

## INFORME DE LA GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2001

### ANTECEDENTES.-

La administración pone en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el informe correspondiente al ejercicio próximo 2001, mismo que da cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y se sujeta a lo dispuesto en la Resolución nº 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías.

Los dos últimos años, esta administración, presentó al Directorio informes situacionales de la empresa con el objeto de definir políticas, objetivos y metas al mediano y largo plazo para la empresa; este informe se hallaba referenciado en el Plan Empresarial presentado en 1999 y en las reformas introducidas al Estatuto donde, lo de fondo, constituía el nuevo objeto social de la compañía.

Ha trascurrido un año más y reitero, en esta ocasión también, que los factores exógenos siguen afectando el normal desarrollo y desenvolvimiento de esta empresa; sin embargo, ahora considero que los factores internos son determinantes para la transformación que se le debe dar al giro, en un entorno que exige competitividad.

El mantener anclado al Parque Industrial Riobamba a un solo producto, de baja demanda y de poca maniobra en la fijación de los precios, en un período de contracción económica, no resulta apropiado para una empresa que pretende mantenerse como puntal del desarrollo del aparato productivo local.

Para permitir la discusión de la proyección que tiene la compañía, en estos cinco últimos años, la administración ha planteado proyectos alternativos para desarrollarlos; unos con mejor posibilidad de ejecutarlos en el corto plazo y otros que dependen de la evolución de la economía nacional.

Lamentablemente no han despertado un interés que permita un adecuado equilibrio empresarial, no ha sido posible establecer una relación efectiva con la administración local para defender el espacio territorial como un referente del crecimiento urbano de la ciudad, no hemos podido preparar las condiciones para enfrentar con éxito los embates del nuevo modelo de desarrollo y corresponder a la expectativa de los accionistas tornándole a la empresa en empresa.

### LAS TAREAS DEL EJERCICIO.-

Como actividad principal del giro, durante el ejercicio económico 2001 e independientemente de las admisiones aprobadas por el Directorio, se han producido tres ventas que sumadas nos da un total de 3.059,65 m2 con el siguiente detalle:

- El lote 14 de la manzana M, de 1,863.30 m2
- Una diferencia en la permuta realizada con la fábrica La Ibérica, de 792.25 m2, y
- Un lote en la parte posterior de las canchas deportivas de 404.10 m2.

En el 2001 también se pudo vender una mayor superficie de terreno, pero no se lo hizo por precautelar el patrimonio del Parque Industrial Riobamba.

Se procedió a actualizar los costos del proyecto de Naves Modulares en razón a que estaba prevista su realización para este año, sin embargo, por asuntos que son inherentes al proceso de desinversión, no se pudo ejecutar.

Con regularidad se han manejado los casos de arrendamientos a terceros, es decir que, todas las personas que tienen arrendados los lotes y/o naves han venido cumpliendo con normalidad las obligaciones con el Parque Industrial Riobamba, dando cumplimiento a una disposición del Directorio del 24 de abril de 1995.

Por vía judicial, la empresa ha recuperado algunos activos que se encontraban en poder de terceros bajo la figura de comodato y que, al existir incumplimiento a lo pactado se ha revertido definitivamente a favor del PIR, en un área de 17.924 m<sup>2</sup>.; esto le permite a la empresa disponer de ese activo en el cumplimiento del objeto social del giro.

Por la invariable situación de la economía ecuatoriana y la falta de políticas de inversión, la empresa ha manejado con austeridad sus actividades.

### **SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES DEL EJERCICIO 2001.-**

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS**

En el Presupuesto de Ingresos todas las partidas que lo componen, han obtenido un superávit a excepción de la de Utilidad Venta de Terrenos I y II Etapas que, para efectos presupuestarios, se provisionó en la cantidad de USD\$60,885.00 y solo se ha realizado la cantidad de USD\$37,103.13, reflejando un déficit de USD\$23,781.87.

Compensando las partidas, obtenemos un déficit final de USD\$6,749.77 en el Presupuesto de Ingresos.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS**

Con las transferencias realizadas, según autorización del Directorio en sesión realizada el 30 de noviembre del 2001, todas las partidas de Gastos Operacionales reflejan un superávit. Del total del Presupuesto de Gastos Operacionales que asciende a USD\$76,568.00 descontamos el superávit del ejercicio económico del año 2001 que totaliza USD\$26,001.83 dando como resultado un saldo de USD\$ 50,566.17 para el Presupuesto de Gastos; a su vez de éste se ha realizado USD\$41,760.85 lo que nos determina un superávit al final del ejercicio de USD\$8,805.32.

Lo anterior como consecuencia de la austeridad en los gastos que ha mantenido la administración, dado los factores que ha rodeado el desenvolvimiento del giro y que son analizados en otra parte de este informe.

### **SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS DE INVERSIÓN DEL EJERCICIO 2001.-**

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS DE INVERSIÓN**

Con relación al Presupuesto de Ingresos de Inversión, el valor presupuestado fue de USD\$54,578.00, habiéndose ejecutado, hasta el 31 de diciembre del 2001, un valor de USD\$60,502.19, estableciéndose un superávit de USD\$5,924.19 que representa un 10.85%

  
2

de incremento. Esto se debe a la gestión administrativa en la recuperación de cartera de corto plazo y dividendos vencidos.

En cuanto a la venta de terrenos urbanizados debemos informar que, pese a las solicitudes de admisión aprobadas por el Directorio, no se pudo concretar la ventas en la cantidad prevista a comienzos de año; por otra parte cabe señalar que, como se ha analizado, el producto principal del giro, tiene baja demanda.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS DE INVERSIONES**

Por resolución de la Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el 20 de diciembre y, esta a su vez, como consecuencia del diferimiento que se le dio a este segmento del Presupuesto por parte de la Junta Ordinaria, se excluyó del Presupuesto de Egresos de Inversión a las partidas 1132006 correspondiente a Estudios de Obras por USD\$10,000.00 y 1132008 de Inversiones Varias por USD\$42,058.00.

En consecuencia, no se ha realizado ninguna inversión en el presente ejercicio económico, existiendo un superávit de USD\$54,578.00.

### **ASPECTOS JUDICIALES.-**

En la continuación del manejo de varias causas que tiene pendiente la empresa, el siguiente es el detalle de los casos:

- Concluyó favorablemente el juicio seguido al señor Fausto Barragán por resolución de contrato, se ganó en segunda instancia; sin embargo el demandado apeló para casación.
- También concluyó favorablemente el juicio contra el Consejo Nacional de Tránsito, habiendo recuperado la empresa el denominado Parque de Educación Vial.
- La Brigada Blindada Galápagos, luego de intensas gestiones, procedió a devolver el lote n° 3 de la manzana N que, pese a que jamás se concretó el comodato, lo mantuvo casi 10 años en su poder.
- Se mantienen procesos judiciales en contra de Abdón Arias y Fabiola Macías por incumplimientos, en los dos casos.
- Se iniciaron juicios de reversión en contra de Agroproductos de Los Andes e INEN y están en plena gestión.

Por recomendación del abogado, en los próximos días, se realizarán nuevos requerimientos administrativos en estos casos y se continuará gestionando diligencias previas.

### **SOBRE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO.-**

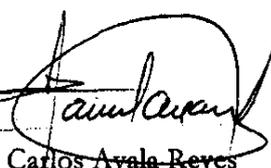
Durante el ejercicio el Directorio ha tenido 6 sesiones y esta administración, de las 68 resoluciones adoptadas se ha procedido a dar cumplimiento a 65, dado que tres de ellas, las correspondiente a las resoluciones de admitir en la urbanización a los señores Eduardo Crespo, Oscar Arias y Roberto Gómez, no se concretaron.

## RECOMENDACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES.-

De las utilidades netas correspondientes al ejercicio económico 2001, luego de haber considerado la participación del 15% para los empleados menos el 25% de impuesto a la renta y menos el 10% de reserva legal, me permito recomendar al Directorio que, los USD\$7,604.77 a que asciende el superávit, se destine para amortizar la pérdida que se produjo en el período económico del 2000 y que ascendió a la cantidad de USD\$23,016.35, con lo cual quedará un saldo pendiente de USD\$15,411.58 que se deberá amortizar en los próximos ejercicios.

## ASPECTOS RELEVANTES.-

Durante el ejercicio económico 2001, el aspecto más relevante ha sido la recuperación por las vías judicial y extra judicial de 17.914 m2, superficie de terreno que se agrega como parte de los activos realizables de la compañía; ello implica un activo, al costo actual del metro cuadrado de terreno, de USD\$322,452.00.



Carlos Ayala Reyes  
Gerente General

5 JUN. 2002

Superintendencia de Compañías  
Registro de Sociedades