



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

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

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA "PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M."

## INFORME DE GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL PERIODO ECONÓMICO 2007

Con fecha 17 de agosto del año 2007, fui designado en calidad de Gerente General de la Compañía de Economía Mixta "PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M.", hoy pongo a consideración de ustedes Señores Accionistas, el presente informe de las actividades realizadas hasta el día 31 de diciembre del mismo año.

Del período comprendido entre los meses de enero a agosto del año 2007, y una vez que me hice cargo de la Gerencia General, se analizaron los contratos realizados y pendientes en su ejecución como son:

### 1.- CONTRATO DE APERTURA MEJORAMIENTO DE VIAS DEL PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA.

Con fecha enero del 2007 el Directorio dispone, la elaboración de las bases para llamar a concurso de ofertas para la Apertura, Mejoramiento, Sub-base y Reconformación de las calles del Parque Industrial, al señor Gerente en coordinación con el señor Fiscalizador de obras,

Con fecha 18 y 21 de febrero del 2007, se llamo a concurso de ofertas para dar cumplimiento a la aspiración de la Compañía, se presentan al concurso los señores Ing. Manuel Piciota, Ing. René Fierro, Dr. Víctor Tello, la empresa Delgado Construcciones e Ing. Galo Cueva T., con fecha 26 de febrero se realiza la apertura de sobres y se procede con fecha 13 de marzo a realizar la adjudicación por parte de la comisión designada para el efecto, al profesional participante Ing. Galo Cueva Tinoco.

El valor del Contrato es de \$ 67,868,03 dólares americanos más IVA, (SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO, 03/100) dando un total de \$ 76.012,19, sin embargo y por trabajos no considerados en los estudios iniciales dicho valor tubo un incremento del 30,22 %, llegando a un costo de \$ 88,380.41 dólares americanos más IVA dando un total de \$ 98.986,06, para ser cancelados al realizar la liquidación y presentación de la planilla definitiva, tomando además en consideración los reajustes de precios estipulados por Ley, como el período de tiempo de ejecución que fue de 90 días calendarios concluyendo la obra en 270 días aproximadamente..

### 2.- CONTRATO DE ELECTRIFICACIÓN PRIMERA ETAPA.

En el mismo período se celebro el contrato con el señor ingeniero Luis Reyes Vélez, para la implementación de la Red Eléctrica Primaria y Secundaria correspondiente a la Primera Etapa de la Lotización.

El valor del Contrato realizado es de \$ 60,306.09 dólares americanos más IVA (SESENTA MIL TRESCIENTOS SEIS, 09/100) sin embargo y por incremento



de postes no considerados en el estudio inicial para los tensores aéreos en las calles Detroit y California, por la ampliación de la red eléctrica de la II etapa, un transformador que constaba en el diseño y no en el listado del contrato y otros materiales que debieron ser cambiados por exigencia del fiscalizador de la empresa eléctrica, dicho contrato tubo un incremento del 17.64 %, llegando a un costo total de \$ 79.458.46 dólares americanos incluido el IVA (SETENTE Y NUENE MIL CUATRICIENTOS CINCUENTA Y OCHO 46/100) para ser cancelados al realizar la liquidación y presentación de la Planilla definitiva, el período de tiempo de ejecución fue de 60 días calendarios.

A la fecha de presentación de este informe los contratos realizados en los primeros meses de año 2007, llegaron a ser concluidos, sin embargo la liquidación de las planillas correspondientes a los mismos, como los diferentes valores por reajustes de precios contemplados en los contratos pertinentes, se efectuarán en los primeros días del mes de enero del año 2008 por razones técnicas y sugerencias realizadas por la Fiscalización, ya que los trabajos ejecutados no se encontraban en las condiciones establecidas para el efecto en los respectivos contratos.

En los meses correspondientes de agosto diciembre del año 2007, se logro la terminación de la red de Agua potable, con la instalación de Hidrantes, acometidas domiciliarias, principales, conclusión de la Red de abastecimiento del liquido vital desde la Av. salvador Bustamante Celi al tanque de reserva del Parque Industrial, por un monto de \$ 9.055,05 incluido el IVA, procediéndose además a la cancelación de los valores adeudados a la empresa ASTAP de la ciudad de Quito por los materiales entregados cuyo valor facturado fue de \$ 38.547,35 incluido el IVA.

Se realizo la adquisición e importación de la válvula de control de presión y nivel de agua de ingreso al tanque de reserva, de acuerdo a lo estipulado por la UMAPAL en los diferentes estudios, que forma parte de la cámara de válvulas del sistema integrado de agua potable del Parque Industrial, por el valor de \$ 5.427,96 dólares americanos incluido el IVA.

Se elaboro el contrato ampliatorio para la colocación de la Base en las calles de la urbanización por el monto de 26,317.50 dólares americanos más IVA., con un plazo de ejecución de 45 días a partir de la entrega del anticipo correspondiente, como la imprimación de asfalto de las mismas a un costo de \$ 0,70 dólares americanos por metro cuadrado.

Se realizo la ampliación de la red de alcantarillado sanitario y pluvial en la calle Toronto y Vancouver, con la adquisición de la tubería a la Compañía DITECNIA por el valor de \$ 4.820,88 dólares americanos incluido el IVA.

Se realizó la adquisición para la colocación y terminación de la red de alcantarillado pluvial y sanitario mediante negociación con la compañía FUMECSA de esta localidad, de 30 tapas para posos sanitarios y 28 rejillas de hierro fundido por el monto de \$ 3,542,50 dólares americanos, las que se encuentran depositadas en las bodegas de la Compañía en el Parque Industrial, y, dicho valor se debe registrar como parte de pago por la adquisición del Lote H9 de la manzana número 2 del la urbanización Parque Industrial de Loja.



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA

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

Mediante acuerdo con la compañía constructora de la Cooperativa de Vivienda "EL CISNE", y con el apoyo desinteresado del señor Alcalde del Cantón Loja ingeniero Jorge Bailón Abad, se pudo realizar la colocación de los postes para la conexión de la Red eléctrica desde la Avenida 8 de Diciembre hacia el Parque Industrial, así como el regado y extendido de los materiales residuales, de construcciones derruidas en los diferentes sectores de la ciudad de Loja y depositados en las orillas del río Zamora, evitando de esta manera las posibles inundaciones por el aumento en el caudal de mismo.

Se realizaron los trámites y se formulo la petición para la aprobación definitiva de los Planos de la urbanización a la Junta de Ornato del I. Municipio de Loja, aprobándose los mismos con fecha 26 de septiembre, siendo Protocolizados en la Notariada Quinta del Cantón Loja con fecha 17 de octubre, e inscritos en el Registro de la Propiedad con fecha 19 de octubre del año 2007, dando de esta manera legalidad total a la urbanización "PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA C.E.M."

Con la protocolización de los planos de la urbanización se pudo dar cumplimiento a lo establecido por la Ley en la entrega de los Contratos de Promesa de Venta, dando cumplimiento a que estos puedan ser elevados a escritura pública.

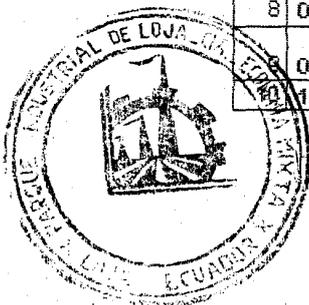
Por disposiciones legales se procedió a realizar la actualizaron del RUC al igual que todos los datos patronales en el IESS correspondientes a la compañía.

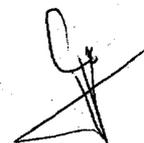
Se realizo el contrato con la señora doctora Patricia Rivas, para la elaboración del informe de Auditoria Externa a los Balances del período económico 2007.

Se procedió a realizar la cancelación del 50% de los honorarios por Servicios Profesionales, adeudados desde el mes de enero del año 2006, a la Ing. Ruth Yolanda Armijos en su calidad de Contadora de la Compañía, cuyo monto ascendía a \$ 4.381,44 dólares americanos incluido el IVA.

Durante el período comprendido de agosto 17 a diciembre 31 del año 2007 se negociaran los lotes detallados a continuación:

Nº.	FECHA ADQ.	LOTE	MANZ.	BENEFICIARIO	COSTO	ABONOS	SALDO
1	19/11/2007	A-68	M-7	ARIAS BURNEO NICOLAS AUGUST	41,315.27	20,657.63	20,657.64
2	30/10/2007	A-12	M-2	BURNEO VALDIVIESO OSWALDO	40,875.00	12,262.50	28,612.50
3	25/10/2007	J-24	M-4	CABRERA WILMAN HERNAN	16,987.80	16,987.80	0.00
4	19/09/2007	A-10	M-2	CARRION LEOBALDO	48,971.40	900.00	48,071.40
5	19/09/2007	A-11	M-2	CARRION LEOBALDO	40,875.00	900.00	39,975.00
6	14/12/2007	9	-8	ESPINOSA DELGADO JUAN	15,329.10	4,905.31	10,423.79
7	14/12/2007	10	M-6	ESPINOSA DELGADO JUAN	13,388.10	4,284.19	9,103.91
8	05/12/2007	E-58	M-6	FIERRO CUEVA MARLON RAMON	31,194.60	12,194.60	19,000.00
9	08/11/2007	H-9	M-2	FUMECSA SOCIEDAD DE HECHO	38,475.00	8,000.00	30,475.00
10	15/08/2007	A-69	M-7	JARAMILLO RUIZ RICARDO	41,299.20	5,000.00	36,299.20



 3

11	15/08/2007	B-71	M-7	JARAMILLO RUÍZ RICARDO	35,890.20	5,000.00	30,890.20
12	08/10/2007	B-64	M-7	MUNICIPIO DE LOJA	34,915.80	0.00	34,915.80
13	05/12/2007	A-3	M-1	QUEZADA MONCAYO ALEX	48,750.00	9,750.00	39,000.00
				TOTALES:	448,266.47	100,842.03	347,424.44

De los Lotes vendidos en esta Administración, se han elaborado y elevado a escritura pública las Promesas de Venta correspondientes a los señores: Dr. Nicolás Arias Burneo, señor Wilman Cabrera R, Lic. Oswaldo Burneo V., señor Marlon Ramón Fierro, compañía FUMECSA, señor Juan Espinosa Delgado e I. Municipio de Loja.

Cabe mencionar que el resto de Promesas de Venta no se han realizado, por no estar aun cancelado el 30% de entrada, las que se elaboran de acuerdo al cumplimiento de este pago por parte de los Prominentes Compradores.

Los lotes vendidos en períodos anteriores se detallan a continuación.

NO.	FECHA ADQ.	LOTE	MANZ.	BENEFICIARIO	COSTO	ABONOS	SALDO AL 31-12- 2007
1	07/05/2004	F-76	M-8	APOLO RAMIREZ FRANCO LIRIO	45,483.90	45,483.93	-0.03
2	05/08/2005	A-67	M-7	CHAMBA OLMEDO CLEVER RENE	41,299.20	35,399.28	5,899.92
3	05/08/2005	A-68	M-7	CHAMBA OLMEDO CLEVER RENE	Devuelto		0.00
4	05/08/2005	A-69	M-7	CHAMBA OLMEDO CLEVER RENE	Devuelto	0.00	0.00
5	28/10/2002	O-77	M-8	GUTIERREZ VIÑAN JOSE	41,887.50	18,577.50	23,250.87
6	24/11/2003	F-57	M-6	HIDALGO LUDENA WLMER	36,952.80	12,704.81	24,247.99
7	24/11/2003	B-55	M-6	HIDALGO LUDENA WLMER	31,765.80	10,923.30	20,842.50
8	12/03/2004	A-70	M-7	TOCTO SUÁREZ JORGE ATANACIO	56,742.00	33,222.00	23,520.00
9	05/05/2006	A-66	M-7	VOSMEDIANO LEUDY	55,414.50	36,019.35	19,395.15
				TOTALES:	309,545.70	192,330.17	117,215.53

De los lotes vendidos en períodos anteriores se recalca que:

a.- El Lote F- 76 manzana # 8 del señor APOLO Ramírez Franco Lirio, se halla cancelado en su totalidad, sin Promesa de Venta legalizada.

b.- El Lote A-66 manzana # 7 de la señora VOSMEDIANO Leudy se halla al día en sus pagos.

c.- Los lotes A-68 y A-69 fueron devueltos por el señor CHAMBA Cléber traspasando los valores cancelados por estos lotes al costo del A-67, con deuda pendiente a la presente fecha.

d.- El lote del señor ingeniero GUTIERRES José, se encuentra en negociación los pagos retrazados y no cobrados en administraciones anteriores.

f.- Los lotes F-57 y B-55 de la manzana # 6, vendidos al señor HIDALGO Wilmer, se realizo la nueva Promesa de Venta, pero sin embargo no se ha podido llegar a finalizar la misma por falta de aceptación del señor Hidalgo, valores pendientes de pago.



# PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA, COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA

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

e.- El Lote A-70 de la manzana # 7, vendido al señor TOCTO Jorge, se han realizado todos los trámites pertinentes sin lograr resultados positivos hasta la presente fecha.

De los lotes mencionados en el cuadro anterior, que fueron vendidos en administraciones anteriores, hasta la presente fecha se ha reestructurado la Promesa de Venta del la Sra. VOSMEDIANO LEUDY, la misma que ya fue elevada a escritura pública.

De igual manera se han entregado las Promesas de Venta por esta Gerencia, a los señores: Ing. José Gutiérrez; Lic. Wilmer Ramiro Hidalgo, quienes hasta la presente fecha, no han procedido a la respectiva legalización de dichas Promesas de Venta en una de las Notarías de esta ciudad.

Los valores correspondientes a las comisiones por venta de lotes establecida para el economista Galarza, fueron cobradas a su debido tiempo, a pesar de haber sido devueltos dos lotes adjudicados al señor Cléber Chamba.

Por lo expuesto, se debe considerar que únicamente se vendieron SIETE LOTES en periodos anteriores.

En el mes de septiembre del año 2007 se procedió a la entrega de los documentos a la Super-Intendencia de Compañías, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Compañías.

Se realizó la renovación del Crédito otorgado por el Banco de Machala Sucursal Loja, este crédito como es de conocimiento de ustedes señores accionistas, viene generando una carga financiera que constituye una obligación por demás pesada para la compañía, por la forma de su negociación y por la Garantía otorgada a través de la celebración de un FIDIECOMISO que garantiza la misma.

Atentamente

Ing. Com. Hugo Espinosa Aguirre  
GERENTE GENERAL  
PARQUE INDUSTRIAL DE LOJA

