lote N0.1, manzana 9; lotes N0. 1 y 2 de la manzana 10; que no obstante de haber compradores, tenemos limitantes en la negociación por razones ambientales particularmente porque en el área de influencia de éstos lotes se encuentra la descarga de aguas servidas del colector marginal sanitario actual, lo que perjudicaría a los posibles compradores en sus actividades industriales; de haber solución por parte del Municipio en este inconveniente del área donde termina el colector, se estaría negociando inmediatamente estos tres lotes a los que se hizo referencia en líneas anteriores, el cuarto lote signado con el número D74 de la

manzana 8 de la I etapa con una extensión de 1.372,79m² y con una pendiente muy pronunciada, existe un posible comprador que manifiesta se lo reserve para implantar una industria de muebles. El quinto lote es el que estaba reservado para el I. Municipio de Loja signado con el número A-62, Mz.7; según oficio No. 01379-DPP-2009 de fecha 21 de diciembre de 2009 y suscrito por el Arq. Patricio Cárdenas; no se lo va ha comprar por parte de esta Entidad Edilicia.

Se mantuvo algunas reuniones con la familia Celi Vivanco propietarios de los terrenos colindantes al PILCEM a objeto de negociarlo para una posible compra de la III Etapa del proyecto, para lo cual se me hizo llegar una propuesta de venta por un valor de \$ 1.700.000,00 y con pago al contado; acto seguido, se les planteó una contrapropuesta por el valor de \$ 1.200.000,00, quedando por negociar en los próximos días directamente con dicha familia o en representación de ésta con la religiosa Rosario Celi; persona que nos indicado que va a requerir de algunos datos del Municipio en lo referente a la cercenación de la superficie del terreno a negociar

1.2. LEGALIZACIÓN DE ESCRITURAS:

Se ha procedido a legalizar las Escrituras Definitivas con los siguientes usuarios, previos a los abonos correspondientes para totalizar el costo de los mismos:

- **INAPESA S.A.** por los lotes A-10 y A-11 de la manzana 2 cancelando el valor de \$79,416.30;
- **CONSTFÁCIL CÍA. LTDA.** por el lote E-72 Mz.8, que cubrió el valor de \$30,712.00;
- **ARTE ADOKIN CÍA. LTDA.** por el lote N0.11 Mz.6, abonó un valor de \$ 7,089.11;
- **Sr. Franco Javier Apolo Asanza**, por el lote F-76 Mz.8 que tenía cubierto con anterioridad el valor total.

1.3. URBANIZACIÓN:

Como no se contaba en esta Entidad con el Portal de “Compras Públicas” a efectos de ingresar contratos en los diferentes procesos detallados en el INCOP; fue necesario hacer las gestiones en la Regional del INCOP con sede en Loja, que por persistencia nuestra fue habilitado a fines del mes de setiembre del 2009, y que por disposiciones legales se enmarca en la nueva Ley Orgánica de Contratación Pública.

- **En lo relacionado a los pliegos de la segunda Etapa del Contrato de Construcción de las Obras de Urbanización del Parque Industrial de Loja, no se pudo ingresar al Portal por existir inconvenientes desde el mes de septiembre del año 2009, en la implantación del nuevo Eje Colector Sanitario que, aun no se define por alguna de las alternativas presentadas y que por lo tanto el proyecto arriba anotado se encuentra suspendida su publicación en el Portal de compras públicas, hasta que en el Proyecto REGENERAR se de solución a este problema.**

- **En cuanto a las instalaciones telefónicas, como ya existe el pronunciamiento de la Dirección Nacional de Telecomunicaciones S.A. en proporcionar 150 líneas para el PILCEM; en la actualidad se está realizando una reprogramación del proyecto de la red telefónica externa de subterránea a aérea. Así mismo se realizaron gestiones en el Departamento de Prospectiva y Proyectos del Municipio de Loja con el fin de que se declare de utilidad pública, los terrenos de la familia Celi Vivanco, en el área que ocupa la prolongación de la Av. California, para cuyo caso se me contesta con oficio No.144-DP-2009 de que la familia Celi, tiene conocimiento de la extensión de la apertura de la Av. California. A la par de esto se solicitó al Consejo Nacional de Telecomunicaciones, con oficio No.159-PILCEM-09 de 6 de octubre de 2009 la ubicación del armario y su capacidad. Una vez solucionados los inconvenientes anteriores que hace referencia a la construcción de la Red Externa, se incorporará los datos a las cantidades de obra y se realizarán los pliegos respectivos para ingresar al Portal de Compras Públicas.**
 - **En lo que respecta al avalúo de los lotes del PILCEM; como es de vuestro conocimiento, estos terrenos se han venido vendiendo a un costo de \$30,00/m², cuyo precio fue ratificado por Resolución del Directorio. Cual es mi sorpresa que al proceder a realizar la primera escritura, se nos indica en el Departamento de Avalúos y**
-

Catastros del Municipio de Loja que, los terrenos ubicados en esta zona de los lotes del Parque Industrial, actualmente tiene su avalúo de \$37,80/m², lo cual motivó la supresión de los trámites pertinentes; derivándose de aquello la Resolución a la solución de este inconveniente por parte del Concejo Cantonal de Loja, reunido en sesión ordinaria del 9 de octubre del 2009, en el que se puntualiza en su Art. 2 que el valor de la tierra por m² en la zona del Parque Industrial, será avaluado en US \$30,00.

- **Respecto al Contrato de obra con el Ing. Galo Cueva Tinoco, no se culminaron los trabajos de imprimación, en razón de que no esta definido el Eje del Colector Marginal por parte del Proyecto REGENERAR y por no estar socializado con los Usuarios el tipo de pavimento a colocarse, no obstante de que ya existe un número de usuarios que han solicitado que se efectúe con pavimento rígido motivo por el cual el contratista con oficio No. 080-GICT-2009, de fecha 24 de Octubre del mismo año y receptado en la oficina del PILCEM el 28 de Diciembre del 2009 solicitó el Ing. Cueva la recepción provisional del Contrato de construcción de la base 4 en las calles del Parque en su I Etapa; recepción que hasta el momento esta recibida pero aún no está legalizada por cuanto no presenta el Libro de Obra, fotos, el cronograma de la obra y el cronograma reprogramado hasta la fecha de solicitud de la recepción, no obstante que el Fiscalizador preparó la planilla de liquidación del contrato, que era**

obligación del contratista realizarla de acuerdo a la clausula contractual.

- **En las calles Vancouver y Detroit se inició por sugerencia del Ing. Rodrigo Cordero, Técnico del PILCEM, la limpieza de la capa vegetal para colocar el material de mejoramiento de estas vías, hasta que se inicie con las obras de infraestructura, siendo esta actividad parte de la construcción de obras de la II Etapa, así como la colocación de rejillas, caja de válvulas para red de agua potable, construcción de 20 metros de vereda, bordillo y grada carril derecho.**

1.4. OTROS

Previamente Se está tomando contacto con la SENPLADES, en orden a vincularlo al Parque Industrial de Loja a las políticas de este Organismo Planificador, con el fin de buscar coordinadamente en términos institucionales y de políticas industriales el funcionamiento organizacional, administrativo y operativo del PILCEM. Es así que en el diálogo mantenido con el Subsecretario y el Subdirector de Inversiones de la SENPLADES en Loja, se ha considerado conveniente que a través de una Consultoría se prepare una Propuesta a efectos de aprovechar algunas ventajas arancelarias, tributarias y de otro orden.

- **Se tomó contacto telefónico con la Administradora del Parque Industrial de Cuenca Sra. Patricia Guillen, Administradora del Parque Industrial de Cuenca, en orden a dialogar respecto al aporte que por su experiencia en aspectos organizativos y operativos nos puedan colaborar.**
- **Como es conocido, la Subcomisión Ecuatoriana está en proceso de liquidación y como tal esta Gerencia ha enviado el oficio N0.147-PILCEM-09**

del 11 de septiembre de 2009 relacionado con la cesión de acciones que se mantiene en la Empresa PILCEM de la cual se ha tenido como respuesta a estos fines la formulación del convenio suscrito con el Municipio, según nos refiere la Directora Administrativa y el Ingeniero Diego Ramón, Asesor de Alcaldía, responsable de la cesión de Acciones al Municipio

- **También se ha pasado notificaciones vía oficios a los usuarios del PILCEM, suscritos por el Director del Medio Ambiente del H. Consejo Provincial de Loja a fin de obtener su Licencia Ambiental, previo a la instalación de sus Naves Industriales, situación que se la viabiliza por Secretaría del PILCEM, las mismas que han sido entregadas en su totalidad.**
- **Se procedió a colocar las chambas a los parterres de la Av. California desde las abscisa 0+99.25 hasta la 440**

2. ECONÓMICO:

2.1. CONTROL DE RECURSOS:

A efectos de auditar los recursos que corresponden a la entidad, en su oportunidad mediante Junta de Accionistas se resolvió designar a la Dra. Patricia de Lourdes Rivas Salazar, como Auditora Externa para realizar el Examen Especial en el período económico enero - diciembre/2009.

Así mismo se designó como Comisario Principal al Ing. Norman Iñiguez, funcionario del MIPRO; y, como Comisario Suplente al Ing. Pablo Espinoza, funcionario de la Subcomisión Ecuatoriana.

2.2. CONTABILIDAD:

La necesidad de estandarizar el uso de normas contables a nivel mundial ha demandado, poner en marcha un programa global cuyo objetivo es manejar en esta materia un solo idioma financiero-contable para las compañías en el mundo.

Este proceso no es ajeno a nuestra realidad, siendo así que la Superintendencia de Compañías dispuso que las Normas Internacionales de Información Financiera, "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia a partir del 1 de Enero de 2010.

Con estos antecedentes la Superintendencia de Compañías de Loja y Zamora Chinchipe, con oficio Nro.SC-DIC-L-10-167-del 26 de febrero de 2010, y recibido en este despacho el 1 de marzo del 2010, da a conocer la obligatoriedad de PILCEM de elaborar un cronograma de implementación de las Normas de Información Financiera , la cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Un plan de capacitación**
- El respectivo plan de implementación y**
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.**
- Conciliación del Patrimonio neto convertido de NEC a NIIF al 1 de enero del 2010.**

Al ser un proceso nuevo a su aplicación contable-financiera se requiere de asesoramiento externo tanto para la capacitación como para todo el proceso de implementación, y contar con todo el apoyo y compromiso de la organización , Junta de Accionistas, Alta Gerencia, Equipo Financiero,

Tecnología, Recursos Económicos que permitan cumplir de mejor manera dicho proceso.

2.3. PRESUPUESTO:

El Presupuesto de la Entidad del presente año formulado en función de los lineamientos generales que facilitan una programación presupuestaria, en razón de los planes y programas operativos ejecutados y ha ejecutarse, está totalmente financiado.

Para este efecto consideramos en primer término la primera fase de la Proforma presupuestariamente Operacional, en el que se asume recaudar dentro del presupuesto para el año del 2010, por concepto de Intereses la cantidad de \$ 113.966,72 en sus dos etapas, monto que financiará los Gastos Operacionales, tal como lo refiere la Proforma Presupuestaria en cuanto a los rubros de Remuneraciones y Beneficios Sociales, Servicios y Suministros de Materiales, Reparación y Mantenimiento, Tributos y Aportaciones, Gastos de Gestión, Promociones y Publicidad, Estudios de Consultoría y Varios. Así mismo se asume recaudar por concepto de Capital presupuestario la suma de \$ 647.831,58 en sus dos etapas, monto que solventará financiar los Gastos en las Obras de Inversión que se realizarán en el Parque Industrial de Loja. En segundo término se refleja el Presupuesto de Desarrollo, donde tenemos el monto de lo disponible que es de \$ 925.692,13, mas el 30% de Entrada por Venta de los 5 lotes no vendidos (D74 Mz.8; A62 Mz. 7; N° 1 y 2 Mz. 10, N° 1 Mz. 9), con una cantidad de \$ 64. 734,30 y más el Capital que falta por recaudar por venta de 39 lotes en la primera etapa y 76 lotes en la segunda etapa que es de \$ 647.831,58

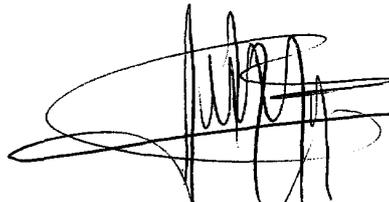
2.4. DISPONIBILIDADES:

A la presente fecha se cuenta con una disponibilidad de \$ 925.692,67; distribuidos así:

En pólizas de acumulación \$ 689.256,61: Banco de Machala \$306.125,00, Banco de Pichincha \$ 204.227,52, Fondos Pichincha \$168.904.09, póliza Banco de Machala (Garantía UMAPAL) \$ 10.000,00

En cuentas corriente y de Ahorro bancarias: \$ 233.635,99: Banco de Machala Cta. Cte. \$ 39.155,27, Cta. de Ahorros \$ 75.577.63; Banco de Pichincha Cta. Cte. \$ 50.888,26; Banco Nacional de Fomento Cta. Cte. \$ 68.015,37. Existen cinco cheques posfechados por la cantidad de \$ 2.799.53.

Para concluir agradezco a todos ustedes señores directivos, al personal administrativo y de servicios, por coadyuvar con esta Gerencia General de la empresa a la gestión que como tal se ha venido cumpliendo en la medida de las posibilidades materiales, financieras, técnicas y de recursos humanos, haciéndolo con una actitud honesta y transparente. GRACIAS.



EC. FERNANDO HORA.
GERENTE GENERAL.