Loja, Junio 8 de 2007.

Economista.
Pablo Galarza Arciniegas
GERENTE DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA, PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA
Y por su intermedio a los señores representantes de las instituciones accionistas de dicha Compañía:
Ciudad.

De mi mayor consideración:

Para su conocimiento y el de los señores representantes de las Instituciones Accionistas de la Compañía, en mi calidad de Comisario del "Parque Industrial de Loja, Cía de Economía Mixta" "PILCEM", conforme con lo dispuesto por los Arts. 274, 279 y 291 de la Ley Societaria, emito el siguiente informe sobre el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, sus anexos; y, el informe de Gerencia, correspondientes al ejercicio económico del 1 de enero al 31 de diciembre del 2006, documentos todos estos que me han sido oportunamente entregados.

CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía de Economía Mixta, Parque Industrial de Loja, constituída mediante escritura pública celebrada ante el Notario Primero del Cantón Loja, el 17 de junio de 1981, aprobada el 30 de julio del mismo año, con resolución Nro. 368-IC-81, por la Intendencia de Compañías de Cuenca, inscrita el 3 de Agosto de 1981, con el Nro. 1204, en el Registro Mercantil de Loja, tiene vida jurídica, desde la fecha últimamente señalada.

OBJETO DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía tiene por objeto el establecimiento, promoción, construcción, ampliación, y administración de un Parque Industrial, en la ciudad de Loja, para lo cual está facultada a realizar, como evidentemente realiza transacciones propias a esa finalidad.

CUMPLIMIENTO DE SUS OBJETIVOS:

Para el cumplimiento de sus metas y objetivos, la Compañía:

1) ha adquirido con instrumento público, celebrado ante el Notario Cuarto del Cantón Loja, el 2 de Abril de 1997, inscrito en el Registro de la Propiedad con el Nro 2795, el 26 de Agosto del mismo año, el inmueble de las características, linderosy cabida que constan del mismo;
2) tal inmueble se ha parcelado con autorización del I. Municipio de Loja, en un espacio de 10.94 hectáreas, equivalentes a 109.432,48 metros cuadrados, del que constan 87 lotes destinados para la venta; y, otro espacio de 0.80 hectáreas dedicados para activos fijos de la Compañía, donde se construye un centro de servicios y un colegio técnico;
3) el precio estimado para la venta de los 87 lotes es TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA 40/100, (109.432.48 x $ 30.00 = 3,282,974.40), pues la aspiración de la Compañía es vender cada metro cuadrado, de los 87 lotes

urbanizados con servicios de luz y agua potable urbanizado de terreno, en treinta dólares americanos;

4) el terreno que constituye activo fijo no depreciable, según avalúo, tiene el precio de CIENTO VEINTE MIL DOLARES AMERICANOS (US$.120.000,00); y,

5) la Compañía, mediante "contratos privados de promesas de compra venta" se ha comprometido en vender a favor de los promitentes compradores, los lotes urbanizados, que se especifican en el cuadro siguiente, habiendo recibido por esas promesas de venta, hasta la fecha de presentación de este informe, la cantidad de CIENTO SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS 67/100 DOLARES DE LOS ESGTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA (USD 173,572.67) que se ha contabilizado como pasivo corriente en la cuenta "ANTICIPOS RECIBIDOS POR VENTA DE LOTES", conforme al siguente cuadro:

PROMITENTES COMPRADORES	MANZANA Y LOTE N°	PRECIO ESTIMADO	PAGO anticipado	ADEUDADO ESTIMATIVO
Wilmer Ramiro Hidalgo L.	Manzana 6 lote B55	31.765.80	10.923.40	20.842.40
Wilmer Ramiro Hidalgo L.	Manzana 6 lote F57	36.952.80	12.704.81	24.247.99
Klever René Chamba O.	Manzana 7 lote A 67	41.299.20	11.799.76	29.499.45
Klever René Chamba O.	Manzana 7 lote A 68	41.299.20	11.799.76	29.499.45
Klever Rene Chamba O.	Manzana 7 lote A 69	41.299.20	11.799.76	29.499.45
Jorge Atanasio Tocto S.	Manzana 7 lote A 70	56.742.00	33.222.00	23.520.00
Franco Lirio Apolo Ramírez	Manzana 8 lote F 76	45.483.94	45.483.94	--0--
Ing. José A. Gutiérrez V.	Manzana 8 lote O 77	41.887.50	12.750.00	29.137.50
Leudy R. Vosmediano S.	Manzana 7 lote A 66	55.414.50	23.089.34	32.325.16
TOTALES		392.144.14	173.572.67	186.246.24

El terreno adquirido en la forma señalada por el numeral 1) del comentario anterior, al momento consta inscrito como cuerpo cierto en el Registro de la Propiedad, pues no se ha protocolizado aún, el plano de lotización realizado por la Compañía, en una notaría del Cantón Loja, ni se ha inscrito el mismo en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto por los Arts. 210, 228 y 435 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, cuestión que es prioritaria realizar.

Las transacciones mostradas en el cuadro que precede, una vez que sea autorizada, protocolizada y registrada la aludida lotización, deberán mostrarse como compraventas, en genuinos asientos contables que interpreten y registren el verdadero sentido de tales operaciones, así como los del costo de venta.

Es necesario hacer presente que un contrato de promesa de compra-venta de bienes raíces, para que surta efectos legales, debe otorgarse por escritura pública en la forma como lo exigen los Arts. 17, 1570, 1716 y 1718 del Código Civil; y, 166 inciso cuarto del Código de Procedimiento Civil.- Los contratos de promesa de venta, como los ha celebrado la Compañía, no dan seguridad jurídica a los promitentes compradores, para adquirir los lotes que aspiran ser propietarios.

Ahora bien, en lo que concierne a los "ESTADOS FINANCIEROS", del ejercicio economico de 2006, expreso lo siguiente:

1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006:

CODIGO	DENOMINACION DE LA CUENTA		PARCIAL	TOTAL
	Activos			
	Corriente:			650.509.24
1.1.1.01	Caja Chica		16.00	
1.1.1.02	Bancos		408.046.30	
	Anticipos		12.609.61	
	Obras en Construcción		229.837.33	
	Fijo:			75.066.73
1.2.01.01	Terrenos		72.230.00	
1.2.2.10	Oficinas para la Administración		15.035.45	
1.2.2.02	Muebles y Equipos de Oficina	55.68		
1.2.13	(-) Dep. Acum. Mueb y Equip de Ofic	-19.22	36.46	
	Equipos de Computación	1.431.36		
	(-) Dep. Acum. Equip. De Constituc	-1.429.36	2	
	Software	300		
	(-) Dep. Acum. Software	24.75	275.25	
1.2.1.03	Bibliotecas y Obras de Arte		51.40	
	Otros Activos Fijos		939.48	
	Cargos Diferidos		16.486.21	16.481.48
	SUMAN LOS ACTIVOS			755.565.49
	Pasivos			
	Corriente:			619.949.71
2.1.1.01	Préstamo Banco de Machala		430.000.00	
2.1.1.04	Obligaciones Comerciales por Pagar		2.660.56	
2.1.4.04	Proveedores Varios		22.4	
2.1.4.05	Obligaciones Varias		187.266.75	
	Patrimonio			169.589.00
3.1.01	Capital Social		169.589.00	
		116.713.00		
		31.156.00		
		371		
		21.349.00		
3.1.05	Aportes para Futuras Capitalizaciones			36.05
3.2.01	Perdidas de ejercicios anteriores		26.409.02	-34.009.27
	Perdida del Ejercicio actual		7.600.25	
	Suman el Pasivo mas el Patrimonio			755.565.49

Los valores en las cuentas contables del activo "Obras en Construcción"; del pasivo "Anticipos Recibidos para Venta de Lotes"; y, del Patrimonio "Pérdidas de ejercicios Anteriores", que divulga el estado de situación financiera precedente, son transitorios y por lo mismo deberán eliminarse mediante asientos de ajuste, una vez que la Compañía, conozca el verdadero costo histórico de la mercancía que pondrá a la venta (costo total de los lotes destinados para la venta) y esté en condiciones de otorgar las correspondientes escrituras públicalas traslaticias de dominio.

2.- ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005

CODIGO	CONCEPTO		PARCIAL	TOTAL
4	INGRESOS			4.645.71
423	Ingresos Financieros:		3.027.23	
42302	Intereses en Libretas de Ahorro	3.027.23		
424	Otros Ingresos:		1.618.48	
42402	Otros Ingresos	1.618.48		
61	(-) GASTOS			12.245.96
6110	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		12.245.96	
61101	Remunerac. Y Benefi. Sociales	6.771.33		
61103	Gastos de Oficina y Mantenim.	5.474.63		
	Pérdidas del ejericio			(-) 7.600.25

Cabe destacar que la Compañía se encuentra en plena actividad alcanzando con eficiencia y efectividad sus metas y objetivos: entre ellos, el de concluir en corto tiempo, la dotación de servicios básicos; y, si bien es verdad que en el estado de rendimientos al 31 de diciembre de 2006, se refleja una pérdida de SIETE MIL SEISCIENTOS 25/100 AMERICANOS, no es menos cierto que tal pérdida no aparecería, si se cargase el costo del proyecto que tiene en ejecución, incluso los gastos de administración, al rubro "obras en construcción", con lo que se conocería, el precio real de los lotes que oportunamente, mediante escrituras públicas, han de venderse en favor de los promitentes compradores y demás personas que los adquieran.

OPINIÓN:

La preparación, presentación y razonabilidad de la información Financiera, contenida en el Balance General y en el Estado de Pérdidas y Ganancias, divulgados al 31 de diciembre de 2006, es responsabilidad de "Parque Industrial de Loja", Compañía de Economía Mixta".

Al exponente le corresponde emitir informe relacionado con los antes mencionados estados financieros por el año terminado en esa fecha (2006), por lo que así lo hago manifestando que dicha Compañía, no ha efectuado un inventario físico de los bienes de larga duración (activos fijos), los mismos que tienen valores residuales por debajo de los que señala el Balance General, y aquello obedece a que contabilidad no dispone como debiera disponer de registros individuales de dichos bienes; y, en tal situación los cálculos de depreciación acumulada respecto a los mismos. son inexactos.

Con esa sola observación expreso que, las operaciones financieras y administrativas en los aspectos de importancia, guardan conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias, políticas y normas aplicables, propias a la actividad de la Compañía.

Atentamente,

CPA. Michael Massa Sánchez
COMISARIO DE LA COMPAÑÍA
PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M