

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2002

ANTECEDENTES.-

La administración pone en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el informe correspondiente al ejercicio próximo 2002, mismo que da cumplimiento a las disposiciones legales vigentes y se sujeta a lo dispuesto en la Resolución n° 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías.

LAS TAREAS DEL EJERCICIO.-

Por disposición de la Junta General Ordinaria de Accionistas, tanto el Directorio como la administración gestionaron la realización de los Estudios de Factibilidad de la Zona Franca.

Respecto de este tema hay pocos técnicos especializados y, pese a que el Eco. Jaime Cueva, representante del MICIP ante el Directorio orientó la invitación de un consultor a que presente la oferta correspondiente y la administración hizo lo mismo con otro profesional, ninguno de los dos presentaron ofertas. Cabe agregar que, incluso, con uno de ellos se mantuvo una entrevista en Quito, con el objeto de aclarar aspectos relativos a los Términos de Referencia.

Dada la complejidad del tema y de la poca oferta de consultoría existente en el país, el Directorio dispuso que se hagan las gestiones ante la ESPOL, institución que lleva adelante los estudios para la creación del Parque Tecnológico. De este centro de educación superior se obtuvo una respuesta favorable pero sin concretar ofertas aún, al mes de diciembre.

La gestión continúa y consideramos que se la concretará en las próximas semanas.

Como actividad principal del giro, durante el ejercicio económico 2002 e independientemente de las admisiones aprobadas por el Directorio, se han producido dos ventas que sumadas nos da un total de 4.159,35 m² con el siguiente detalle:

MZ.	LOTES	COMPRADOR	SUPERFICIE (m ²)	PRECIO (USD x m ²)	TOTAL
M	4 y 5	Ing. Mario Robalino	3.709,35	22,00	81.605,70
A	10	Dr. Raúl Valverde	450,00	24,00	10.800,00
		TOTALES	4.159,35		92.405,70

Por efecto de comparación, la venta de lotes que en este año han sido tres corresponde a la equivalencia de 9 lotes de 450 m² o 5 de 900 m² que, en otras manzanas y en años anteriores, el Parque Industrial Riobamba disponía para la venta. Desde hace seis años, esta empresa tiene como activos realizables, lotes con un promedio de 2.000 m².

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 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 2002.-

- **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\$120.420,00 y solo se ha realizado la cantidad de USD\$88.537,50 reflejando un déficit de USD\$31,882,50.

Compensando las partidas, obtenemos un déficit final de USD\$2.978,82 en el Presupuesto de Ingresos.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS**

Con las transferencias realizadas, según autorización del Directorio en sesión realizada el 27 de diciembre del 2002, todas las partidas de Gastos Operacionales reflejan un superávit. Del total del Presupuesto de Gastos Operacionales que asciende a USD\$114,990.00 descontamos el superávit del ejercicio económico del año 2002 que totaliza USD\$45.878.00 dando como resultado un saldo de USD\$ 69,112.00 para el Presupuesto de Gastos; a su vez de éste se ha realizado USD\$61,060.19 lo que nos determina un superávit al final del ejercicio de USD\$8,051,81.

Se ha mantenido la austeridad en los gastos, 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 2002.-

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS DE INVERSIÓN**

Con relación al Presupuesto de Ingresos de Inversión, el valor presupuestado fue de USD\$78,369.95, habiéndose ejecutado, hasta el 31 de diciembre del 2002, un valor de USD\$87,084.59, estableciéndose un superávit de USD\$8,714.64 que representa un 11,11% de incremento. Esto se debe a la gestión administrativa en la recuperación de cartera de corto plazo y dividendos vencidos.

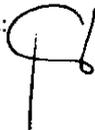
En cuanto a la venta de terrenos urbanizados debemos informar que, pese a las solicitudes de admisión aprobadas por el Directorio, no se pudo concretar las ventas en la cantidad prevista a comienzos de año; por otra parte cabe señalar que, como se ha analizado en anteriores oportunidades, el producto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

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS DE INVERSIONES**

En esta cuenta se ejecutó, únicamente, USD\$2,620.00 por la adquisición del equipo de computo y el pago de levantamientos topográficos (manzana N y Parque de Educación Vial), existiendo un superávit de USD\$75,749.95.

GESTIONES JUDICIALES.-

La administración ha centrado su esfuerzo en este año en los procesos de reversión, cuyo estado es el siguiente:



TIPO	CAUSA	Nº	JUZGADO	DEMANDADO	ESTADO
Verbal sumario	Resolución de contrato	50-98	En casación	Abdón Arias	Bajo la responsabilidad del Dr. Ramón Rodríguez
Ordinario	Nulidad de Juicio	214-02	Quinto Civil	Banco de Fomento y Leticia Chávez	Hay contestación a la demanda
Ordinario	Resolución de Contrato		Segunda Sala Corte Superior	Agroproductos de los Andes	Aceptación de la demanda en parte / Dr. Rodríguez a cargo
Ordinario	Resolución de Contrato	221-02	Segunda Sala Corte Superior	INEN	Apelación de demandado
Ordinario		168-01	Corte Superior	Fabiola Macías	Inmovilizado / Demanda de reivindicación / Dr. Rodríguez
Ordinario	Prescripción adquisitiva	286-00	Tercero Civil	Marcelo Pino a Angel Quisphe	Para sentencia
Verbal	Resolución de Contrato	37-02	Segundo Civil	Angel Quisphe	Concluido término de prueba / Para sentencia
Ordinario	Resolución de Contrato	142-98	Tercero Civil	Alfredo Villamar	Sentencia favorable en primera / Demandado apeló
Disolución de bienes	Nulidad de sentencia		Quinto Civil	Brito / Velásquez	Se emitió criterio

SOBRE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO.-

Durante el ejercicio el Directorio ha tenido 7 sesiones y esta administración, de las 63 resoluciones adoptadas se ha procedido a dar cumplimiento a 60, dado que tres de ellas, las correspondientes a las atribuciones conferidas al presidente y gerente general sobre la manzana N y el Parque de Educación Vial, el arrendamiento solicitado por Roberto Rodríguez y sobre la contratación del estudio sobre la zona franca, por razones que no son imputables a la gestión administrativa, no pudieron concretar.

RECOMENDACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES.-

De las utilidades netas correspondientes al ejercicio económico 2002, 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\$15.240,42 a que asciende el superávit, se destine para amortizar el saldo de la pérdida que se produjo en el período económico del 2000 y que ascendió a la cantidad de USD\$15.723,13. El saldo de la pérdida es de USD\$482,71 que se propone amortizar con utilidades del próximo ejercicio.

ASPECTOS RELEVANTES.-

Durante el ejercicio económico 2002, no hubo aspectos relevantes



RECOMENDACIÓN.-

Dando cumplimiento a la Resolución de la Superintendencia de Compañías invocada al inicio del presente informe, la administración se permite esbozar recomendaciones para que la Junta de Accionistas las analice y resuelva.

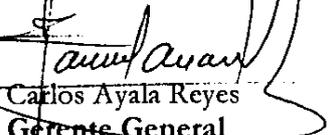
Antes, en razón a que considero importante mantener informados a los accionistas, debo hacer conocer que la presente administración que se inició en julio de 1996, ha venido realizado varios trabajos tendientes al reposicionamiento de la empresa y cuyo fin, fue el de empatar con el proceso de desinversión. Lo anterior se produjo sin perjuicio de la actividad normal de la empresa que es la venta de lotes de terreno urbanizados para actividades productivas.

Tareas como el diseño y gestión de la ley y de las ordenanzas de fomento a la producción de bienes, las reformas al objeto social, los procesos de reversión, el programa anualizado de capacitación, el convenio interinstitucional para la medición de las emisiones atmosféricas fueron, entre otras iniciativas de menor importancia, los objetivos cumplidos de los administradores.

Esto, al margen de los proyectos propuestos como las naves modulares para Pymes, el centro de exposiciones, el cambio de uso de la manzana N, la propuesta de inversión en el centro de acopio y la propuesta básica que permita diversificar los negocios de la compañía, son aportes sobre los cuales se asientan la gestión anterior y actual de la gerencia del parque Industrial Riobamba.

Es decir, la empresa dispone de material para enrumbar sus acciones y decisiones en el futuro, independientemente de otras iniciativas externas que tendrán que ser analizadas por los accionistas no solo en el marco del desarrollo local sino de los intereses de la empresa y de sus accionistas.

En esa razón, me permito sugerir a la empresa el análisis de las varias alternativas de proyectos de que dispone para que, en el menor tiempo posible, pueda la compañía decidir inversiones que resulten beneficiosas para la compañía y se evite el deterioro patrimonial.


Carlos Ayala Reyes
Gerente General

Superintendencia de Compañías
Sede: Quito, Ecuador