

COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2006**

ANTECEDENTES.-

La administración pone en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas el informe correspondiente al ejercicio económico 2006, 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.-

Con el objeto de posibilitar actividades que permitan la inversión directa y con sus propios recursos por parte de la empresa, tal como fue resuelto por la Junta General de Accionistas de la compañía, durante este ejercicio se continuó el proceso de gestión del proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores, mismo que fuera presentado para aprobación definitiva el 14 de julio del 2005 al Concejo Cantonal de Riobamba, y que, según consta de las copias de las actas de sesiones del Concejo Cantonal, en la resolución, sin indicar las razones de la negativa ni su pertinente base legal, se niega la aprobación del proyecto el 3 de julio del 2006 evidenciando el incumplimiento a la exigencia Constitucional de la motivación.

En la continuación del trabajo específico de la empresa, se inició el ejercicio económico 2006 con la admisión de un nuevo empresario en el lote 8 de la manzana H, terreno y nave que fueran fruto de una reversión ganada por la compañía y que tiene una superficie de 2.691,80 m²., 284 m² de nave, 118 m² de construcción inconclusa, guardianía y cerramiento. Del mismo modo, se procedió a la venta del lote n° 3 de la manzana Ñ, de 2.919,00 m² con cerramiento al finalizar el período.

El Parque Industrial Riobamba, en unión con otras empresas de parques industriales o urbanizaciones donde se asientan unidades productivas, hizo gestiones ante el CONELEC para tramitar un pedido que permita la calificación de los parques industriales como GRANDES CONSUMIDORES DE ELECTRICIDAD y que, por esa consideración, el costo de la energía pueda resultar en mejores condiciones para las empresas del Parque Industrial Riobamba. La diligencia culminó con éxito y, el CONELEC, resolvió aceptar la petición, para cuyo caso es necesario que la AEPİR continúe con los trámites previstos en el reglamento respectivo. El Directorio dispuso que la administración corra el traslado de esta importante gestión que beneficia a los usuarios de esta urbanización industrial, a la Asociación de Empresas y Empresarios del Parque Industrial Riobamba para que sus dirigentes continúen con lo dispuesto en la mencionada resolución y así se hizo.

El Parque Industrial Riobamba ha venido participando en las reuniones organizadas por la Dirección de Proyectos del I. Municipio de Riobamba, mismas que tienen por objeto aperturar la Agencia de Desarrollo Económico Local, así como se retomó el proyecto de la Incubadora de Empresas; los dos proyectos concluyeron este año, exitosamente, con el arranque de las actividades de la CRECER y con la suscripción de la carta de compromiso entre el IMR, la ESPOCH, la CRECER, el CEMPIR y la Empred para la instalación de la Incubadora de Empresas, misma que funcionará en los predios de la ESPOCH.



COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

Hemos tratado de mantener una cordial relación con la AEPIR, sin que se nos haya dado indicios de querer coordinar ni participar en algunas actividades conjuntas que les hemos planteado.

SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES DEL EJERCICIO 2006.-

• **PRESUPUESTO DE INGRESOS**

El Presupuesto de Ingresos para el período de enero a diciembre el 2006 es de USD\$389.873, habiéndose ejecutado la cantidad de USD\$121.575,84 equivalente al 31,18% del presupuesto total.

Las partidas presupuestarias que se han ejecutado en su totalidad son Caja Bancos, Inversiones Temporales de Caja, quedando pendiente, por ejecutarse, la cantidad de USD\$268.297,16 correspondiente a las partidas Documentos por Cobrar, Dividendo Vencidos por Cobrar, Venta de Terrenos, Urbanizados, Venta de Terrenos Cuarta Etapa, Préstamos Bancarios y el Superávit del Ejercicio Económico 2006. Al 31 de diciembre del 2006 se realizó una venta de terrenos urbanizados por 5.610,80 m² por un valor de USD\$12.287,65 de costo histórico.

• **PRESUPUESTO DE EGRESOS**

Este tiene un valor de USD\$389.873,00 de los cuales no se ha realizado ningún valor en razón a que, la provisión, se refiere al proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores que no fue aprobado por el Municipio de Riobamba. El único egreso que se realizó fue el pago por reversión del terreno del ingeniero Vinicio Gaviria por un valor de USD\$2.004,50 dólares americanos.

SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES DEL EJERCICIO 2006.-

• **PRESUPUESTO DE INGRESOS OPERACIONALES**

El Presupuesto de Ingresos de Operación en el ejercicio fue de USD\$185.442,00; a la presente fecha se ha ejecutado el valor de USD\$204.799,22 que equivale al 110,45%, hecho que obedece a la venta del terreno n° 8 de la manzana H y el n° 3 de la manzana Ñ, lo cual genera una utilidad de USD\$184.923,07; por tanto, la partida Utilidad Venta de Terreno es de USD\$178.860, que es el rubro más representativo del presupuesto de ingresos que genera un superávit de USD\$6.063,07. El total del superávit del Presupuesto de Ingresos Operacionales es de USD\$19.357,83.

• **PRESUPUESTO DE GASTOS OPERACIONALES**

El presupuesto asciende a USD\$185.442,00 de los cuales se ha ejecutado USD\$93.237,21 que representa al 50,27% del total del presupuesto.

El total de Gastos Operacionales, sin considerar el Superávit para el ejercicio 2006, es de USD\$115.706 de los cuales se ha realizado el valor USD\$93.237,12 que

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

corresponde al 80,58%; la diferencia por un valor de USD\$22.468,79 es el superávit de los Gastos Operacionales, mismos que continuamos manejándolos con austeridad.

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 de los juicios es el siguiente:

TIPO	CAUSA	N°	JUZGADO	DEMANDADO	ESTADO
Ordinario	Resolución de Contrato	221-02	Segunda Sala Corte Superior	INEN	Nulidad de proceso en la instancia de casación.
Ordinario	Reivindicación	87-2003	Primero de lo Civil	Fabiola Macías	Para sentencia de segunda instancia. / Dr. Rodríguez
Ordinario	Resolución de Contrato	142-98	Tercero Civil	Alfredo Villamar	Sentencia favorable en primera y segunda instancias/ Demandado apeló casación y se halla en trámite
Verbal sumario	Resolución de Contrato	0213-04	Sala de lo Civil y Mercantil	Raúl Salas Gavilanes	Apeló el demandado la sentencia.
Verbal sumario	Amparo posesorio	548-06	Primero de lo Civil	Parque Industrial Riobamba	Etapas de prueba
Ordinario	Nulidad de sentencia	650-06	Primero de lo Civil	Parque Industrial Riobamba	Demanda contestada
Diligencia previa	Inspección judicial	932-06	Primero de lo Civil	INEN	Inspección el 7 de febrero

OTRAS GESTIONES JUDICIALES

Ejecutivo	Seguido por Filanbanco	227-95	Tercero de lo Civil	Juan Enrique Allauca	Para remate de inmueble
Ejecutivo	Seguido por Banco MM Jaramillo A.	013-06	Segundo de lo Civil	Martha Palmay Arevalo	Para remate de inmueble

SOBRE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO.-

Durante el ejercicio el Directorio ha tenido 5 sesiones y esta administración, de las 40 resoluciones adoptadas, ha dado cumplimiento a todas ellas con excepción a:

- La venta de los terrenos de la IV Etapa.
- La inspección a los terrenos del señor Ernesto Valdivieso en razón a que, como era una diligencia compartida con funcionarios del I. Municipio de Riobamba, ellos no comparecieron para efectuar la gestión.

RECOMENDACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2006.-

Durante el ejercicio económico 2006 los resultados nos dan cuenta de una utilidad bruta de USD\$208.602,84 de cuyo valor tenemos una utilidad neta en operación de

COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

USD\$103.004,64 y neta del ejercicio de USD\$117.681,89. Pese a la difícil situación del entorno empresarial la compañía, en el año 2006, logra marginarse una buena utilidad lo que no indica, bajo ningún punto de vista, que el riesgo de la pérdida del valor patrimonial haya desaparecido.

Con el objeto de mantener el giro y, sobre todo, respaldado en las propuestas que existen, la administración propone la siguiente resolución con relación a los resultados:

Luego de conocidos los Balances General y de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico 2006, de las utilidades operacionales y luego de considerar las deducciones de Ley, la administración recomienda a la Junta General de Accionistas que, el resultado, se transfiera a la cuenta Reserva Facultativa para inversiones nuevas.

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

La compañía, de conformidad con la Resolución 04.Q.II.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.

RECOMENDACIONES DE LA ADMINISTRACION.-

Para el presente ejercicio, la administración se permite recomendar al Directorio varias acciones administrativas y técnicas que se pueden ejecutar:

- La Reforma del Objeto Social de la compañía y el cambio de su Razón Social.
- Paralelamente se propone realizar la declaratoria de propiedad horizontal del edificio administrativo para que, luego, la Junta General de Accionistas determine el destino del mismo.
- Una vez que no se aprobó el proyecto vivienda taller para pequeños emprendedores, esta administración recomienda para el próximo ejercicio que proceda a la enajenación de los terrenos de la IV Etapa en razón al evidente proceso de conurbación que tiene la zona y que, en esa razón, impide el desarrollo de proyecto alguno vinculado al objeto social de la compañía.
- Para el presente ejercicio y, de producirse la venta de los terrenos de la denominada IV Etapa, se recomienda iniciar los estudios que permitan efectuar el proyecto de Bodega y Comercios en la manzana N, frente al Mercado de Productores San Pedro de Riobamba.
- El Directorio deberá resolver, en prioridad, la gestión para llevar a efecto el proyecto denominado NAVES MODULADAS EN CONDOMINIO, proyecto que se encuentra desarrollado y posee todos los estudios técnicos y que está destinado para los mipymes.
- La ejecución del CENTRO DE EXPOSICIONES para lo cual se plantea un fideicomiso entre la empresa Parque Industrial Riobamba, el I. Municipio de

 4

COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

Riobamba y el H. Consejo Provincial de Chimborazo para ejecutar ese proyecto, para lo cual se deberá, en el primer semestre, ajustar los términos del fideicomiso y realizar los estudios arquitectónicos / estructurales que permitan llevar a cabo la propuesta. El Parque Industrial Riobamba, aportará a este fideicomiso 7000 m² y una nave de 886 m² cuyo valor asciende a USD\$ 305.000,00 aproximadamente.

- La entrega de la urbanización industrial al I. Municipio de Riobamba, para cuyo caso hay que preparar los proyectos de ordenanzas que le permita al Cabildo continuar con el control de la urbanización.

Queda pendiente, también, decidir sobre el destino de un activo improductivo que, desde hace algunos años, buscamos permutar con el I. Municipio de Riobamba sin resultados concretos. Me refiero al denominado Parque de Educación Vial donde la empresa no puede efectuar ningún proyecto y, por el contrario, la I. Municipalidad podría efectuar el diseño de una infraestructura de uso comunitario.

Desde que se hace imperativo buscar la forma de que el Parque Industrial Riobamba invierta, la administración ha sido clara en expresar su preocupación por la pérdida del valor patrimonial por el paso del tiempo en virtud a que, sus actividades, han girado en torno a la ejecución de sus inventarios realizables.

En estos años, la empresa logró enajenar un activo que se había tornado en improductivo y que sirvió de base para proponer la ejecución del proyecto vivienda taller, esto es, la transferencia de las canchas deportivas para que el Club de Tropa de la Policía Nacional se comprometa a complementar un complejo deportivo recreacional al cual, según el contrato, pueden acceder los usuarios de la urbanización industrial libremente para usar las canchas y pagando en los demás espacios que se han diseñado para completar los servicios.

En el informe se puede apreciar que, la administración, no ha tomado en consideración el proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores en razón a lo siguiente:

- Es incierta la aprobación del proyecto por parte del I. Municipio de Riobamba.
- De ser positiva la reforma al artículo 21 de la Ordenanza que Regula el Uso del Suelo en la ciudad, deberá pasar algún tiempo más hasta que se apruebe el proyecto.
- Desde el 30 de mayo del 2003 se contabilizan 3 años 9 meses desde que se inició el proceso por mandato de la Junta General de Accionistas y solo en el I. Municipio de Riobamba, el proyecto definitivo lleva 18 meses hasta la presente fecha. En este lapso las condiciones financieras de la compañía y la de los 121 promitentes interesados en la propuesta ya no son las mismas.

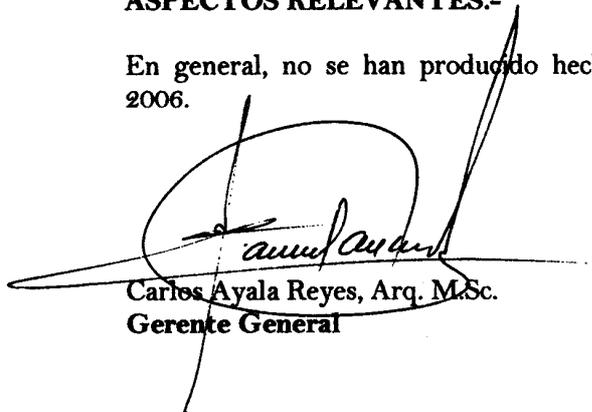
En el desenvolvimiento de la empresa han influido factores exógenos, muy difíciles de controlar, mismos que han tenido directa relación con la evolución y dinamia de la economía local y la baja capacidad empresarial por la falta de la identificación y concreción de la vocación productiva, según se desprende de los estudios realizados por la Dirección de Proyectos del I. Municipio de Riobamba y el CEPESIU.



COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

ASPECTOS RELEVANTES.-

En general, no se han producido hechos relevantes durante el ejercicio económico 2006.



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

19 ABR. 2007

Luisa Torres Rodríguez
Superintendencia de Compañías