

INFORME DE LAS ACTIVIDADES DE LA GERENCIA EN LAS AREAS ADMINISTRATIVA, ECONÓMICA, LABORAL Y LEGAL DE LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2007.-

Señores accionistas:

ANTECEDENTES:

En mi calidad de gerente general de esta sociedad doy cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos internos , así como en la Ley de Compañías vigente , presentando el informe de las actividades del Parque Industrial Imbabura S.A. en las áreas administrativa , económica , laboral y legal , correspondiente al ejercicio económico del año 2007 .

1.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y DISPOSICIONES DE LOS ORGANISMOS INTERNOS DE LA SOCIEDAD.

La Junta Ordinaria de Accionistas del 28 de marzo de 2007 conoció los informes de los administradores, el balance general y de resultados, el informe de comisarios, el presupuesto para el ejercicio económico y el plan de trabajo presentado por la gerencia para su análisis y resoluciones pertinentes.

1.1.- La situación financiera de los últimos dos años, especialmente, obligó a los señores accionistas a que emitieran las resoluciones 3.2 y 3.3 de 28 de marzo de 2007 mediante las cuales se determinaba el *"obtener el compromiso serio de respaldo especialmente del Municipio y del Gobierno Provincial de Imbabura para declarar el proyecto del PIISA de prioridad para el desarrollo de la ciudad de Ibarra"* así como el *"mantener gestiones en el Municipio de Ibarra a través de los departamentos de Planificación y Medio Ambiente a fin de exigir la reubicación de numerosas actividades hacia el área industrial destinada para esos fines tanto a los sectores de pequeños industriales como artesanales, evitando que sigan desarrollando sus trabajos dentro de áreas prohibidas por el Plan de Desarrollo Urbano e inobservando elementales normas legales de ambiente, provocando molestias nocivas por ruido, polución ambiental y desorden urbanístico"*.

Con este propósito se intentó a través de todo el año calendario los contactos anhelados con las autoridades seccionales, tanto en forma personal desde la propia gerencia, así como en conjunto con el señor presidente del directorio, sin lograr los resultados anhelados especialmente con una entrevista con el señor alcalde Ibarra en orden analizar la necesidad de impulsar medidas prácticas y efectivas generadas desde los departamentos municipales que permitan su

promoción, así como la comercialización de lotes como única y forzosa fuente de ingresos para financiar su déficit interno y luego para reiniciar obras de inversión continuando con la ejecución de su proyecto urbanístico.

No obstante, la estrecha agenda mantenida por el burgomaestre, y sus constantes desplazamientos fuera de la ciudad o el país, no permitieron cumplir dichos objetivos que no sean momentos intermitentes de diálogos cortos sin llegar a nada concreto, hasta que se concretó una reunión formal mantenida ya en el mes de febrero del presente año a base de una carta dirigida por la gerencia, reunión presidida por el propio señor alcalde el día jueves 21 del citado mes y con la concurrencia de varios jefes departamentales, la misma que concluyó con la necesidad de realizar un recorrido corporativo al proyecto y visualizar su estado y sus necesidades.

Así, el lunes 25 de febrero del presente año se realizó un detenido recorrido por el proyecto del PIISA al que concurrimos el señor presidente del directorio y el gerente, siendo importante la presencia del propio señor alcalde y la mayoría de los funcionarios técnicos del gobierno local, recorrido que cobró más notoriedad e importancia con la presencia de los medios de comunicación escritos, radiales y de televisión, dando por primera vez demostración de un verdadero interés por impulsar las actividades del PIISA como una herramienta de desarrollo para la ciudad y la provincia, así como un mecanismo de solución para varios problemas que afronta el sector municipal.

Como resultado de esta gestión quedan compromisos que obligan a un cabal seguimiento en su realización, pues cuentan con un consenso de las partes, así como el respaldo político del señor alcalde, a saber:

- La inclusión de un sector vial importante y principal del Proyecto del PIISA en el programa municipal de adoquinado de calles de la ciudad del presente año cuyo financiamiento procede del BEDE y se recupera mediante cartas de pago cobrables a los propietarios beneficiados.
- La disposición del señor alcalde para que el departamento de Parques y Jardines realice obras de mantenimiento y arborización de la avenida principal mejorando el ornato y presentación visual de la misma.
- El compromiso de la Comisaría Municipal para exigir a los propietarios el cerramiento de lotes que ya han sido comercializados, así como el mantenimiento de veredas y calzada en cada frente de acuerdo a la Ordenanza municipal correspondiente.
- El compromiso de la gerencia de EMAPA para solucionar problemas de un sector de alcantarillado obsoleto que cruza por la urbanización con su desalojo definitivo.
- La predisposición de EMAPA para asesorar a la gerencia del PIISA en los estudios del alcantarillado el sector norte del proyecto el mismo que requiere un análisis técnico para su solución.
- El ofrecimiento del señor Comisario Municipal para gestar una reunión comunitaria con los dirigentes de la Cooperativa 16 de Abril en orden a determinar posibles problemas de linderos y el abordaje de sus soluciones.

- La inclusión del PIISA como posible actor o socio en proyectos propuestos por la empresa W. I. N. GROUP ITALY, especialmente la implantación de una tenería y fábrica de calzado, o de elaboración de azulejos, entre otros aparece como una oportunidad para Ibarra y la región, e indudablemente para el PIISA, pues el asentamiento de actividades productivas de este tipo generarían una oferta en la mano de obra, en plazas directas e indirectas de trabajo y en un mejoramiento en la imagen y en las oportunidades para la comercialización de los lotes de nuestra empresa por los atractivos propios que estas actividades logran. Siendo materia del orden del día dejamos este punto para desarrollarlo más adelante.

1.2.- Consta a esta gerencia las gestiones desplegadas por el señor presidente de nuestro directorio en su calidad de consejero provincial en orden a concretar un convenio de obras físicas en el proyecto cuyos valores se colocarían con cargo a futuras capitalizaciones, obras cuyos rubros serían de movimientos de tierras, nivelación de terrenos, afirmado de calzadas, etc. Al respecto el arquitecto Patricio Vaca nos ha informado del ofrecimiento del señor prefecto de disponer este tipo de trabajos mediante un convenio específico, pero asuntos ajenos a nuestra empresa vienen dilatando su concreción desde hace 3 años aproximadamente.

Sin embargo gestiones personales del señor alcalde nos hacen vislumbrar la posibilidad de que los trabajos previos de afirmación y compactación de terreno de las vías escogidas para el asentamiento del adoquinado podría ser de cuenta del organismo provincial, lo que se concretaría en un convenio suscrito entre las partes una vez que el programa municipal entre en la fase técnica de aceptación y financiamiento.

2.- OTROS ACONTECIMIENTOS.-

2.1.- El año 2007 es otro período difícil por el que ha atravesado la empresa en los últimos 15 años en cuanto se refiere a su iliquidez y a los mínimos ingresos que registra. Para ello convergen reunidos varios factores tanto exógenos como internos que son iguales a los analizados el año pasado, es decir feriado bancario, dolarización, dificultades de acceso al sistema financiero, baja cultura empresarial para el desarrollo en los ibarreños, pero sobre todo una clara indolencia de los accionistas locales para respaldar las políticas del PIISA, teniendo en cuenta que se trata de un proyecto en construcción y todavía incompleto y que se ha desarrollado única y exclusivamente por la gestión gerencial, logrando una inversión aproximada de 200 mil dólares como fruto de la comercialización de lotes pero en las condiciones más adversas posibles y con una competencia difícil, en la cual el propio municipio ha obrado como adversario inadvertido.

La gestión gerencial sola no puede resolver inmensos problemas ajenos a su condición y mal se puede pedir resultados milagrosos sin el aporte de sus dueños, o por lo menos sin el respaldo que podría ubicar a la empresa a tono

como otras de la misma razón social en el país en las cuales el liderazgo de sus autoridades está plenamente demostrado con el avance logrado en aquellos proyectos.

Pero, en fin nuestra perseverancia va dando ya los frutos que siempre han sido materia de preocupación y, al parecer, las primeras ventas de lotes se han iniciado, pues acaba de comercializarse un lote de 1420 m² con un ingreso que reportará aproximadamente unos \$ 50 000 USD a la empresa y están cerca otros que pueden permitir enseguida la solución de sus problemas laborales originados en el déficit financiero por iliquidez, así como permitirán enseguida una operación normal en el presente año e inclusive la reiniciación de ciertas obras de inversión dando continuidad al proyecto en su fase constructiva.

Y todo esto merced a la gestión desplegada con convenios con entidades inmobiliarias, con corredores de bienes raíces autorizados y con gestiones casi de puerta a puerta a sectores potenciales para la inversión en el proyecto, sin desconocer, en cambio y como un acto de reconocimiento de esta gerencia, la gestión última del señor acalde acompañada del debido despliegue informativo que nos ha permitido un posicionamiento de la empresa para la captación de clientes en el corto y mediano plazo, más aún si se logra concretar la obra de adoquinado ofrecida de acuerdo a lo que ya informamos anteriormente.

2.2.- El año pasado la empresa recibió las disposiciones pertinentes de la Superintendencia de Compañías con el fin de dar cumplimiento a la Ley en el sentido de contratar los servicios de auditoria externa previa autorización de la Junta de Accionistas cuyos resultados debían ser conocidos en esta oportunidad, pero nuestra iliquidez no nos permitió su cumplimiento pese a que las cotizaciones solicitadas nos fueron remitidas por los ofertantes debidamente autorizados y calificados en su gestión. No obstante que en el presente año ya daremos curso a dicho requerimiento con la aprobación de esta Junta a solicitud de la gerencia y con el debido financiamiento previsto en el actual presupuesto cuyo análisis y resultados de la firma seleccionada será puesto a consideración de los accionistas como manda la propia Ley.

2.3.-Igualmente, por disposición de la Superintendencia de Compañías se dio cumplimiento para excluir el provisionamiento contable que mantenía la empresa en tanto obligaciones con nuestra única funcionaria en orden a la jubilación patronal, hasta realizar el estudio actuarial autorizado y técnico que permita su inclusión dando el cumplimiento legal correspondiente. También en este sentido se informa y se pide autorización para la selección de una firma que realice dicho trabajo, con la presupuestación correspondiente en el presente ejercicio económico.

2.4.- En el presenta año la gerencia ha iniciado los trámites ante la SENRES a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la LOSCCA para incluir a su personal en el escalafón correspondiente a base de las normas e instrumentos de aplicación del subsistema de aplicación de puestos en el país.

3.- GESTIÓN FINANCIERA.

3.1.- El informe de la señora comisaria contiene el análisis de la real situación de nuestra entidad al finalizar el periodo del año 2007, detallando los ingresos y los egresos económicos en operación. No obstante en este año, como ya se advirtió arriba, la empresa arroja pérdidas operacionales debido a factores ya analizados.

4- RECOMENDACIONES.

4.1.- Para continuar con la ejecución del proyecto especialmente en lo que tiene que ver con el avance de obras de urbanización es necesario que todos los accionistas resuelvan dar cumplimiento con sus obligaciones afrontando la real situación de la empresa para sacarla de la crisis coyuntural y para no depender en todo únicamente de lo que pueda lograr la gerencia, pues los asuntos de fondo son única y exclusivamente de falta de capital fresco para concluir el proyecto y de mayor respaldo político hacia la empresa y sus administradores a través de sus delegados y de sus autoridades principales.

Un proyecto como el nuestro sin recursos económicos es imposible conducirlo sin el aporte de sus dueños. Los ingresos logrados en los últimos 15 años han sido gracias a la labor gerencial y gracias a que en la administración municipal 1992-1996 se consiguiera la autorización de la comercialización de los lotes del PIISA apenas con obras parciales de infraestructura básica, pues los recursos así generados hicieron posible irlo posicionando y completando muchos rubros que con los años han sido significativos.

4.2.- Las obras que se encuentran descritas como Plan de Trabajo en el anexo correspondiente y que no son sino la continuación de las que no pudieron ejecutarse el año pasado o los nuevos rubros en igual sentido que podrían incrementarse de acuerdo a la situación económica del resto del año, constituyen verdaderamente la propuesta que la gerencia presenta para el presente ejercicio.

De los señores accionistas, muy atentamente



Doctor José Albuja Chaves
Gerente del PIISA.

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
VENTANILLA ÚNICA EMPRESARIAL
IBARRA
Sr. Ernesto Herrera