

Loja, marzo 27 de 2009

Licenciado CPA.

Marcelo Santiago Sánchez Albarracín

GERENTE DE LA COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA, PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA
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 la última disposición mencionada y como Comisario del "Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta" "PILCEM", pongo en su conocimiento y por su intermedio, en consideración de los señores representantes de las Instituciones que conforman la Junta General de Accionistas, el siguiente informe, que lo sustento en el Balance General, sus anexos; y, en su informe Gerencial, documentos financieros todos ellos, que me fueron oportunamente entregados y que hacen referencia a la historia y a las actividades de la Compañía por el ejercicio económico comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2008.

CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

El Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta, tiene vida jurídica desde el 3 de Agosto de 1998, fecha de inscripción de la Compañía, con el Nro. 1204, en el Registro Mercantil de Loja, que se desprende de la escritura pública de su constitución, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Loja, el 17 de Junio de 19981 y de la resolución Nro 368-IC-81, de aprobación, del 30 de Julio del mismo año, por parte de la Intendencia de Compañías de Cuenca.

FINES Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA:

La Compañía persigue como fines u objetivos "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 esos objetivos.

CUALES SON SUS MEDIOS Y COMO SE ESTAN CUMPLIENDO SUS METAS?:

La Compañía cuenta con los siguientes medios y cumple sus metas en la forma que sigue:

Medios:

1).- 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, la Compañía ha adquirido el inmueble de las características y linderos que constan de la misma;

2).- El mencionado inmueble se ha urbanizado y aún se lo continúa urbanizando en la forma luego indicada: una superficie que al momento tiene 10.94 hectáreas; 109.432,48 M2, donde se han subdividido **CIENTO TREINTA Y TRES (133) lotes de terreno que una vez que estén completamente urbanizados, serán vendidos a quienes interesen en ellos; y,3)** Las transacciones propias al cumplimiento de sus objetivos, esto es a la construcción, ampliación, establecimiento, promoción, y administración del Parque Industrial de la Ciudad de Loja, se identifican dentro de tres principales cuentas contables, mismas que son: 1) "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA"; 2) "TERRENO"; y, 3) "EDIFICACIONES" y que indudablemente tienen que ver con la actividad intrínseca de la mencionada Compañía Parque Industrial.

Metas Cumplidas:

En un espacio de 0.80 hectáreas, se ha realizado la construcción del centro de servicios y del colegio técnico, (terreno y edificaciones) que constituyen los activos fijos de la Compañía, mismos que no son para la venta, sino para las actividades de Empresa.

El Balance General preparado por la Compañía al 31 de diciembre de 2008, refleja la siguiente información financiera:

**1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

| CODIGO | DENOMINACION DE LA CUENTA | PARCIAL | TOTAL |
|-----------|----------------------------------|------------------|--------------|
| 1 | A C T I V O : | | 1.085.079,16 |
| 11 | CORRIENTE: | 992.867,58 | |
| 11.01 | CAJA GENERAL | -0- | |
| 11.02 | CAJA CHICA-SECRETARIA | 50,00 | |
| 11.03 | FONDO ROTATIVO | 500,00 | |
| 11.04 | BANCOS | | |
| 11.04.01 | Nacional de Fomento | 40.236,30 | |
| 11.04.02 | De Machala | 647,17 | |
| 11.04.03 | De Machala | 9.418,59 | |
| 11.04.04 | Loja- Libreta de Ahorros | 22,00 | |
| 11.05 | Inversiones Financieras | | |
| 11.05.01 | Pólizas de Acumulación | 100.000,00 | |
| 11.06 | CUENTAS POR COBRAR | | |
| 11.06.01* | Cheques posfechados * | 9.209,39* | |
| 11.06.02 | Miguel Angel Espinosa | 533,82 | |
| 11.06.03 | Ing. Galo Cueva | 13.158,70 | |
| 11.06.04 | José A. Delgado Gaona | 300,00 | |
| 11.06.05 | Constructora Mora Hidalgo & Ltda | 14.994,00 | |

| | | | |
|----------|-------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 11.08 | DOCUMENTOS POR COBRAR | | |
| 11.11 | IVA EN COMPRAS | | |
| 11.16 | INVENTARIOS | | |
| 11.16.01 | Lotes para la venta (mercancías) | -0- | |
| | OBRAS EN CONSTRUCCIÓN | 797.446,86 | |
| 11.16 | IVA en compras | -0- | |
| 11.17 | Retenciones Fuent. Imp. Renta 5% | 151,29 | |
| 11.18 | Relf. Impuesto Renta 2008 | 13,12 | |
| 11.19 | Impuesto a la Renta 2008 | <u>6.186,34</u> | |
| 12 | FIJO DEP: PROP. PLANTA Y EQUIP | | <u>92.211,58</u> |
| 12.01 | Edificios | | |
| 12.01.01 | Oficinas de la Administración | 15.942,59 | |
| 12.06 | Depreción Acumulada Edificios | (-)717,42 | |
| 12.03 | Equipos de Oficina (Biblioteca) | 51,40 | |
| 12.03.01 | Muebles y Enseres de Oficina | 55,68 | |
| 12.08 | Deprec. Acum. Muebles y Enseres | (-) 27,95 | |
| 12.04 | Equipo de Computación | 2.876,64 | |
| 12.09 | Deprec.Acum. Equip. De Comput. | (-) 1.652,11 | |
| 12.11 | Terreno | 72.230,00 | |
| | ESTUDIOS Y PROYECTS. PILCEN* | <u>3.452,75</u> | |
| | SUMAN LOS ACTIVOS | | <u>1.085.079,16</u> |
| | | | ===== |
| 2 | PASIVO: | | 943.029,76 |
| 21 | PASIVO CORRIENTE (COR. PLAZO) | | |
| 21.01 | Proveedores | | |
| 21.01.01 | Ing. Homero Velepucha | 10,00 | |
| 21.02 | CUENTAS POR PAGAR | | |
| 21.03 | IVA en Ventas | | |
| 21.03.01 | IVA en venta de servicios | 85,07 | |
| 21.03.02 | IVA 30% | 101,80 | |
| 21.03.03 | IVA 2008 Proveedores | 224,72 | |
| 21.04 | RFIR (retec. fuente imp. renta) | | |
| 21.04.01 | Impto. Renta 2008 Proveedores | 435,83 | |
| 21.04.02 | Impto. Renta. Relac. Dependencia | 36,99 | |
| 21.14 | DOCUMENTOS POR PAGAR | | |
| 21.14.01 | Cámara de la Pequeña Industria | 200,45 | |
| 21.14.02 | Depositos Promit. Comprads Lotes | 935.112,90 | |
| 21.16 | <i>BENEFIC. SOSICIALS POR PAGAR</i> | | |
| 21.15.01 | <i>Honorarios por Pagar</i> | 3.783,64 | |
| 21.15.02 | <i>Obligaciones Sociales</i> | 1.506,56 | |

| | | | |
|--------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 21.15.03 | 15% Participación Util. Trabaj. | <u>1.531,80</u> | |
| | SUMAN LOS PASIVOS | | 936.199,71 |
| 3 | PATRIMONIO | | 142.049,40 |
| 31 | CAPITAL SOCIAL | | 169.625,05 |
| 31.01 | Capital | | |
| 31.01.01 | Municipio de Loja | 116.713,00 | |
| 31.01.02 | Predesur | 31.156,00 | |
| 31.01.03 | Consejo Provincial de Loja | 371,00 | |
| 31.01.04 | MIC | 21.349,00 | |
| 31.02 | Aportes para Futuras Capitalizaciones. | | |
| 31.02.01 | Municipio de Loja | 29,88 | |
| 31.02.02 | Predesur | 3,15 | |
| 31.02.03 | Consejo Provincial Loja | 0,48 | |
| 31.02.04 | MIC | <u>2,54</u> | |
| 32 | RESERVAS | | 651,02 |
| 32.01 | Legal | <u>651,02</u> | |
| 34 | RESULTADOS | | (-) 28.226,67 |
| 34.01 | UTILIDADES JERCIC ANTERIORES | | |
| 34.02 | PERDIDAS EJERCIC. ANTERIORES | (-) 34.009,27 | |
| 34.03 | UTILIDADES DEL EJERCICIO | <u>5.782,60</u> | |
| 34.04 | PERDIDAS DEL EJERCICIO | | |
| | SUMAN PASIVOS MAS PATRIM. | | <u>1.085.079,16</u> |

Siendo las tres siguientes cuentas contables, las mas importantes de la Compañía: 1) "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA"; 2) "TERRENO"; y, 3) "EDIFICACIONES", deberá las mismas registrar los importes provenientes de las transacciones derivadas tanto de la compra del terreno efectuada el 2 de Abril de 1997, como las de urbanización y de la construcción de **las Oficinas de Administración**, que al momento constituyen el "Parque Industrial de Loja, Compañía de Economía Mixta," cuyos planos se han aprobado protocolizado en la Notaria Quinta del Cantón Loja, e inscrito en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, con el Nro. 7035 el 19 de octubre de 2007, según lo previsto por los Arts. 207 y 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Es necesario entonces considerar, una vez que se encuentren las obras terminadas totalmente reclasificar las cuentas en: 1) OBRAS EN CONSTRUCCION, 2) ESTUDIOS Y PROYECTOS, 3) PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES y 4) PERDIDAS DEL EJERCICIO, para trasladarlos en las cuantías que legítimamente correspondan estar en la cuenta "LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA (Mercancías)", para que aparece el costo de los lotes urbanizados que serán destinados para la venta

Los “contratos privados de promesas de venta” que al momento tiene la Compañía deberá reemplazarlos con “escrituras públicas”, en la forma prevista por la Ley, para que las mismas, sirvan de soporte a los asientos contables que debe prepararlos interpretando el genuino contenido de esas transacciones; esto pues, una vez terminadas las obras de urbanización y entregadas al I. Municipio de Loja, y levantado el Fideicomiso Mercantil PILCEM.

OPINIÓN:

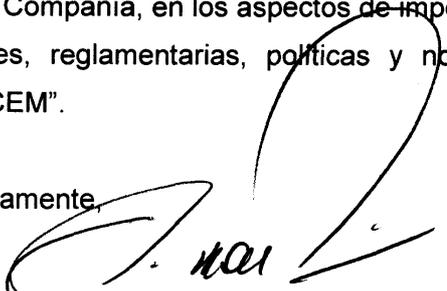
La preparación y el contenido de la información Financiera y de las operaciones sociales, al 31 de diciembre de 2008, son de responsabilidad exclusiva de los señores administradores y del Contador de “Parque Industrial de Loja”, Compañía de Economía Mixta”.

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 las exigencias legales sino también al accionar de una buena administración, por lo mismo una vez que he revisado el balance general al 31 de diciembre de 2008, sus anexos y el informe del señor Gerente de la Compañía, opino que la Compañía:

- 1).- No ha efectuado inventario físicos de los bienes de larga duración (activos fijos), que deberá hacerlo una vez concluidas las obras de urbanización;
- 2).- No ha registrado en una cuenta apropiada el costo histórico de los lotes destinados para la venta, que así mismo deberá realizarlos una vez terminadas las obras de urbanización;
- 3).- Las transacciones relacionadas con adquisiciones de los activos fijos, no disponen de registros individuales, existiendo un anexo que que permite conocer y verificar la razonabilidad, de los cálculos de la depreciación acumulada, de esas pertenencias; y,
- 3).- Los valores que constan en las cuentas a) OBRAS EN CONSTRUCCION, b) ESTUDIOS Y PROYECTOS, c) PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES y d) PERDIDAS DEL EJERCICIO, deben con el apoyo de profesionales de la ingeniería y arquitectura que prestan servicios en el I. Municipio de Loja, mayor accionista de la Compañía, reclasificarse y trasladarse a la cuenta “LOTES DESTINADOS PARA LA VENTA (Mercancías)” para establecer el costo histórico de los mismos o cuantificarlos tomando como unidad de medida un metro cuadrado.

Con las antecedentes 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”