



PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Edificio I. Municipio de Loja, calle Bolívar y José Antonio Eguiguren • Telf.: 2572561 • Fax: 571716

INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2006

Luego de varios años en los que el Proyecto Parque Industrial de Loja se mantuvo paralizado, a inicios del mes de febrero del año 2006, se inicio la construcción de obras de infraestructura en los terrenos de la empresa. Para ello por disposición del señor Presidente se contrató los servicios del Ing. Guillermo Ortega Jaramillo como Director Técnico para la ejecución del Alcantarillado Sanitario y Pluvial de la I Etapa; y se contó con la colaboración de un técnico de la UMAPAL para que supervise esta obra. Cabe informar que el Directorio de PILCEM autorizó la realización de estos trabajos bajo la modalidad de Administración Directa; y tomando en cuenta que la empresa contaba con los recursos necesarios pues la cuenta de PILCEM, previo al inicio de los trabajos, superaba los 100,000 dólares.

A principios del mes de mayo se concluyeron los trabajos de alcantarillado en los que se invirtieron aproximadamente 50,000 dólares. Luego de esto el gerente convocó a sesión de Directorio en el mes de mayo. En esta sesión se decidió continuar con los trabajos de infraestructura sanitaria, en espera de que en los próximos días se concrete la operación financiera con el Banco de Machala. Los trabajos a efectuar consistían en la construcción de un Tanque de Reserva de Agua Potable de 500M³, y de la red de agua Potable de la I Etapa. Para esto se contaba con los estudios elaborados por la UMAPAL y con Presupuestos referenciales. Las obras se efectuaron por iniciativa del señor Presidente con el mismo profesional que ejecutó el alcantarillado. No obstante en esta ocasión se contrató los servicios de un Fiscalizador, el ingeniero Fernando Cisneros, profesional sugerido igualmente por el señor Presidente. Para la contratación de la mano de obra que efectuaría estos trabajos se pidió cotización de precios a tres maestros. Para el Tanque de Reserva se adjudicó el contrato al maestro Rodrigo Barba; y para la red de agua potable al maestro Efraín Ponce.

En cuanto al financiamiento para la ejecución de la I Etapa, cabe señalar que según los archivos de la empresa, PILCEM había solicitado créditos desde el año 2001 a todas las instituciones financieras de la localidad, incluyendo la Corporación Financiera Nacional, sin que se haya obtenido ningún resultado. A principios del año 2006 se obtuvo la aprobación del crédito por segunda vez en el Banco de Machala. No obstante se presentaron varias dificultades para la obtención del préstamo. Al reunir la documentación en el Banco de Machala para la consecución del crédito se observó que la extensión del terreno que consta en las escrituras de adquisición era menor que el plano actualizado que sirvió de base para el avalúo del bien por parte del perito designado. Ante esta situación la gerencia procedió a realizar un trámite de Inspección Judicial en el Juzgado Quinto de lo Civil de Loja. Esta diligencia fu efectuada en febrero de 2006 y contó con la presencia de todos los propietarios de los terrenos colindantes al de PILCEM. Luego de este trámite se concluyó que la empresa había ganado alrededor de cuatro hectáreas de terreno en forma natural por el cambio de cauce del río Zamora.

A mediados del mes de mayo del 2006, el gerente pone a consideración del Directorio de la Compañía el Contrato de Fideicomiso Mercantil en garantía enviado por el Banco de Machala. El mismo que fue aprobado en sesión de Directorio del 15 de mayo. Cabe indicar que en meses pasados el Banco de Machala que la alternativa de la hipoteca era la más adecuada para el caso; sin embargo esto no tuvo acogida en el Directorio por lo que se insistió en la figura del Fideicomiso. El día 23 de junio del 2006 se efectivizó el primer desembolso para la compañía por un monto de \$25,654; el segundo, el 29 de agosto por \$20,681; el tercer desembolso el 28 de septiembre \$61,430; el cuarto el 30 de noviembre \$212,181; y el último desembolso el 05 de diciembre por \$110,054. Cabe

B-7 SEI, 2007
✓

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Edificio I. Municipio de Loja, calle Bolívar y José Antonio Eguiguren • Telf.: 2572561 • Fax: 571716

informar que durante el año 2006 no se efectuó ningún pago de intereses por este préstamo; esto pese a que el Banco de Machala debía debitar el 20 de diciembre los intereses correspondientes a los desembolsos.

Durante la ejecución de las obras se presentaron algunas dificultades, ya que los profesionales contratados no llenaron las expectativas de la empresa, principalmente en cuanto a tiempo de ejecución de las obras, provisión de materiales, planificación de obra etc. No obstante se logró avanzar en la construcción del Tanque de Reserva de Agua Potable; la red de agua Potable de la Primera Etapa y el alcantarillado sanitario y pluvial (I Etapa). Así también por el mes de septiembre se contrató al Ing. Ernesto Armijos para efectuar la readecuación de la casa para las oficinas de PILCEM, en esta obra se invirtieron \$10,095; asimismo en el mes de noviembre, luego de realizar tres invitaciones a tres profesionales para la apertura de dos tramos de la Primera Etapa de las calles California y Detroit Se contrató los servicios del Ing. Galo Cueva Tinoco, por un monto de \$14,948.

Los rubros ejecutados son los siguientes:

Alcantarillado sanitario y Pluvial.....	72,189.45
Instalaciones de Agua Potable.....	61,205.31
Remodelación de las oficinas de PILCEM.....	10,609.96
TOTAL.....	144,003.76

El 14 de octubre concluyó el contrato del Ingeniero Fernando Cisneros Abad quien actuaba como Fiscalizador de obras. Asimismo el 30 de noviembre terminó el contrato del Director Técnico Ing. Guillermo Ortega. Dichos contratos no fueron renovados por la empresa debido a las razones antes anotadas. El 1ro de noviembre PILCEM contrató los servicios del Ing. Rodrigo Cordero Ochoa para que actúe como Fiscalizador de las obras viales contratadas y demás trabajos pequeños que quedaron pendientes de ejecutar.

Por otro lado, el día 09 de julio luego de una inspección realizada por la Superintendencia de Compañías, llegó una comunicación de la Superintendencia de Compañías, informándonos que designarían un interventor para que revise y supervise el movimiento de la compañía. Es así que se designó a la Dra. Miriam Vega como Interventora de la Superintendencia. La razón que se alegó para esta intervención fue principalmente la contratación tardía de la Auditoría Externa para los Estados Financieros de la empresa. La gerencia se mostró sorprendida por esta observación ya que era un procedimiento que se había seguido por años sin que se nos hiciera ninguna observación al respecto. No obstante la intervención sirvió para que se verifiquen los procedimientos y gastos en general que realiza la compañía. Se nos revisó la documentación correspondiente sin que se registrasen novedades importantes. Es así que la intervención fue levantada el 17 de octubre.

Así mismo se logró colocar un lote adicional por el monto de \$56,000 con el plan de financiamiento que ofrece la empresa, por lo que por este concepto ingresaron a la empresa en el segundo semestre cerca de \$23,000.

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Edificio I. Municipio de Loja, calle Bolívar y José Antonio Egulguren • Telf.: 2572561 • Fax: 571716

En la parte contable se efectuaron algunos ajustes a los Estados Financieros con el fin de registrar en forma adecuada los dineros por la negociación de lotes que constituyen anticipos y no ingresos para la compañía.

Según los estados financieros del año 2006, se observa una pérdida de \$7,600. Asimismo, producto de los ajustes contables realizados se incrementa la cuenta "perdidas de años anteriores" a \$26,409. Sin embargo esta pérdida no sería tal si los Gastos de la compañía se cargarán al costo de la obra, lo que es común en proyectos de construcción. Para ello se deberá llegar a un consenso con el Comisario, la Contadora y contando con la autorización del SRI.


Econ. Pablo Galartza A.
GERENTE DE PILCEM



Recibido
C. Galartza
14- AGOSTO-2007
17H00