

**INFORME DE ACTIVIDADES
ADMINISTRATIVO - ECONÓMICO
PERÍODO 01 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2011**

Distinguidos miembros del Directorio tengo a bien poner a su conocimiento el informe de labores Administrativo - Económico del período comprendido entre el 01 de enero al 31 diciembre de 2011, en calidad de Gerente General de la Empresa Parque Industrial de Loja C.E.M.

1. ADMINISTRATIVO

1.1. LOTES DE TERRENO

Actualmente en el PILCEM cuenta con 132 lotes en su primera y segunda etapa, de los cuales tres no están negociados, ubicados en la segunda etapa, identificados como lote N° 5, manzana 9; con área de 671.30 m² resultante de una permuta con el Sr. Alberto Torres por el lote N° 1, manzana 9 con un área de 995.35 m², en razón de la fijación del lindero nororiental y lotes N° 1 y 2 de la manzana 10; que por limitantes ambientales en el área de descarga de las aguas servidas del colector marginal se tiene inconvenientes de negociación.

Un nuevo proyecto emprendido por esta administración es la Construcción de la III Etapa del Parque Industrial de Loja, dedicada exclusivamente a la rama Artesanal, cuenta con 97 lotes para la venta, a un costo por m² de USD \$ 55.00, con áreas desde 300 a 380 m².

**CUADRO N° 1
TOTAL LOTES PILCEM**

LOTES I, II Y III ETAPA DEL PILCEM		
	VENDIDOS	NO VENDIDOS
I ETAPA	61	0
II ETAPA	71	3
III ETAPA	0	97
TOTAL	132	100

Fuente: Gerencia PILCEM

1.2. LEGALIZACIÓN DE ESCRITURAS

A la fecha se encuentran legalizadas 19 escrituras con usuarios del PILCEM, previa cancelación del costo de los mismos, tomando en cuenta que hay usuarios con dos o más lotes en una misma escritura.

1.3. URBANIZACIÓN

En lo relacionado a la segunda etapa del Parque Industrial de Loja, en el mes de noviembre se concluyeron con los trabajos de Urbanización, obras que llevaron a la firma de dos contratos con el Ing. Pablo Alvarado, a través del Portal de Compras Públicas, el primero por el valor de USD \$ 279,944.04 y un segundo, complementario por el valor de USD \$ 97,881.28, valores planillados y cancelados en su totalidad. En la actualidad se tiene la firma del Acta de entrega-recepción provisional por parte de la comisión integrada por el Ing. Marco Carpio; Director de Obras Públicas de I. Municipio de Loja, Ing. Pablo Alvarado; Contratista, Ing. Rodrigo Cordero; Fiscalizador y Econ. Roberto Morocho; Gerente del PILCEM.

CUADRO N° 2
CONTRATOS II ETAPA DEL PILCEM

TOTAL CONTRATOS II ETAPA PILCEM	
CONCEPTO	MONTO
CONTRATO PRINCIPAL	279,944.04
CONTRATO COMPLEMENTARIO	97,881.28
TOTAL	377,825.32

Fuente: Gerencia PILCEM.

Así mismo, se liquidaron y cancelaron todas las planillas de consultoría con el fiscalizador de las Obras Civiles de la II Etapa del PILCEM, Ing. Rodrigo Cordero por los contratos original y complementario.

**CUADRO N° 3
CONTRATOS CONSUTORÍA II ETAPA**

TOTAL CONTRATOS CONSULTORIA II ETAPA PILCEM	
CONCEPTO	MONTO
CONTRATO PRINCIPAL	17,275.43
CONTRATO COMPLEMENTARIO	6,039.27
TOTAL	23,314.70

Fuente: Gerencia PILCEM.

Con fecha 7 de abril del 2011 se realizó la escritura de compra-venta de los terrenos colindantes al PILCEM propiedad de los herederos de Joaquín Celi, por un área de 78,803.33 m², a un valor de 1'200,000.00.

**CUADRO N° 4
COSTO TERRENOS III ETAPA**

COSTO DE TERRENOS III ETAPA PILCEM	
ÁREA TOTAL	78,803.33
COSTO TOTAL	USD \$ 1,200,000.00
COSTO METRO CUADRADO	USD \$ 15.23

Fuente: Gerencia PILCEM.

En estos terrenos se planifica la construcción de la III etapa del Parque Industrial de Loja, exclusiva a la rama artesanal y que cuenta a la fecha con el plano arquitectónico aprobado por la junta de Desarrollo Urbano y registrado en el Registrador de la Propiedad de Loja, esta III etapa comprende un área útil de 44,664.33 m², luego de definidas las áreas de protección del río, áreas verdes, áreas comunales y lotes municipales, resultando 97 lotes, con áreas desde 300 a 380 m².

**CUADRO N° 5
ÁREAS TOTALES III ETAPA**

CUADRO DE AREAS	
ÁREA TOTAL	78,803.33
PROTECCIÓN DEL RÍO	6,095.52
ÁREA UTIL	72,707.81
ÁREA VERDE 1	3,203.63
ÁREA VERDE 2	3,733.47
ÁREA COMUNAL	5,848.05
LOTES MUNICIPALES	2,925.09
LOTES PARTICULARES	44,664.33
VÍAS	12,333.24

Fuente: Gerencia PILCEM

Este proyecto tiene un costo aproximado de USD \$ 579,244.84, inversión que incluye obras civiles, eléctricas y telefónicas.

**CUADRO N° 6
COSTOS III ETAPA**

CUADRO TOTAL DE INVERSIONES III ETAPA		
ITEM	CATEGORIAS DE INVERSION	COSTO
4	Excavación y desalojo	40,926.06
5	Mejoramiento de la sub rasante	74,626.64
6	Sub base	82,131.84
7	Base clase IV	82,324.00
8	Bordillos	48,451.20
9	Agua potable red de 110 mm 1 Mpa	26,098.40
10	Alcantarillado sanitario PVC S 250mm	34,965.60
11	Alcantarillado pluvial PVC S 300 mm	48,429.60
12	Sumideros	9,991.44
13	Red eléctrica III etapa	41,458.72
14	Red telefónica III etapa	32,631.76
1	Consultoría	34,209.58
1	Estudio de impacto ambiental	12,000.00
1	Veredas a calles sin acceso	11,000.00
T O T A L		579,244.84

Fuente: Gerencia PILCEM.

Esta inversión se financia netamente por autogestión con el ingreso del 30% de anticipo por la venta de los 97 lotes de ésta III Etapa, siendo un valor aproximado de USD \$ 736,961.45, que cubre ampliamente la inversión a realizar, además que tiene su colateral en los ingresos de financiamientos de los lotes de la I y II etapas del Parque Industrial.

**CUADRO N°7
FINANCIAMIENTO III ETAPA**

CUADRO DE INGRESOS	
LOTES PARTICULARES	44,664.33
COSTO METRO CUADRADO	55.00
TOTAL VENTA DE LOTES	2,456,538.15
30% ENTRADA	736,961.45
70% FINANCIADO	1,719,576.71
11% INTERES DE FINANCIAMIENTO	307,105.77
INGRESOS TOTALES	2,763,643.92
COSTO DEL TERRENO	1,200,000.00
UTILIDADES BRUTAS	1,563,643.92

Fuente: Gerencia PILCEM.

1.4. PROCESOS

En cuanto al proceso de transformación del Parque Industrial de Loja Compañía de Economía Mixta a Empresa Pública, a la fecha se cuenta con la autorización del Consejo Municipal, que con fecha 8 de julio aprobó la Ordenanza de Transformación, por otro lado se espera las autorizaciones por parte del Gobierno Provincial de Loja y del Ministerio de Industrias y Productividad, las mismas que dependen del pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, respecto del procedimiento a seguir.

El 8 de agosto se suscribió la promesa de compra-venta del terreno propiedad del Sr. Manuel Tamay por un área de 13,320.05 m² por el valor de USD \$ 80,000.00, con la entrega de un anticipo de USD \$ 25,000.00, con esto se delimita todos los linderos del Parque Industrial de Loja, y además se soluciona la arbitraria planificación de lotes en un área no perteneciente al PILCEM, autorizada por el ex alcalde, Dr. Castillo.

**CUADRO N° 8
COSTO TERRENO SR. MANUEL TAMAY**

COSTO DE TERRENOS SR. MANUEL TAMAY	
ÁREA TOTAL	13,320.05
COSTO TOTAL	80,000.00
COSTO METRO CUADRADO	6.01

Fuente: Gerencia PILCEM

Con la terminación de los trabajos civiles de la II Etapa del PILCEM, se realizó el levantamiento topográfico de los lotes de la I y II etapa, existiendo variaciones en sus áreas por lo que es necesario la realización de declaratorias con los 19 usuarios que disponen de escrituras. Adicionalmente, este levantamiento sirvió para demarcar los linderos del PILCEM y colocar mojones en todos los 132 lotes pertenecientes al Parque Industrial de Loja.

Con fecha 13 de julio del presente año, se realizó la entrega de un de utilidades al Ilustre Municipio de Loja por el valor de USD \$ **161,240.07**, valor que comprende USD \$ **49,297.91** por utilidades del 2009 y un avance de USD \$ **110,000.00** por utilidades del 2010, existiendo un saldo por entregar de USD \$ **51,240.07**. Además se Entregó el 14 de diciembre las utilidades por 2009 y 2010 al GPL, por el valor de USD \$ **321.00**.

**CUADRO N° 9
ENTREGA UTILIDADES 2009 Y 2010**

ENTREGA DE UTILIDADES A ACCIONISTAS PILCEM 2009 Y 2010			
ACCIONISTA	2009	2010	SALDO
GAD MUNICIPAL DE LOJA	49,297.91	110,000.00	51,240.07
MINISTERIO DE INDUSTRIAS Y PRODUCTIVIDAD	7,118.49	23,282.63	30,401.12
GOBIERNO PROVINCIAL DE LOJA	124.39	406.85	0.00

Fuente: Gerencia PILCEM.

2. ECONÓMICO:

2.1. CONTROL DE RECURSOS

Con el ánimo de auditar los recursos que corresponden al PILCEM, mediante Junta de Accionistas del 09 de noviembre del 2011 se resolvió designar al Eco. Aníbal Lozano, como Auditor Externo para realizar el Examen Especial en el período económico de Enero a Diciembre del 2011.

Así mismo se designó como Comisario Principal para el periodo 2011 al CPA Bernardo Armijos, profesional de libre ejercicio.

2.2. CARTERA

La cartera de la Empresa para el 31 de diciembre del 2010 sumaba la cantidad de USD \$ 628,737.20, en la actualidad con corte al 31 de diciembre del 2011 tenemos una cartera de USD \$ 344,051.06, resultante del financiamiento de 15 lotes en la I Etapa y 47 en la II Etapa, existiendo una importante recuperación en todo el 2011 de USD 284,686.14.

**CUADRO N° 10
CARTERA TOTAL AÑOS 2010 Y 2011**

CARTERA AÑO 2010 Y 2011	
AÑO	CARTERA
2010	628,737.20
2011	344,051.06
RECUPERACIÓN	284,686.14

Fuente: Gerencia PILCEM.

2.3. CONTABILIDAD

La información contable del Parque Industrial de Loja C. E. M. se procesa a través del Programa Visual Fac, como sistema contable propio.

2.4. PRESUPUESTO

El Presupuesto del PILCEM para el 2012 se presenta en función de los objetivos a conseguir mediante una planificación presupuestaria lo más real posible.

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 2012, por concepto de Intereses la cantidad de \$ 149,594.63 en sus tres 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.

En segundo término se refleja el Presupuesto de Desarrollo, donde tenemos el ingreso de capital por venta de lotes y las disponibilidades de efectivo en Bancos, que en total suman un valor de USD \$ 1'235,199.73, desglosados en bancos USD \$ 86,470.19 más el capital por recuperar por venta de 15 lotes en la primera etapa USD \$ 173,719.11, más el capital por recuperar por venta de 47 lotes en la segunda etapa USD \$ 288,051.07, más el 30% de entrada por venta de los 3 lotes (N° 5 Mz.9; N° 1 y 2 Mz. 10), por el valor de \$ 62,630.87 y finalmente el 30% por venta de 47 lotes en la tercera etapa USD \$ 368,480.72 más el capital de financiamiento de los mismos USD \$ 255,847.77. Capital que financiara los gastos de inversión en obras que se ejecutarán en el Parque Industrial de Loja, y que están por el monto total de USD \$ 751,968.35.

**CUADRO N° 11
PRESUPUESTO TOTAL 2011**

PRESUPUESTO PILCEM 2011			
	INGRESOS	EGRESOS	SUPERAVIT
PRESUPUESTO OPERATIVO	149,594.63	97,067.16	52,527.47
PRESUPUESTO DE DESARROLLO	1,235,199.73	751,968.35	483,231.38

Fuente: Gerencia PILCEM.

2.5. DISPONIBILIDADES:

A la presente fecha se cuenta con una disponibilidad de USD \$ 86,470.19; distribuidos así:

Banco de Machala Cta. Cte. USD \$ 2,723.44, Banco de Pichincha Cta. Cte. USD \$ 539.51, Banco Nacional de Fomento Cta. Cte. USD \$ 2,103.01, Banco de Loja Cta. Crecediario USD \$ 77,946.13; Cta. Cte. USD \$ 3,158.10.

CUADRO N° 12 DISPONIBILIDADES ECONÓMICAS

DISPONIBILIDADES ECONÓMICAS PILCEM 2011		
BANCO	N° CUENTA	DISPONIBLE
BANCO DE LOJA		
Cuenta de Ahorros Crecediario	2901160326	77,946.13
Cuenta Corriente	2901160319	3,158.10
BANCO DE MACHALA		
Cuenta Corriente	1250045065	2,723.44
BANCO NACIONAL DE FOMENTO		
Cuenta Corriente	20034056	2,103.01
BANCO DEL PICHINCHA		
Cuenta corriente	3426291504	539.51
T O T A L		86,470.19

Fuente: Gerencia PILCEM.

Para concluir agradezco a ustedes señores miembros del directorio, al personal administrativo y de servicios, por colaborar con esta Gerencia General a la gestión que 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.

Eco. Roberto Morocho
GERENTE GENERAL DEL PILCEM

