

**INFORME DE ACTIVIDADES  
ADMINISTRATIVO - ECONÓMICO  
PERÍODO 27 DE SEPTIEMBRE AL 30 DE SEPTIEMBR DEL 2012**

Distinguidos miembros del Directorio tengo a bien poner a su conocimiento el informe final de labores Administrativo-Económico del período comprendido entre el 27 de septiembre de 2010 al 30 de septiembre de 2012 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 m<sup>2</sup> resultante de una permuta con el Sr. Alberto Torres por el lote N° 1, manzana 9 con un área de 995.35 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de USD \$ 55.00, con áreas desde 300 a 380 m<sup>2</sup>. Proyecto que cuenta con un Reglamento aprobado y en la actualidad se encuentra socializado y listo para la venta final.

**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
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>100</b>

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, faltando únicamente la firma del acta definitiva.

**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
<b>TOTAL</b>	<b>377,825.32</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>23,314.70</b>

Fuente: Gerencia PILCEM.

Con fecha 4 de septiembre del 2012 se aprobó por parte de la EERSSA el proyecto de Red de Distribución de la II Etapa del Parque Industrial de Loja, quedando pendiente la publicación del proceso de contratación en el portal de Compras Públicas., una vez emitida la Certificación Presupuestaria.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

**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
ÁREEA 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
<b>T O T A L</b>		<b>579,244.84</b>

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.

Así mismo con fecha 23 de agosto se firmó el contrato de licenciamiento ambiental de la III Etapa del PILCEM, consultoría directa adjudicada a través del portal de Compras Públicas a la Compañía ADEPLAN CIA. LTDA.

**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 el Gobierno Provincial de Loja y el Ministerio de Industrias y Productividad, esperan de acuerdo a procedimiento sugerido por la Procuraduría General del Estado, la valoración de la acciones de la empresa para poder realizar la venta de las mismas al GAD Municipal, valoración contratada a la perito certificada por la Superintendencia de Compañías a la Dra. Salomé Ríos.

El 8 de agosto del 2011, se suscribió la promesa de compra-venta del terreno propiedad del Sr. Manuel Tamay por un área de 13,320.05 m<sup>2</sup> 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. La firma de la escritura definitiva se realizará

una vez aprobada la subdivisión por el Departamento de Prospectiva y Proyectos del GAD Municipal de Loja.

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

<b>COSTO DE TERRENOS SR. MANUEL TAMAY</b>	
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 aclaratorias 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 utilidades al GAD Municipal 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 \$ **531.34**.

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

<b>ENTREGA DE UTILIDADES A ACCIONISTAS PILCEM 2009 Y 2010</b>			
<b>ACCIONISTA</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>SALDO</b>
GAD MUNICIPAL DE LOJA	49,297.91	110,000.00	51,240.07
MINISTERIO DE INDUSTRIAS Y PRODUCTIVIDAD	7,118.49	53,683.75	0.00
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, durante los años 2010 y 2011, se autorizó designar al Eco. Aníbal Lozano, como Auditor Externo para realizar los Exámenes Especiales a la Compañía.

Así mismo se designó como Comisario Principal para el periodo 2010 al CPA Marcelo Sánchez y para el periodo 2011 al Dr. Bernardo Armijos.

### 2.2. CONTABILIDAD

La información contable del Parque Industrial de Loja C. E. M. se procesa a través de las NIIF'S, normas implantadas a través de una consultoría realizada en el 2012.

### 2.3. PRESUPUESTO

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

Para este efecto consideramos en primer término el Presupuesto Operacional, en el que se asume recaudar 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
<b>PRESUPUESTO OPERATIVO</b>	149,594.63	100,564.42	49,030.21
<b>PRESUPUESTO DE DESARROLLO</b>	1,235,199.73	751,968.35	483,231.38

Fuente: Gerencia PILCEM.

**2.4. DISPONIBILIDADES:**

A la presente fecha 28 de septiembre del 2012 se cuenta con una disponibilidad de USD \$ 141,255.74; distribuidos así:

Banco de Machala Cta. Cte. USD \$ 415.54, Banco de Pichincha Cta. Cte. USD \$ 281.59, Banco Nacional de Fomento Cta. Cte. USD \$ 0.00, Banco de Loja Cta. Crecediario USD \$ 123,199.51; Cta. Cte. USD \$ 17,359.10.

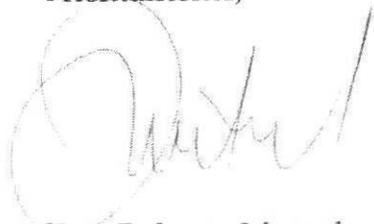
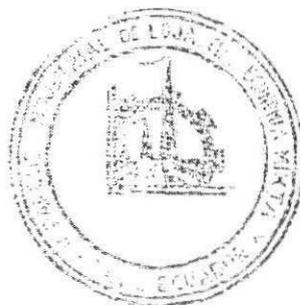
**CUADRO N° 12  
DISPONIBILIDADES ECONÓMICAS**

DISPONIBILIDADES ECONÓMICAS PILCEM 2011		
BANCO	N° CUENTA	DISPONIBLE
<b>BANCO DE LOJA</b>		
Cuenta de Ahorros Crecediario	2901160326	123,199.51
Cuenta Corriente	2901160319	17,359.10
<b>BANCO DE MACHALA</b>		
Cuenta Corriente	1250045065	415.54
<b>BANCO NACIONAL DE FOMENTO</b>		
Cuenta Corriente	20034056	0.00
<b>BANCO DEL PICHINCHA</b>		
Cuenta corriente	3426291504	281.59
<b>T O T A L</b>		<b>141,255.74</b>

Fuente: Gerencia PILCEM.

Para concluir agradezco a ustedes señores miembros del directorio, especialmente al Señor Alcalde de Loja Ing. Jorge Bailón Abad, por la confianza brindada y que en ningún momento, pongo a Dios como testigo fue defraudada, también al personal administrativo y de servicios, por colaborar con esta Gerencia General, gestión que se realizó en la medida de las posibilidades materiales, financieras, técnicas y de recursos humanos, haciéndolo con una actitud honesta y transparente. GRACIAS.

Atentamente,

Eco. Roberto Morocho  
**GERENTE GENERAL DEL PILCEM**



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Barrio Amable María, calles Detroit y Vía a Shucos  
Teléfonos: 3026337 Movistar: 0987864787 Claro: 0994881179

## INFORME COMPLEMENTARIO DE GERENCIA GENERAL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2012

### SEÑORES ACCIONISTAS MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL:

Para cumplir con esta obligación, es necesario considerar el informe emitido por el economista Roberto Morocho ex gerente de la empresa, al 30 de septiembre de 2012, fecha de su separación en el que se refiere a las actividades desarrolladas; y lo complementario desde que asumí el cargo el 26 de diciembre de 2012.

### 1. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO

Las decisiones adoptadas por el Directorio y la Junta General de Accionistas, durante el año 2012, se cumplieron, excepto las Resoluciones siguientes:

N° 005-JGEOA-PILCEM-23-05-2012, que señala:

*"Que, en base al Art. 298 de la Ley de Compañías, párrafo segundo, se realice el reparto de utilidades correspondientes al ejercicio fiscal 2011."*

N° 007-JGEOA-PILCEM-23-05-2012, que señala:

*"Autorizar al Eco. Roberto Morocho, Gerente de la empresa que proceda a publicar en el portal de compras públicas la contratación de obras de tendido de la red eléctrica para II etapa del Proyecto Parque Industrial de Loja CEM autorizando además para que proceda a contratar la Consultoría para la fiscalización de la obras a ejecutarse."*

### 2. ADMINISTRATIVO

#### 2.1. PAGOS PENDIENTES:

Se atendieron las obligaciones pendientes, como la liquidación del contrato suscrito con el ingeniero Pablo Alvarado encargado de las obras civiles de urbanización en la etapa II, con la suscripción del acta de entrega recepción definitiva y el pago de los valores pendientes, cuya contratación total ascendió a \$ 377.825,32.

De igual manera se realizó la liquidación de las remuneraciones pendientes con la ingeniera Diana Catalina Cobos Sisalima, quien fuera contratada para reemplazar a la señorita secretaria, por haberse acogido a sus vacaciones; sin embargo, no fue posible suscribir el acta de finiquito debido a que sus pretensiones de remuneraciones y pagos de días fuera del contrato suscrito desde el 13 de agosto de 2012, generó que presente una demanda en contra de la Empresa, la misma que aún se mantiene



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Barrio Amable María, calles Detroit y Vía a Shucos  
Teléfonos: 3026337 Movistar: 0987864787 Claro: 0994881179

pendiente de resolución. Es necesario indicar que exige el pago de remuneraciones desde el 2 de agosto de 2012, aduciendo que le han obligado a trabajar desde ese día; y que la remuneración como reemplazante le corresponde el valor de \$ 800,00.

## 2.2. LEGALIZACIÓN DE ESCRITURAS

No se pudo continuar con este proceso, debido a los inconvenientes que se presentaron, al haber establecido claves catastrales duplicadas, dimensiones inconsistentes e identificaciones erradas de los lotes de terreno, lo que generó el reclamo de los propietarios; pago de impuestos prediales de lotes de terreno que desaparecieron con la apertura de la calle en las manzanas 5 y 6 de la etapa II, por lo que se solicitó su anulación; y, en este trámite se estableció que no se había aplicado la Ordenanza Municipal en la que se estableció un valor diferenciado para el pago del impuesto predial, como incentivo para el desarrollo del parque industrial.

## 3. ECONÓMICO

### 3.1. CONTROL EXTERNO

Conforme a las obligaciones que debe cumplir la Empresa; y, debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas, se suscribió el contrato para el desarrollo de la auditoría externa con el economista Aníbal Lozano, a quien se le entregó la información necesaria y se le brindó el apoyo logístico, el mismo que luego del trabajo profesional desarrollado presentó su informe, para conocimiento y aprobación de la Junta General de Accionistas.

De la misma manera se atendió los requerimientos de la señora Comisaria, Dra. Teresa María Vivanco Arias, que culminó con la presentación del informe para conocimiento y aprobación de la Junta General de Accionistas.

### 3.2. CONTABILIDAD

Se contrató los servicios profesionales con el licenciado José Javier Vire Riascos, para la implementación de las normas internacionales de información financiera, sin embargo el resultado de este trabajo no obedece a las exigencias técnicas profesionales y al cumplimiento de las normas, consecuentemente los estados financieros no reflejan la situación real de la empresa.

Se contrató y se entregó el anticipo, a través del cual se adquirió la licencia para el uso de un sistema de negocios ISYPLUS, pese a que no se cumplió en su totalidad con la cláusula novena que se refiere a la instalación, a la presente fecha se determina incumplimiento del contrato.



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Barrio Amable María, calles Detroit y Vía a Shucos  
Teléfonos: 3026337 Movistar: 0987864787 Claro: 0994881179

## 4. SITUACIÓN FINANCIERA

Se obtuvo un incremento del 40,61% en los resultados del ejercicio, comparados con el año inmediato anterior.

	AÑO 2011	AÑO 2012	VARIACIÓN	PORCENTAJE
Resultado del ejercicio	124.756,45	175.423,19	50.666,74	40,61

Atentamente,

Ing. Máximo Quizhpe Tigrero



GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA CEM