



PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Distrito Norte, calle Guayaquil y Av. Orillas del Zamora • Telf.: 2572561

INFORME ADMINISTRATIVO Y ECONÓMICO AÑO 2008

Señores accionistas

En cumplimiento de las disposiciones legales en la materia, cumpla en poner a vuestra consideración el presente informe de trabajo administrativo y económico en mi calidad de Gerente General de la empresa Parque Industrial de Loja C.E.M. del año 2008, informe que en parte fue conocido y aprobado por el directorio en sesión del 18 de diciembre del 2008:

1. ADMINISTRATIVO

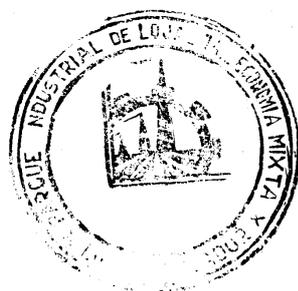
1.1 Venta de lotes

La iniciativa desplegada tanto del ex-gerente como del suscrito ha dado como resultado la venta casi total de los lotes de terreno, tanto de la primera etapa como de la segunda: Reuniones con directivos de las diferentes cámaras de la producción, entrevistas radiales, boletines de prensa, visita a industriales y artesanos, invitándoles a conocer como está el Parque Industrial con los trabajos de urbanización y mentalizando su compra. Al momento quedan 20 lotes por venderse, 1 de la primera etapa y 19 de la segunda, 6 se encuentran comprometidos.

133 lotes de terreno contempla el proyecto del Parque Industrial: 37 lotes cuenta la primera etapa y 96 la segunda. De los 37 lotes de la primera etapa, 36 están vendidos 1 no se ha vendido por el considerable desnivel que tiene, si no se logra venderlo se efectuará un trabajo de ingeniería y su costo será cargado al comprador. De los 96 lotes de la segunda etapa 70 se encuentran vendidos, 6 comprometidos, 20 están por venderse. Considero que en unos treinta días más éstos estarán realizados.

Los 107 lotes de terreno vendidos, con superficies que van del rango de los 900 hasta los 2.500 M2 de la primera etapa, y de los 300 a los 900 M2 de la segunda, comprende 10 manzanas y están comprometidos a desarrollar las siguientes actividades fabriles:

- >13 Lotes para la industria de alimentos.
- > 43 Lotes para metalmecánica.
- > 20 Lotes para mecánica automotriz.
- > 17 Lotes para lavadoras y lubricadores.
- > 7 Lotes para la industria de la madera.
- > 5 Lotes para químicos.
- > 1 Lote para marmolería; y,





PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Distrito Norte, calle Guayaquil y Av. Orillas del Zamora • Telf.: 2572561

> 1 Lote para gigantografías.

La primera etapa con 37 lotes y parte de la segunda 26 lotes, entrarán en funcionamiento una vez que los trabajos de urbanización se encuentren terminados, que está previsto para la primera semana del próximo mes y que lamentablemente no fue posible en meses anteriores por haberse detectado ciertas deficiencias de construcción en el sistema de agua potable.

1.2 Trabajos de urbanización

A la fecha se encuentra casi terminado los trabajos de urbanización: Vías, alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, energía eléctrica y bordillos, faltando únicamente ciertos detalles de construcción, como es el caso del sistema de agua potable que está por realizarse las pruebas definitivas, una vez que ha sido arreglado por parte del contratista estas deficiencias y que su reparación a costado tiempo y malestar.

Las vías y el sistema de energía eléctrica los trabajos se encuentran terminados, existen las actas de entrega provisional por parte de los organismos encargados de manejar estos sistemas, como es la EERSSA. y la dirección de OO.PP. Municipales.

El sistema de agua potable y de alcantarillado, que así mismo, se encuentran los trabajos terminados, se espera y así se está diligenciando para que la UMAPAL los reciba y con esto poder entregar la infraestructura básica de urbanización al l. Municipio de Loja, y las escrituras a los adquirentes que tienen cancelado sus lotes y quienes vayan a cancelar, que existe algunos compromisos en este sentido.

No se ha podido contratar el sistema telefónico en circunstancias que la Corporación Nacional de Telecomunicaciones S.A. no certificaba el número de líneas que podía comprometer al Parque Industrial, una vez que no se llevó a cabo la figura denominada "auto-gestión" que inicialmente se había ofrecido. Luego que la Corporación comunicó que era factible entregar al Parque 150 líneas, se solicitó al Ing. Norman Jiménez, contratado para el estudio de la red telefónica, preparar los términos de referencia para la ejecución de esta obra. Próximamente se estará invitando a concurso para el trabajo de esta obra.

Varios han sido los problemas suscitados en la ejecución de los trabajos de urbanización: Fallas en el sistema de agua potable, de alcantarillado, de vías y otros pormenores más, problemas que se los ha venido solucionado pero con una larga espera.

1.3. Personal

En cuanto al personal, la SENRES ha comunicada que el personal de empleados está bajo la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y Homologación Salarial, en cuanto a remuneraciones.





PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Distrito Norte, calle Guayaquil y Av. Orillas del Zamora • Telf.: 2572561

Una vez que fue aprobado el Presupuesto para el año 2009 por parte del Directorio, ad-referendum por la Junta General de Accionista, se ha contratado a una contadora a medio tiempo y a un conserje.

Desde hace unos treinta días las oficinas del Parque, en consideración que se hacía necesario prestar el servicio al cliente de una forma ágil y oportuna en la venta de los lotes de terreno y de manera especial porque es indispensable el control, en todas sus etapas y modalidades de ejecución de los trabajos de urbanización, consideré trasladar las oficinas a sus propias instalaciones, para lo que se hizo necesario cubrir ciertos arreglos. Al momento estamos funcionando sin ninguna novedad y prestando mejor servicio a nuestros usuarios y nuevos clientes y en un ambiente cómodo y agradable, a pesar de la distancia.

1.4 Contable:

En este punto vale transcribir el informe que conociera y aprobara el Directorio en su última sesión de fecha 18 de diciembre del 2008: "El 15 de noviembre pasado, a pesar de mis exigencias, recién se logró que la contadora presente los balances contables cortados al 31 de agosto del 2008, fecha que dejó de responsabilizarse del movimiento económico y administrativo el ex-Gerente, Ing. Hugo Espinosa, y sólo en esta fecha se pudo conocer la posición financiera y de resultados de la empresa, levantándose el acta-recepción del gerente saliente y entrante.- De la simple inspección que hiciera a los estados financieros, he podido observar ciertas inconsistencias que tuvieron los balances a esa fecha; por ejemplo: El pago de intereses por el préstamo concedido se carga al "estado de resultados" como gasto, cuando estos valores forman parte de los costos de inversión del proyecto, en consecuencia debió contabilizarse como tales, en el grupo de activos corrientes; por lo que, el balance de "Pérdidas & Ganancias" presenta al 31 de agosto del 2008, una pérdida de \$ 67.032.59. Igualmente el balance general al 31 de diciembre del 2007, presenta como "Pérdida de ejercicios anteriores" la suma de \$ 34.009.27 y \$ 10.212.01 como utilidades del ejercicio 2007. Qué pérdida o utilidad puede existir si la empresa no ha entrado aún a generar ingresos operacionales?. La compra del terreno para urbanizarlo y venderlo lo carga al "Activo Fijo-Terrenos", cuando éste debe formar parte del "Activo Corriente-Realizable".- Mayormente mi preocupación cuando revisado la declaración del impuesto a la renta del año 2007, encuentro que se ha pagado impuesto a la renta por la supuesta utilidad que ha generado la empresa en intereses pagados por colocación de fondos en los bancos. Todos los gastos o ingresos ocurridos antes de entrar a la etapa operacional, se cargan a gastos pre-operacionales, en el grupo de "Otros Activos", gastos que están sujetos a ser amortizados; en consecuencia, mientras el objeto de creación de Parque no se de, no existe ni pérdidas ni ganancias. Utilidad supuesta que ha ocasionado el pago del impuesto a la renta y los correspondientes anticipos pagados en este año".

El balance general al 31 de diciembre del 2008 se encuentra depurado, esto es, se ha realizado los diferentes ajustes de cuentas y valores.





PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Distrito Norte, calle Guayaquil y Av. Orillas del Zamora • Telf.: 2572561

Una vez presentada la declaración del impuesto a la renta del año 2008, se hará el reclamo correspondiente ante el SRI, del pago indebido del impuesto a la renta y una vez que resuelva esta junta la eliminación o tratamiento que debe darse al 15% de utilidades de trabajadores.

Así también se encontró que existe un crédito tributario por \$ 56.297.02 por el IVA pagado en compras y prestación de servicios, cuando este impuesto debía ser cargado a los costos de los materiales y mano de obra, en razón de que la actividad del Parque Industrial no genera este impuesto. En esta vez, al 31 de diciembre del 2008, se está registrando a prorrata a los diferentes rubros de urbanización, al igual que los ingresos y gastos del período 2008.

A pesar de mis exigencias y de la contadora actual, recientemente se pudo obtener de parte de la ex-contadora, la información contable a la fecha de corte de los balances contables, al 31 de agosto del 2008-

Al 31 de diciembre del 2008; los estados financieros del Parque, cuyas copias se adjuntan, presentan su real situación financiera: El "Balance General" con un total de activos de, \$ 1.085.079.16; un total de pasivos de, \$ 943.029.76; y, un patrimonio neto de \$ 142.049.40. El "Estado de Resultados" no arroja ni utilidad ni pérdida, los valores contabilizados como ingresos, \$ 2.252.71 y gastos, \$ 75.339.05 (administrativos y financieros), han sido ajustados a las obras de urbanización, como es correcto y ceñidos a la técnica-contable.

1.5 Otras actividades administrativas

1.5.1 Cancelación Fideicomiso:

Se canceló la totalidad de la deuda con el Banco de Machala (\$ 360.000,00), afianzado por la compañía Morgan & Morgan, Fiduciaria & Trust Corporation S.A., Fiduciaria del Ecuador, con un FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA PILCEM y con ello se solicitó la restitución de los bienes y la liquidación y terminación del fideicomiso mercantil.

1.5.2 Proyecto III Etapa:

En circunstancias que se hace posible, dado que en un tiempo perentorio, el I. Municipio de Loja a través de una ordenanza concluyente, debe legislar que todas las actividades relacionadas con el Parque Industrial y que se encuentren circunscritas en la urbe de la ciudad como: mecánicas automotrices, mecánicas industriales, deben desalojar esos predios, he conversado con el encargado de negociar los lotes de los Hdrs. de la familia Celi, quienes disponen de una área de terreno de 8 Has. junto a las instalaciones del Parque Industrial y cuya zona está declarada de "protección industrial" han propuesto vender esta área a un precio de \$ 20,00 el metro, pero negociable, dice. Si este terreno se lograría comprar a un costo de \$ 10,00, puede ser posible su compra. Considero que la empresa puede adquirirlos de alguna manera y proyectar la tercera etapa del proyecto.





PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

Oficina: Distrito Norte, calle Guayaquil y Av. Orillas del Zamora • Telf.: 2572561

1.5.3 Juicio Laboral:

Mediante comunicación del Director Regional 5 de la Procuraduría General del Estado, se conoce que ha sido notificado con el proceso ordinario propuesto por el ex-gerente del Parque Industrial Eco. Francisco Eitelio Vargas Rivera contra el representante legal de PILCEM., delegando el patrocinio al Dr. Jhon Mora Atarihuana, abogado de la Regional 5.

Ante estos acontecimientos, muy diligentemente acudí a la Procuraduría y entregué toda la información requerida por el Dr. Mora encaminada al patrocinio del caso, quien ya ha cursado el escrito de defensa, pidiendo su nulidad por existir una sentencia en contra del demandante dictada por el Tercer Tribunal Distrital de la Contencioso Administrativo. Sin embargo de ésto, he conversado y he contratado independientemente del patrocinio de la Procuraduría, al Dr. Andrés Guerrero Apolo, abogado que conoce y ha defendido el caso en otras oportunidades.

El citado abogado sobre el particular ha manifestado que una vez que sea notificado como representante legal de PILCEM. se tomará la defensa que ya la tiene preparada; mientras no sea notificado no hay como adelantarse a los hechos así manifestó el doctor Guerrero. Si esto se diera estamos atentos a la defensa.

2. ECONÓMICO

2.1 Financiero:

En el período de informe se ha recaudado el valor de \$ 641.940.70 por concepto de venta de lotes de terreno y pago de dividendos, más \$ 2.252.71 por autogestión: intereses ganados y arriendo de pastizales; así mismo hemos tenido egresos por la suma de \$ 704.284.02; que corresponden a: Cancelación préstamo, \$ 360.000.00; pago de intereses, \$ 33.515.28; póliza de acumulación Banco de Machala \$ 100.000.00; costos de urbanización, \$ 130.548.22; anticipo a contratista, \$ 28.986.52; pago impuesto y anticipos a la renta \$ 8.432.93; adquisición de activos fijo \$ 977.28; y, por gastos de administración: Sueldos y Salarios, \$ 23.834.84; y otros gastos como suministros de oficina, teléfono, arreglo de muebles de oficina, gastos bancarios, etc., \$ 17.988.93; que medidos con el saldo inicial recibo de \$ 110.964.67, tengo un saldo disponible de \$ 50.874.06; descompuesto así: Banco de Machala-Cta. Cte. \$ 9.418.59, cuenta de ahorro \$ 647.17; Banco de Fomento Cta. Cte. \$ 40.236.30; Banco de Loja cuenta de ahorros \$ 22.00; y, caja general \$ 550,00. En póliza de acumulación del Banco de Machala se dispone de \$ 100.000.00.

Para finalizar el presente informe debo dejar constancia de mi agradecimiento institucional al señor Alcalde Presidente de la Empresa, Ing. Jorge Bailón Abad, a los señores directivos y al personal administrativo y de servicios, por la confianza e interés brindados en la ejecución de las actividades del Parque Industrial.

Gracias señores accionistas.

