

Loja, febrero 14 de 2008

Ingeniero Comercial  
Hugo Espinosa Aguirre

**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:

En cumplimiento a lo dispuesto por los Arts: 274, 279 y 291 de la Ley Societaria, especialmente a lo señalado por el último artículo citado, en mi calidad de Comisario del "Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta" "PILCEM", pongo para su conocimiento y el de los señores representantes de las instituciones que conforman la Junta General de Accionistas, el siguiente informe, que lo sustento en el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, sus anexos; y, en su informe Gerencial, que hacen referencia a la historia y a las actividades de la Compañía por usted gerenciada, durante el ejercicio económico comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2007, documentos todos ellos que me fueron oportunamente entregados por usted, señor Gerente.

#### **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

El Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta, tiene vida jurídica desde el 3 de Agosto de 19981, fecha de inscripción de la mencionada Compañía, en el Registro Mercantil de Loja, con el Nro. 1204, tanto de la escritura pública de su constitución, celebrada en la Notaria Primera del Cantón Loja, el 17 de Junio de 19981, como de la resolución Nro 368-1C-81, de aprobación, del 30 de Julio del mismo año, por la Intendencia de Compañías de Cuenca.

#### **FINES U 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 todas las transacciones propias a esa finalidad.

#### **COMO SE HAN CUMPLIDO Y ESTAN CUMPLIENDO SUS OBJETIVOS?:**

La Compañía ha cumplido y está cumpliendo sus objetivos y metas trazados, de la siguiente manera:

- 1) Tiene adquirido mediante escritura pública celebrada ante el Notario Cuarto del Cantón Loja, el 2 de Abril de 1997, inscrita en el Registro de la Propiedad con el Nro 2795, el 26 de Agosto del mismo año, el inmueble de las características y linderos que constan del mencionado instrumento público;
- 2) Ha urbanizado y continúa aún urbanizando una superficie de 10.94 hectáreas, del mencionado inmueble, superficie que en metros cuadrados equivale a 109.432,48 M2, donde están subdivididos CIENTO TREINTA Y TRES (133) lotes de terreno destinados para la venta;



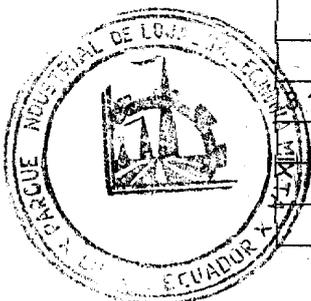
- 3) Se ha reservado para sí, un espacio de 0.80 hectáreas, donde efectuará la construcción de un centro de servicios y un colegio técnico, constituyendo estas 0.80 hectáreas y las obras en ellas realizadas, (terreno y edificaciones) los activos fijos de la Compañía; y,
- 4) Las transacciones propias al cumplimiento de sus finalidades, esto es al establecimiento, promoción, construcción, ampliación, y administración del Parque Industrial de la ciudad de Loja," han venido produciéndose dentro de tres rubros o cuentas contables mismas que no se las identifica técnicamente pero que indudablemente son: 1) "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA"; 2) "TERRENO"; y, 3) "EDIFICACIONES", que tienen que ver con la actividad intrínseca del mencionado Parque Industrial.

Veamos el Balance General o Estado de Situación Financiera y el de Resultados al 31 de diciembre de 2007, para entender como rotarían y no está adecuadamente rotando esos tres rubros especificados.

**1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005:**

CODIGO	DENOMINACION DE LA CUENTA		PARCIAL	TOTAL
	<b>A C T I V O S :</b>			
	<b>CORRIENTES:</b>			<b>685,712.40</b>
	CAJA GENERAL	22,744.83	22,794.83	
	CAJA CHICA	50.10		
1.1.1.02	BANCOS		88,169.84	
1.1.1.02.1	Nacional de Fomento	28,813.71		
1.1.1.02.2	De Machala	10,283.74		
1.1.1.02.3	De Machala	49,050.39		
1.1.1.02.4	Loja- Libreta de Ahorros	22.10		
	ANTICIPOS		66,536.39	
	A Empleados	2,300.00		
	A Contratistas	64,236.39		
	<b>OBRAS EN CONSTRUCCIÓN</b>		<b>508,211.34</b>	
	<b>F I J O S :</b>			<b>88,434.34</b>
1.2.01.01	<b>Terrenos</b>	<b>72,230.10</b>	<b>88,223.99</b>	
	<b>Oficinas de la Compañía</b>	<b>15,942.59</b>		
1.2.2.10	Libros	51.10		
	<b>MUEBLES Y EQUIP. DE OFICINA:</b>			
	Muebles de Oficina	55.69		
1.2.2.02	(-) Dep. Acu. de Muebles de Oficina	(-) 23.58	32.10	
1.2.13	Equipos de Computación	1,431.36	1429.36	
	(-) Dep. Ac. De Eq. De Computac.	(-) 1,329.36	2.00	
1.2.1.03	Software	300.00		
1.2.3.2	(-) Dep. Ac. Software	(-) 123.75	176.25	
	<b>OTROS ACTIVOS</b>			<b>40,936.25</b>

	No identificados por falta de documentación soporte		939.48
	Estudios y Proyectos		2,513.27
	Impuestos Pagados por Anticipado		<u>37,483.50</u>
	<b>Suman los Activos</b>		<b>815,082.99</b>
			=====
	<b>P A S I V O S :</b>		
	<b>CORRIENTES:</b>		672,957.05
	Obligaciones Bancarias		360,000.00
	Présamo Banco de Machala	<u>360,000.00</u>	
	Obligaciones Varias		
	<b>Anticipos por Venta de Lotes</b>		293,172.20
	Arias Burneo Nicolás Augusto	20,657.63	
	Apolo Ramírez Franco Lirio	45,483.93	
	Burneo Valdivieso Oswaldo	12,262.50	
	Carrión Leobaldo	900.00	
	Carrión Leobaldo	900.00	
	Cabrera Wilman Hernán	16,987.80	
	Chamba Olmedo Kleber René	35,399.28	
	Espinosa Delgado Juan	4,905.31	
	Espinosa Delgado Juan	4,284.19	
	Fierro Cueva Marlon Ramón	12,194.60	
	Fumecsa Sociedad de Hecho	8,000.00	
	Gutierrez Viñán José	18,577.50	
	Hidalgo Ludeña Wilmer Ramiro	12,704.81	
	Hidalgo Ludeña Wilmer Ramiro	10,923.30	
	Jaramillo Ruiz Ricardo	5,000.00	
	Jaramillo Ruiz Ricardo	5,000.00	
	Municipio de Loja	34,915.80	
	Quezada Moncayo Alex	9,750.00	
	Toto Suárez Jorge Atanacio	33,222.00	
	Vozmediano Leudy	<u>36,019.35</u>	
	Intereses Bancarios		13,920.00
	Cámara de la Pequeña Industria		200.45
	Seguro Social		795.31
	Prestaciones Laborales		199.22
	15% Utilidades para Trabajadores		1,531.80
	Obligaciones Fiscales		<u>3,138.07</u>
	<b>Suman los Pasivos</b>		<b>672,957.05</b>
			=====
	<b>Patrimonio</b>		<b>142,125.94</b>
1.01	Capital Social		169,589.00
	Municipio de Loja	116,713.00	
	PREDESUR	31,156.00	
	MICIP	21,349.00	



	Consejo Provincial de Loja	371.00	
	Reserva Legal		651.02
3.1.05	Aportes para Futuras Capitalizaciones		36.05
	Municipio de Loja	29.88	
	PREDESUR	3.15	
	MICIP	2.58	
	Consejo Provincial de Loja	0.43	
	Perdidas de ejercicios anteriores		(-)28,150.13
	<b>Suman el Pasivo mas el Patrimonio</b>		<b>815,082.99</b>

### ESTADO DE RENDIMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2007

INGRESOS:			
42000000	Ingresos no operacionales		11,637.30
	Ingresos Financieros		5,998.74
	Intereses de inversiones	4,005.35	
	Intereses por Librets de Ahorros	1,993.35	
	Otros Ingresos no Operacionales		5,638.56
	Otros Ingresos	3,896.68	
	4% Gastos de Fiscalización	1,741.85	
	(-) GASTOS:		1,425.29
	Gastos Operacionales		1,425.29
	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>10,212.01</b>

El rubro "Construcciones en Proceso", que en el Estado de Situación Financiera, aparece reflejando el monto de USD 508,211.34, técnicamente debe estar registrado este monto en las cuentas: 1) "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA"; 2) "TERRENO"; y, 3) "EDIFICACIONES", porque la actividad empresarial de la "PILCEM" se ha dedicado y se dedica aún en urbanizar el terreno adquirido, para primeramente poder vender los lotes que están destinados a ese objetivo; y, según la capacidad económica de la Empresa, construir las edificaciones propias a su funcionamiento; por lo que es conveniente crear la cuenta N° 3 "Lotes Destinados a Venderse", para eliminar el Rubro "CONSTRUCCIONES EN PROCESO"; y, luego reclasificar con la ayuda de profesionales de la Ingeniería y Arquitectura, los valores exactos que correspondan, dentro de las tres cuentas apropiadas que repito son "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA", "TERRENO" y "EDIFICACIONES" y, en lo sucesivo se contabilicen los costos de urbanización y de edificación, según correspondan a las cuentas antes especificadas.

Es de anotar que la Compañía, mediante "contratos privados de promesas de venta" al momento tiene el compromiso de vender por la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE 17/100 DÓLARES AMERICANOS, a favor de los promitentes compradores, que constan en el cuadro siguiente, los lotes una vez urbanizados que luego específico, porque ha recibido por esas promesas de venta, la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y DOS 20/100 DOLARES

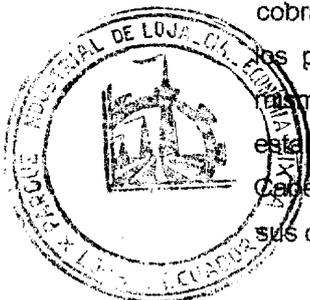
AMERICANOS, teniendo pendiente de cobro la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE 97/100 DOLARES AMERICANOS, conforme lo explica el cuadro que sigue:

<b>PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA PILCEM</b>							
Fecha	Lote	Manz	Beneficiario	Cédula	Costo	Abonos	Saldo
Adquisición	N°	N°	Nombres y Apellidos	Identidad	Total	2002/2007	Deudor
28/10/2002	O-77	M-8	GUTIERREZ VIÑÁN JOSÉ	1100604700	41.887.50	18.577.50	23.310.00
24/11/2003	F-57	M-6	HIDALGO LUDEÑA WILMER RAMIRO	1101431524	36.952.80	12.704.81	24.247.99
24/11/2003	B-55	M-6	HIDALGO LUDEÑA WILMER RAMIRO	1101431524	31.765.80	10.923.30	20.842.50
07/05/2004	F-76	M-8	APOLLO RAMIREZ FRANCO LIRIO	700704057	45.483.90	45.483.93	-0.03
12/03/2004	A-70	M-7	TOCTO SUÁREZ JORGE ATANACIO	1100119054	56.742.00	33.222.00	23.520.00
05/08/2005	A-67	M-7	CHAMBA OLMEDO CLEVER RENE	1102400841	41.299.20	35.399.28	5.899.92
05/05/2006	A-86	M-7	VOSMEDIANO LEUDY	1500404049	55.414.50	36.019.35	19.395.15
15/08/2007	A-69	M-7	JARAMILLO RUIZ RICARDO (1)	Negociación	41.299.20	5.000.00	36.299.20
15/08/2007	B-71	M-7	JARAMILLO RUIZ RICARDO (1)	Negociación	35.890.20	5.000.00	30.890.20
19/09/2007	A-10	M-2	CARRION LEOBALDO (2)	Negociación	48.971.40	900.00	48.071.40
19/09/2007	A-11	M-2	CARRION LEOBALDO (2)	Negociación	40.875.00	900.00	39.975.00
30/10/2007	A-12	M-2	BURNED VALDIVIESO OSWALDO	1100132552	40.875.00	12.262.50	28.612.50
25/10/2007	J-24	M-4	CABRERA WILMAN HERNAN	1101703070	16.987.80	16.987.80	0.00
06/10/2007	B-64	M-7	MUNICIPIO DE LOJA (3)	RUC	34.915.80	0.00	34.915.80
19/11/2007	A-88	M-7	ARIAS BURNED NICOLAS AUGUSTO	1100083488	41.315.27	20.857.83	20.857.84
08/11/2007	H-8	M-2	FUMECSA SOCIEDAD DE HECHO	RUC	38.475.00	8.000.00	30.475.00
14/12/2007	9	-6	ESPINOSA DELGADO JUAN	1102141411	15.329.10	4.905.31	10.423.79
14/12/2007	10	M-6	ESPINOSA DELGADO JUAN	1102141411	13.388.10	4.284.19	9.103.91
05/12/2007	E-56	M-6	FIERRO CUEVA MARLON RAMON	1103339271	31.194.60	12.194.60	19.000.00
05/12/2007	A-3	M-1	QUEZADA MONCAYO ALEX	1102752092	48.750.00	9.750.00	39.000.00
<b>TOTAL</b>					<b>757.812.17</b>	<b>293.172.20</b>	<b>464.639.97</b>

El terreno adquirido el 2 de Abril de 1997, inscrito en el Registro de la Propiedad con el Nro 2795, el 26 de Agosto del mismo año, por habérselo urbanizado, al momento consta como "Lotización del Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta," protocolizada en la Notaría Quinta del Cantón Loja, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, con el Nro. 7035 el 19 de octubre de 2007, conforme con lo previsto por los Arts. 207 y 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Las transacciones mostradas en el cuadro que antecede, exigen una vez aprobado el proyecto de lotización, primeramente que se haga la protocolización en una Notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad, de dicha Urbanización; y, luego se formulen correctamente las promesas de compraventa en "escrituras públicas", de tal manera que éstas sirvan de soporte para los asientos contables que registren no solamente los valores cobrados, sino además el valor de la venta, los costos de venta y las sumas adeudadas, por los promitentes compradores, pues éstos, no son acreedores de la Compañía y por lo mismo no deben aparecer como está ocurriendo, en el pasivo dentro del rubro que se ha establecido "Anticipos por Venta de Lotes", del Estado de Situación Financiera.

Debe destacar que la Compañía se encuentra en plena actividad alcanzando con eficiencia sus objetivos; de ahí que ha iniciado la construcción de los servicios básicos en su terreno.



**OPINIÓN:**

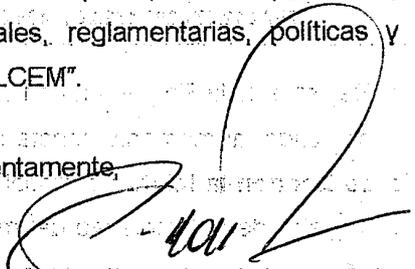
La preparación y el contenido de la información Financiera y de las operaciones sociales, al 31 de diciembre de 2007, son de responsabilidad de los señores Gerente y Contador de "Parque Industrial de Loja", Compañía de Economía Mixta".

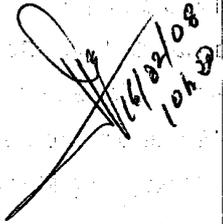
La atribución y obligación del Comisario, es la de fiscalizar en todas sus partes la administración de la compañía, velando porque ésta se ajuste no solo a los requisitos legales sino también a las normas de una buena administración, por lo mismo una vez que he revisado el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, con sus anexos, opino que:

- 1).- La Compañía, no ha efectuado inventario físicos de los bienes de larga duración (activos fijos);
- 2).- Las transacciones relacionadas con adquisiciones de los activos fijos, no disponen de registros individuales, lo que imposibilita verificar la razonabilidad, de los cálculos de la depreciación acumulada, de esas pertenencias ;
- 3).- Las cuentas por pagar, que registra la empresa deberán ser canceladas a su debido tiempo para evitar pagos de intereses por la mora incurrida;
- 4).- Los importes que se reflejan erradamente en el rubro -pasivos- "Anticipos por Venta de Lotes", deberán eliminarse utilizando la cuenta Pérdidas de Ejercicios Anteriores"; y;
- 4).- Los valores que equivocadamente como deberán reclasificarse se han contabilizado en el rubro "OBRAS EN CONTRUCCION", con el apoyo de profesionales de la ingeniería y arquitectura, que cuenta el 1. Municipio de Loja, mayor accionista, deberán reclasificarse en las cuentas "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA", TERRENO y "EDIFICIOS EN CONSTRUCCION", según las incidencias que para ello se hubieren producido.

Con las observaciones anotadas, concluyo que las operaciones financieras y administrativas de la Compañía, en los aspectos de importancia, guardan conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias, políticas y normas aplicables a la actividad de la Compañía "PILCEM".

Atentamente,

  
CPA Dr. Michael Massa Sánchez  
COMISARIO DE LA Cía "PILCEM"

  
80/28/27/08  
10h 30