

# **PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.**

## **INFORME DE PRESIDENCIA EJECUTIVA DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M. EJERCICIOS ECONOMICOS 2010 y 2011**

**Señor Presidente, Señores Accionistas:**

En cumplimiento al Art. XXI literal 6. Del Estatuto de la Compañía presento a su consideración el informe de Presidencia Ejecutiva correspondiente al ejercicio económico 2010 y 2011.

### **INTRODUCCION**

Sin duda alguna la situación actual del PIC es el resultado de su historia, una estructura accionaria disímil como lo es la economía mixta, la aplicación sistemática de divergentes políticas en sus objetivos, han hecho que un importante proyecto industrial pierda oportunidad.

El PIC desde sus inicios fue administrado por nombramiento político, ex empleados, colaboradores cuentan los enfrentamientos escandalosos que provocaba el cambio en la administración entre los diferentes partidos políticos, como Izquierda Democrática o Democracia Popular, Social Cristianos, Cámaras de la Producción y, esta práctica aunque con menos ruido, se mantuvo incluso a raíz de la venta de acciones de propiedad la CFN en el 94.

El capital privado y público que en términos netos deben complementarse, en el caso del PIC no se lo consiguió, el rendimiento que espera el privado y del que se sirve el público para alcanzar las metas de beneficio, servicio y desarrollo hacia una comunidad que lo demanda, en ningún momento se cumplieron.

Si bien es cierto existía una historia completa de malas administraciones, la gestión gerencial durante el 2009, hasta el mes de Noviembre, no existió, perdió a esa fecha una última y clara oportunidad de que el resultado satisfaga a todos los involucrados en el tema industrial y a los accionistas privados y se debió casi en totalidad a la falta de fortaleza en la parte societaria y a una sesgada asesoría legal que influenciaba de manera contundente en la gestión del Presidente Ejecutivo en ejercicio.

### **Ejercicio Económico 2010**

#### **DE LO ADMINISTRATIVO**

##### **Antecedentes**

En el 2009 hasta Noviembre se realizaron 4 Juntas Generales. Y en ninguna de ellas se resolvió el problema del PIC porque se continuó con el muy claro objetivo de favorecer a unos perjudicando a otros.

# **PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.**

---

Corresponde a esta administración únicamente el mes de Diciembre, sin embargo como accionista determinadamente busqué que la deuda con la CFN llegue a un pago definitivo, por esta razón me involucré y asistía a las oficinas del PIC durante el 2009.

El 2 de Diciembre del 2009 en que se inscribe mi nombramiento como Presidenta Ejecutiva, inicia efectivamente la administración que presido por resolución tomada en la Junta General del 27 de Noviembre.

Aunque fueran apenas 28 días, constituye un periodo importantísimo, en el que los primeros días de Diciembre en que asumí la administración fui testigo constante de los eventos, actos y acciones, los mismos que determinaron la situación en la que hoy estamos.

Pero como lo verán más adelante en este informe razones contundentes respaldan mi renuncia de la Presidencia Ejecutiva el 31 de Agosto siendo legalmente reemplazada mediante Junta General el 7 de Septiembre del 2010.

## **DE LO LEGAL**

### **SITUACION JURIDICA**

El cambio administrativo se complementa con la Asesoría Jurídica, que se encuentra a cargo de la firma Solines y Asociados y los profesionales que fueran adecuados para afrontar la situación.

El 10 de Diciembre el Concejo Cantonal en sesión declara de Utilidad Pública los predios de Zhucay, en \$ 3.877.161,60 cantidad que no alcanza ni la tercera parte del valor real, algo que venía anunciándose públicamente en los medios de comunicación como advertencia y amedrentamiento al reclamo de los legítimos derechos de accionistas que no hemos cedido graciosamente a las pretensiones de despojar a la compañía de cualquier beneficio o participación en su propio destino, imponiéndose una vez más la injerencia del poder político en el PIC.

Luego días intensos prosiguieron en los que recibimos la notificación de la Declaratoria de Utilidad Pública, de manos del secretario del Municipio Dr. Ricardo Darquea, la contestación legal del PIC y la ratificación de Consejo Municipal el 28 de Diciembre.

En efecto a pesar de la “Acción de Protección” presentada por los accionistas Cámaras de Industrias, Pequeña Industria y TAVIS, el Juez II, sentencia a favor de la CFN, diligencia a la que comparecimos en defensa de los derechos del PIC, resistiendo a la solicitud de los antes nombrados accionistas se declare la Utilidad Pública de Zhucay, pues a pesar de que se supondría mejor opción enfrentar un juicio de expropiación, no existe garantías de que la justicia determine un valor justo dada la injerencia política y esto perjudicaría sin duda alguna aún mas al PIC.

El mismo 21 de Diciembre se realiza el Remate de Zhucay que la CFN por decisión de su Directorio se auto-adjudica en \$ 9.299.337,13. Valor que corresponde al 66% del avalúo determinado por el perito dentro del juicio coactivo que sigue la CFN al PIC.

# **PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.**

---

Sin embargo, por la injerencia de poder local, el viernes 18 de diciembre del 2009 se inscribe la Declaratoria de Utilidad Pública en el Registro de la Propiedad. Lo que en mi opinión sirve de argumento al Registrador de la Propiedad en sus observaciones, para no concretar con oportunidad la inscripción de la adjudicación del remate a favor de la CFN.

## **INICIOS 2010**

El 30 de Diciembre del 2009 la CFN se auto adjudica formal y jurídicamente como consta del acta respectiva los predios de Zhucay, oficiando al registro de la Propiedad el 11 de Enero del 2010 este hecho y presentando la solicitud de la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Cuenca, pues como administración responsable el objetivo fue que se liquide la deuda con el bien rematado, sin un corte, como en cualquier institución financiera, seguía el incremento por la no configuración del pago concretado con el remate de nuestro único bien y fuente de ingresos para el PIC CEM.. Este hecho colocó al PIC en una situación legal muy difícil, motivando que en el transcurso de esos meses la asesoría legal trabaje intensamente priorizando frentes;

**la Inscripción de la Auto Adjudicación, en el Registro de la Propiedad**

**la presentación de la Demanda de Expropiación,** por parte del Municipio de Cuenca, que engloban diferentes acciones a seguir en defensa del PIC, etapa aún más compleja sin certezas de cuanto mismo asciende la deuda que no se determinaba en montos de intereses, mora y costos judiciales.

**Aplicación de la Resolución 1269 de la Junta Bancaria de Marzo del 2009.**

**Y todos los procesos que el PIC enfrenta algunos desde inicios del 2000.**

En esta parte serán los diferentes asesores legales quienes expondrán su informe, de manera profesional y especializada.

La CFN, como se desprende de las providencias insiste ante el Registro de la Propiedad y el PIC ante la CFN para que se determine y se entregue la liquidación de la deuda, que según los cálculos contables ascendía alrededor de 8 Millones de Dolares y el valor de la adjudicación es de 9.299.003,13 estableciéndose para el PIC un Remanente que permitiría solventar las necesidades del PIC en cuanto a sus acreencias, juicios por anticipos, demandas laborales, pagos de impuestos, liquidaciones, etc, etc, así transcurren casi 7 meses en que el PIC continúa en la administración de Zhucay realizando las gestiones pertinentes para mejorar las deplorables condiciones en que se encontraba el predio, los accesos, los techos de las naves, mientras se concretaba la entrega o traspaso a la CFN.

El 6 de Julio la CFN logra la inscripción de los predios de Zhucay y al mismo tiempo que se concreta un hecho muy importante como la cancelación de la deuda del PIC a la CFN; el PIC como compañía pierde su fuente de ingresos, pasando a ser una compañía sin operación, razón especial y particular que suma los factores por los cuales la empresa pasa a estar inactiva, su objeto social existe solo en el acta de constitución.

A decir de la CFN propiciará el traspaso de los predios para desarrollo industrial con financiamiento blando a quien tenga la capacidad, pague el valor del bien.

# PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.

Los asesores legales contratados, mediante permanentes reuniones comunican a la administración la delicada situación que se mantiene durante el 2010. La CFN por su parte no daba paso a nuestro reclamo legal y pertinente estableciéndose un proceso jurídico totalmente incierto.

## SOCIETARIO

Se registra en el Libro de Acciones y Accionistas en el 2009 los siguientes movimientos:

FOLIO	FECHA	CEDENTE	CESIONARIO	CAPITAL	ACCIONES	%
1	25 Mayo	CREA	SEMLADES	99.126,00	247.815	14.16
22	26 Marzo	Pago Aumento Capital	Patricia Guillen	44.283,40		
22	30 Marzo	Patricia Guillen	TAVIS INV.INC	25.570,40	63.926	3.64
25	27 Nov.	TAVIS INV.INC	Dr. Caupolicán Ochoa	1.352,40	3.381	0.19
26	26 Octubre	Herederos Marcelo Lasso	ECONOTEL SA	318.514	796.285	45.50
27	20 Octubre	SEMLADES	MIPRO	49.563,20	123.908	7.08

Los movimientos se encuentran claramente registrados en el Libro de Acciones y Accionistas y se respaldan en las comunicaciones pertinentes que se encuentran en los archivos.

Dados estos movimientos el cuadro de capital se estructura de la siguiente forma:

### CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD \$): 700,000,00

Nº	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO INVERSION	CAPITAL	%
1	CAMARA DE LA INDUSTRIAS DE CUENCA	ECUADOR	NACIONAL	872,80	0,1247
2	CAMARA DEPEQUEÑOS INDUSTRIALES DEL AZUAY	ECUADOR	NACIONAL	488,00	0,0697
3	CONSEJO PROVINCIAL DEL AZUAY	ECUADOR	NACIONAL	9.723,00	1,3890
4	ECONOTEL DEL ECUADOR S.A.	ECUADOR	NACIONAL	318.514,00	45,5020
5	GODOY DIAZ ARIOLFO GENARO	ECUADOR	NACIONAL	2.752,80	0,3933
6	GOMEZCOELLO REYES HERNAN ELISIO	ECUADOR	NACIONAL	2.750,00	0,3929
7	GUILLEN CORDOVA MAYRA PATRICIA	ECUADOR	NACIONAL	91.932,00	13,1331
8	JARAMILLO MOSCOSO NANCY AUGUSTA	ECUADOR	NACIONAL	14,80	0,0021
9	MINISTERIO DE INDUSTRIAS Y COMPETITIVIDAD	ECUADOR	NACIONAL	49.563,20	7,0805
10	MIUNICIPIO DE CUENCA	ECUADOR	NACIONAL	33.976,00	4,8537
11	OCHOA NEIRA CAUPOLICAN AUGUSTO	ECUADOR	NACIONAL	1.352,40	0,1932
12	PACHECO BARROS JUAN LUIS	ECUADOR	NACIONAL	4.502,40	0,6432
13	SEMLADES SECRETARIA NACIONAL DE PLANIFICACION	ECUADOR	NACIONAL	49.562,80	7,0804
14	SIAVICHAY RODAS JULIO EDUARDO	ECUADOR	NACIONAL	2.752,80	0,3933
15	TAVIS INVESTMENTS INC.	PANAMA	EXT. RESIDENTE	128.492,80	18,3561
16	TOLA VALENCIA GERMAN TEODORO	ECUADOR	NACIONAL	2.750,00	0,3929
				<b>TOTAL (USD \$):</b>	<b>700.000,00</b>
					<b>100,0000</b>

## DE LA CONTABILIDAD

### Antecedentes

En Junta General del 28 de Mayo del 2009 se aprueban los balances e informes respectivos por los ejercicios 2007 y 2008.

El sistema contable implementado en el 2008, en la opinión del Contador no llevaba una secuencia de información base para que se obtenga una certeza racional en la contabilidad del PIC . Hasta el año 2006 se había utilizado el sistema ADVISER y el implementado era

# **PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.**

---

diferente, situación que no permitía según su opinión tener una certeza de los datos, y que habría tenido control si los estados financieros se habrían elaborado en su plazo.

Las declaraciones al SRI, pagos al IESS, impuestos municipales, pagos a proveedores, clientes etc., no se habían realizado; algunos, desde el año 1998 y 99 la información o base de datos en el sistema nuevo no estaba completa, había que reactivar el sistema anterior para obtenerlos. El Ing. Alfonso Ruilova Interventor jamás consideró en su magnitud esta situación advertida por el contador. De manera que al asumir la administración se contrató al Ing. Orlando Nieto que se había desempeñado como contador del PIC por 5 años hasta el 2005 y era en mi opinión el que mejor conocimiento tenía de los movimientos contables, propendiendo a que el balance del 2009 contenga información y datos lo mas acercados a la realidad y de ser posible respaldados.

Sin embargo desde el 2002 al 2008 e incluso el 2009 presentaban inconsistencias.

Tanto el Eco. Luis Jaramillo, como el Ing. Gustavo León, Comisario y Auditor respectivamente advierten la situación de la compañía en el párrafo titulado “ESTADO DEL PATRIMONIO”.

## **CONCLUSIONES**

Los procesos jurídicos han sido muy intensos desde antes de Diciembre del 2009 por lo tanto exige todos los recursos con lo que podamos contar. El riesgo de un quiebre total de la compañía como tal, es real e inminente; tanto en lo legal como en lo societario, al día de hoy estamos tratando de salvaguardar la compañía y sus intereses, por ende la inversión realizada por los accionistas, mediante herramientas adecuadas y optimas, con asesoría legal y contable confiable, buscando siempre a proveedores que por su eficiencia generen los mejores resultados al PIC.

De los informes de Comisario y Auditor podemos concluir la situación de riesgo por lo que cito textualmente lo pertinente:

Del informe de Comisario, “**ESTADO DEL PATRIMONIO**.- El patrimonio de la empresa al cierre del ejercicio es de (\$ 275.088,61), es decir ha perdido el capital y las reservas, lo cual le pone en una situación de Disolución ante la Super I. de Compañías. Con el propósito de mejorar la posición del patrimonio, la Junta General de Accionistas deberían buscar mecanismos tales como revalorización de bienes, capitalizaciones u otros.”

Del informe de Auditor, “En el Art. 361 No 6 cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada Anónima, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital. La empresa Parque Industrial Cuenca CEM, de acuerdo al análisis está inmersa en el causal de Disolución y Liquidación de acuerdo al porcentaje que representa el 1068% contra el capital y el total de pérdidas.”

# **PARQUE INDUSTRIAL CUENCA C.E.M.**

## **AÑO 2011**

En el 2011, asumo nuevamente la Presidencia Ejecutiva el 7 de Septiembre, y durante todo ese espacio de tiempo el proceso legal ha continuado sin tregua, sendas comunicaciones a la Super Intendencias de Compañías y de Bancos, Procuraduría General del Estado y otros.

A mediados de año se recibe por parte de la CFN una providencia con la que comunica al PIC, que el Remanente que nos encontrabamos reclamando, no alcanzaba para el **pago del Margen de Intermediación Financiera**, es decir el porcentaje entre el Banco de Préstamos y La CFN debiendo esto pagar el PIC y que por lo tanto la compañía quedaba debiendo a la CFN, la cantidad de 278.593,31.

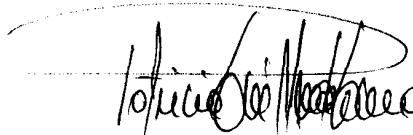
Con tan desalentadoras noticias el año 2011 se convierte en una etapa aun más complicada y difícil de atravesar, concluye el 2011 sin resultados positivos a pesar de las estrategias y esfuerzos de las asesorías legales para obtener un resultado positivo.

## **RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL**

Es vital mantener la alianza accionaria para hacer frente a influencias externas y de accionistas cuyos intereses van más allá de su participación como accionistas del PIC y si fuera posible sumar haciendo conocer la verdadera situación.

Acoger las recomendaciones que se encuentran en los informes de los señores Comisario y Auditor para tomar las precauciones diligente y oportunamente, por lo tanto debe aprobarse el avalúo que considere la Junta General se disponga a la administración su aplicación contable y se realice luego el proceso pertinente de revalorización y baja del bien de Zhucay.

Agotar los recursos legales y asesorías contratadas sin desmayar de manera que la situación se convierta en positiva para el PIC.



Sra. Patricia Guillen Córdova  
**PRESIDENTA EJECUTIVA DEL PIC-CEM**