

Loja, 18-03-2010

Economista

Fernando Mora Jiménez

GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA

PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA

Ciudad.-

De mi consideración:

Dando cumplimiento a lo que dispone la Ley de Compañías y, en mi calidad de Comisario Principal de la Empresa: **"Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta" PILCEM**, elevo a su conocimiento y por su digno intermedio a consideración de los señores representantes de las instituciones que integran la Junta General de Accionistas, el siguiente informe sustentado en el Balance General, Estados Financieros y demás anexos entregados oportunamente por la señorita Contadora de la empresa, mismos que recogen el accionar de la empresa en el período económico 1 de enero al 31 de diciembre de 2009.

Como es de su conocimiento, con oficios de fechas 24-02-2010 y 09-03-2010, me permití solicitar por su intermedio a la señorita Contadora de PILCEM, Ec. María Enith Sánchez, 12 literales aclaratorios, mismos que con oficio de fecha 10-03-2010 hace llegar lo solicitado y, con ella nos reunimos el día 15 de los cursantes para aclarar las dudas generadas en procedimientos, por tal razón me permito manifestar lo siguiente:

Es conocido por ustedes que, en agosto próximo la Empresa PILCEM cumple 12 años de vida jurídica, al momento dispone de un área de terreno de 116,059.45 M2.

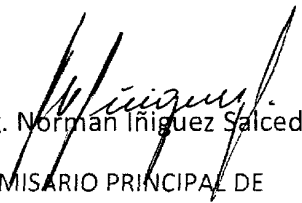
- El terreno propiedad del PILCEM, para facilitar su manejo y operatividad en la construcción de las obras civiles de urbanización, ha sido dividido en dos etapas. El área que corresponde a la primera abarca una extensión de 67,217.51 M2, en esa misma etapa está considerada una extensión de 2,593.60 M2 para construir un centro de servicios; y, una extensión de 5,829.51 M2 para construir un colegio técnico. Esta etapa, ha concluido con la construcción de todos los rubros pertenecientes a urbanización, son 58 lotes, mismos que están disponibles para formular minutas y entregar al Notario para elevarlas a la categoría de escrituras públicas. En este ejercicio económico se han entregado únicamente 5 escrituras a los propietarios, los demás mientras no cancelen la totalidad del valor adeudado, no pueden obtener el documento final.

- En el área de la segunda etapa, existe un área de 40,418.83 M2, solo de han hecho pequeños trabajos hasta el cierre del ejercicio económico 2009. Aún está pendiente la construcción de todas las obras civiles de urbanización.
- El costo del terreno urbanizado de la primera etapa asciende a USD. \$ 863,954.70 y se mantiene contablemente como inventario disponible para la venta, pudiéndose descargar con la entrega de escrituras a sus propietarios y constituirse en un ingreso para PILCEM, el costo del M2 de esta etapa es de \$. 11.42 y se vende a \$. 30.00,
- La cuenta Activos Fijos, en este período ha sido incrementada por la adquisición de un vehículo Chevrolet modelo Dimax, utilizado en la movilización del personal de la empresa,
- Se ha entregado una garantía al I. Municipio de Loja, a través de una póliza de acumulación del Banco de Machala, por el valor de \$. 10.000.00 para un año, por concepto de instalación del sistema de agua potable
- Estudios y proyectos, esta cuenta se mantiene desde que se inició el proyecto, a la que se carga la inversión realizada en todos los rubros de urbanización y se prorroga a cada lote,
- La cuenta depósitos recibidos, ha sido incrementada por la acción de los clientes que personalmente hacen depósitos de sus alícuotas, mismos que deben canjear en Contabilidad esas notas con el recibo correspondiente,
- La cuenta otros ingresos, corresponde a ingresos no permanentes u ocasionales que tiene PILCEM,
- Cuenta Anticipos Recibidos para Venta, es registrada como un pasivo, por cuanto la transacción solo es un compromiso de compra venta, misma que no garantiza que el negocio culmine con la entrega de escrituras, hasta tanto, estos ingresos constituyen una obligación de PILCEM para continuar con las obras de infraestructura. El documento Compromiso de Compra Venta, tiene una cláusula que cualquiera de las partes puede desistir y cobrar o pagar una penalización, esta cuenta al cierre del ejercicio registra un valor de \$. 1,613,412.07,
- No se ha determinado la Cuenta Reservas, tiene su razón de ser, por cuanto en períodos anteriores, la empresa se dedicó a la construcción de obras civiles de urbanización y, esos recursos se contabilizaron como Gastos de Operación, mismos que se prorrogaron en todas las obras de infraestructura como costos del proyecto y el resultado de ejercicios anteriores registra una pérdida de \$. 34,009.27,
- En el período 2009 se entregaron obras de infraestructura de la primera etapa, por lo que recién se genera ingresos por \$. 89,377.30

Por tal razón y, luego de un exhaustivo análisis y revisión de los Estados Financieros y anexos presentados por la Funcionaria, me permito hacer la entrega del informe para que los señores representantes de los accionistas, tomen la decisión que proceda.

Del señor Gerente General, con sentimientos de consideración, me suscribo.

Atentamente.


Ing. Norman Iniguez Salcedo
COMISARIO PRINCIPAL DE
LA EMPRESA PILCEM

Recibido
C. Gladys R.
19. marzo 2010
15445