

## **INFORME DE LA GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2005**

### **ANTECEDENTES.-**

La administración pone en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas el informe correspondiente al ejercicio económico 2005, 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.

La evolución del giro no ha sido satisfactoria durante este ejercicio pues nos hemos desenvuelto en un entorno donde no se evidencia un mejoramiento de las actividades productivas.

En general, las empresas que se hallan laborando en el centro del país, las actividades productivas que recién comienzan y la gestación de nuevas han sufrido el efecto de una economía que se halla cautiva de las decisiones políticas, únicamente.

### **LAS TAREAS DEL EJERCICIO.-**

Para el ejercicio económico 2005, la administración procedió a trazar dos ejes sobre los cuales se concentraría la gestión. La primera, corresponde a la normal ejecución de los activos realizables disponibles y la segunda, la que corresponde a la aprobación del proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores y el arranque de las obras.

En efecto, en la primera parte del año se culminó con el proceso de diseño y aprobación de los proyectos eléctrico, telefónico, agua potable y alcantarillado de la urbanización destinada para los pequeños emprendedores, cuyos autores fueron los ingenieros César Abarca y Armando Portalanza.

Luego el 14 de julio del 2005, los anteriormente indicados sistemas de servicios aprobados, conjuntamente con el proyecto de la vivienda, se presentaron al I. Municipio de Riobamba para su aprobación definitiva; sin embargo, hasta el corte del presente ejercicio no han sido aprobados pese a la insistencia y reuniones mantenidas con los funcionarios municipales responsables de los informes y, como consecuencia de aquello, tampoco fue posible iniciar las obras.

Paralelamente, la Corporación Financiera Nacional procedió a revisar dos listas de interesados en el proyecto para la depuración en la central de riesgo, contabilizando un total aproximado de 140 postulantes, como parte del compromiso de aperturar una línea de crédito especial para los pequeños emprendedores y para, de este modo, facilitar un mejor desenvolvimiento del proyecto.

*GT*

## COMPANIA DE INGENIERIA PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

La primera lista corresponde a los interesados que se inscribieron en un proceso de socialización del proyecto que, mediante reuniones organizadas por la administración, se desarrollaron con los integrantes de diez gremios de pequeños artesanos. La segunda lista se estructuró luego de que, en abril del 2005, la empresa contrató un stand para mercadear el proyecto vivienda taller, en la Feria de Macají.

Como consecuencia del cambio de Directores, por resolución de la Junta General de Accionistas, una vez constituido el nuevo Directorio de la compañía pasó, entre otros asuntos, a designar al Presidente de la compañía. El doctor Ángel Yáñez Cabrera es el nuevo presidente.

Este año se vendió un terreno de 450 m<sup>2</sup> con nave, fruto de una reversión ganada por la empresa en una litis; el nuevo propietario instaló un taller de pintura automotriz al horno.

También, este año, se autorizó a la empresa BRIV CIA. LTDA. para que proceda a iniciar las obras para la construcción de la nueva planta panificadora de La Vienesita.

También se aceptó la construcción de un show room a la empresa Pronaca Riobamba y una ampliación a Muebles de Acero Viteri.

Se autorizó la transferencia a terceros de los lotes 8 de la manzana I y 3 de la manzana H', con lo cual se asegura la utilización de espacios que no estaban en uso.

Luego de reuniones mantenidas con el Directorio de la Cámara de la Pequeña Industria de Chimborazo, donde se trataron diversos temas relacionados con la compañía, el Parque Industrial Riobamba asumió el compromiso de facilitar la reactivación de la Asociación de Empresas e Instituciones del Parque Industrial Riobamba. Este propósito se cumplió y, en el mes de agosto, esa agremiación se posesionó con el compromiso compartido con esta empresa de coordinar acciones conducentes al mejoramiento de las actividades de los usuarios de la urbanización industrial.

En el auditorio de la empresa, el año anterior, se realizaron dos eventos de capacitación, patrocinados por el Parque Industrial Riobamba, sobre Presupuestos y Análisis de Estados Financieros.

Se realizaron varios requerimientos administrativos con el objeto de solucionar problemas relativos a arrendamientos sin autorización y, al mismo tiempo, se hizo lo propio con terrenos no utilizados con lo cual, en el próximo ejercicio, se deberá establecer un programa para iniciar los juicios de reversión correspondientes.

El Parque Industrial Riobamba, en unión con otras empresas de parques industriales o urbanizaciones donde se asientan unidades productivas, hizo

PT 2

gestiones ante el CONELEC para tramitar un pedido que permita la calificación de los parques industriales como GRANDES CONSUMIDORES DE ELCTRICIDAD y que, por esa consideración, el costo de la energía pueda resultar en mejores condiciones para las empresas del Parque Industrial Riobamba. La diligencia se encuentra en trámite y se prevé que, el CONELEC, resolverá este asunto en el mes de enero próximo.

#### **SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIONES DEL EJERCICIO 2005.-**

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS**

El Presupuesto de Ingresos para el año 2005 es de USD\$153.137, habiéndose ejecutado la cantidad de USD\$148.452,77 equivalente al 96,94% del Presupuesto total.

La partidas presupuestarias que se han ejecutado en su totalidad son Caja Bancos, Inversiones Temporales de Caja, quedando pendiente, por ejecutarse, la partida Dividendos Vencidos por Cobrar por un valor de USD\$478,00 y Venta de Terrenos Urbanizados por un valor de USD\$5.694,50 debido a la realización de la venta de 450 m2 en este ejercicio económico. Cabe indicar que, por instrucciones de la Auditoria Externa, las cuentas Dividendos Vencidos por Cobrar e Intereses en Dividendos Vencidos, se los transfiera a Otras Cuentas por Cobrar.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS**

Este tiene un valor de USD\$153.137,42 de los cuales se han realizado la cantidad de USD\$16.153,99; en la cuenta Estudios se han invertido USD\$8.904,63 y en la cuenta Inversiones Varias el valor de USD\$7.159,36 que corresponde a la adquisición de equipo de computo y de oficina, quedando un saldo por ejecutarse de USD\$136.983,43 que corresponde al 89,45% del presupuesto total de gastos.

#### **SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES DEL EJERCICIO 2005.-**

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS OPERACIONALES**

El Presupuesto de Ingresos de Operación de enero a diciembre de 2005 es de USD\$190.796; a la presente fecha se ha ejecutado el valor de USD\$39.990,95 que equivale al 20,96%, hecho que obedece a que no se ha realizado venta de terrenos, tal como está previsto para todo el ejercicio y, por tanto, la partida Utilidad Venta de Terrenos de USD\$184.860 se ha ejecutado, solamente, la cantidad de USD\$15.646,50 que equivale al 8,46%.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS OPERACIONALES**

# PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

En el presupuesto asciende a USD\$190.796,00 de los cuales se ha ejecutado USD\$83.103,62 que representa al 43,55% del total del presupuesto. El total de Gastos Operacionales, sin considerar el superávit, para el ejercicio 2005 fue la cantidad de USD\$115.356,00 de la cual se ha realizado la cantidad USD\$83.103,62 que corresponde al 72,04%.

## GESTIONES JUDICIALES.-

La administración ha venido gestionando, durante estos últimos años, varios procesos judiciales en los cuales la empresa ha sido el actor o hemos tenido que intervenir como demandados; el estado es el siguiente:

TIPO	CAUSA	Nº	JUZGADO	DEMANDADO	ESTADO
Ordinario	Resolución de Contrato	221-02	Segunda Sala Corte Superior	INEN	Apelación de demandado / Se halla para sentencia.
Ordinario	Reivindicación	87-2003	Primero de lo Civil	Fabiola Macías	Para convocar a junta de conciliación / Dr. Rodríguez
Ordinario	Resolución de Contrato	142-98	Tercero de lo Civil	Alfredo Villamar	Sentencia favorable en primera y segunda instancias/ Demandado apeló casación y se halla en trámite
Ordinario	Reconvención	572-2000	Primero de lo Civil	Fruti al PIR	JUICIO GANADO EL PREDIO SE REVIRTIÓ A FAVOR DEL PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA ESTE AÑO
Ordinario	Resolución de contrato	231-2004	Segundo de lo Civil	Raúl Salomón Salas Gavilanes	JUICIO GANADO EL PREDIO SE REVIRTIÓ A FAVOR DEL PARQUE INDUSTRIAL. RIOBAMBA ESTE AÑO

Durante el próximo ejercicio se deberá iniciar nuevos procesos de reversión, dado que, en algunos casos, la falta de utilización de los espacios se mantiene y hay que proceder a exigir el cumplimiento tanto del contrato como de los Reglamentos vigentes.

## COMETARIOS DE LA ADMINISTRACION.-

Pese a la imposibilidad de incrementar las ventas de los terrenos en la urbanización industrial, la recuperación de activos por vía de reversión ha sido parte de la significativa gestión que se hizo en el presente ejercicio.

Mediante ese mecanismo, se incorporaron un terreno de 7.000 y dos de 450 m<sup>2</sup> cada uno, en las manzanas I y C, con construcciones, como parte de los activos de


  
4

la compañía; con ellos se procederá conforme se halla establecido en los Reglamentos.

Esta tarea, prevista en los Reglamentos y en todas las escrituras de transferencia de dominio de los lotes de terreno, es tan importante como la venta de los activos; por una parte se tiende a poner en orden a la urbanización, mediante el cumplimiento de las escrituras de compra venta y, por otra, la empresa se aprovisiona de activos para la realización de nuevos proyectos o para la venta misma.

#### **PROPUESTAS PARA EL PROXIMO EJERCICIO.-**

Una de las particularidades que ha pesado en el normal desenvolvimiento del giro ha sido que, la compañía, no dispone de lotes de terreno con menos de 2.000 m<sup>2</sup> para la venta. En esa medida, ha sido imposible satisfacer una demanda que, en superficies menores, es requerida con mayor frecuencia y a la vez le ha quitado a la administración la posibilidad de ejecutar activos.

Por eso, para el próximo ejercicio, la administración propone al Directorio la subdivisión de los lotes 8 y 3 de las manzanas H y Ñ, en dos lotes cada uno, con el objeto de facilitar la comercialización de los mismos.

Los lotes, originalmente de 2.647 m<sup>2</sup> y 2.919 m<sup>2</sup>, se los partirá en dos de 1.323,50 m<sup>2</sup>, en el primer caso, y de 1.568,70 y 1.346,10 m<sup>2</sup>, en el segundo caso. En esas superficies, el costo de los terrenos no les convierte en activos tan caros para actividades productivas que recién arrancan.

Por otra parte, la administración debe continuar trabajando en el proyecto de urbanización para pequeños emprendedores que, si no tiene contratiempos, deberá arrancar en marzo del 2006.

En el caso de que no fuere posible ejecutar el proyecto, la administración propone la venta del terreno denominado IV Etapa en bruto.

Cualquiera de las alternativas anteriores nos permitirá definir, en el futuro, un proyecto en los terrenos ubicados en la manzana N.

Con relación al denominado Parque de Educación Vial, hay la esperanza de que el I. Municipio de Riobamba, mediante permuta, nos ofrezca la posibilidad de ensayar otro proyecto en un terreno de iguales proporciones y, a su vez, el espacio que entrega el PIR al Cabildo, se lo deberá destinar para espacio verde o de recreación. Esta inquietud la conoce el señor Alcalde de la ciudad.

También, en el próximo ejercicio y luego de que se hagan las consultas legales pertinentes, la administración tiene previsto plantear reformas al Estatuto que permitan complementar el proceso de redefinición del emprendimiento.

CT  
!

**SOBRE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO.-**

Durante el ejercicio el Directorio ha tenido 6 sesiones y esta administración, de las 48 resoluciones adoptadas, ha dado cumplimiento a todas ellas con excepción al inicio de las obras del proyecto denominado Vivienda Taller para Pequeños Emprendedores, cuyo trámite de aprobación aún se mantiene en el I. Municipio de Riobamba.

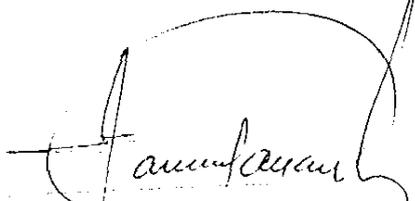
**CUMPLIMIENTO DE NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR.-**

La compañía, de conformidad con la Resolución 04.Q.IJ.001, ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en lo relativo al sistema operativo y al paquete contable denominado Sinfo, de lo cual el Parque Industrial Riobamba tiene las licencias respectivas.

**ASPECTOS RELEVANTES.-**

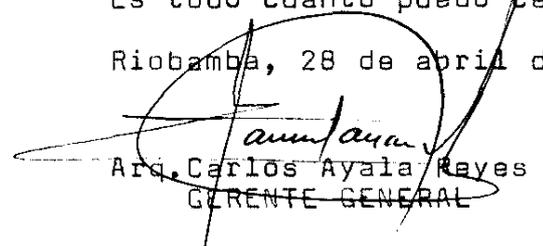
En general, no se han producido hechos relevantes.

Este informe fue conocido en sesión del Directorio, del 23 de marzo del 2005 y se traslada para conocimiento y aprobación de esta Junta Ordinaria de Accionistas.

  
Carlos Ayala Reyes, Arq. M.Sc.  
Gerente General

CERTIFICO: Que esta copia es igual al original que reposa en los archivos de la Institución.  
Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Riobamba, 28 de abril del 2006

  
Arq. Carlos Ayala Reyes  
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías  
Carmelo Patarón  
ESPECIALISTA CONTROL

PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA