

COMPANÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL 2007**

ANTECEDENTES.-

La administración pone en conocimiento de la Junta General Ordinaria de Accionistas el informe correspondiente al ejercicio económico 2007, 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.-

Durante este ejercicio y por tercer año, se ha continuado el proceso de gestión para la aprobación del proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores, mismo que finalmente fue aprobado en octubre del 2007 por el I. Concejo Cantonal de Riobamba.

A partir de esa fecha se ha gestionado el compromiso que inicialmente fuera hecho por la CFN mismo que se refiere al financiamiento para los postulantes al proyecto, para cuyo efecto la empresa procedió a convocar a los interesados que habían sido enlistados en octubre del 2004 y abril del 2005. De ellos, han asistido 67 inscritos que han ratificado el interés en el proyecto vivienda taller pero supeditado a la línea de financiamiento que la propuesta tenía previsto.

La CFN delegó al ingeniero Marco Mayorga, funcionario de esa institución en Riobamba, con quién ya mantuvimos una reunión explicativa del proyecto, con el compromiso de que, por su intermedio, se ratifique el esquema de financiamiento que ofrece la CFN.

El Parque Industrial Riobamba ha participado en todas las reuniones organizadas por INNOVAR, emprendimiento que se creó con el objeto de administrar la incubadora de empresas de cuya estructura forma parte el Parque Industrial Riobamba. Tal como resolvió el Directorio, el gerente general procedió a suscribir la carta compromiso por la cual y mediante convenio, la ESPOCH, el I. Municipio de Riobamba, la CRECER, la EmpreRED que pertenece al Ayuntamiento de Madrid y esta compañía, pusimos en funcionamiento la incubadora de empresas, de cuya estructura organizacional forma parte el Parque Industrial Riobamba.

Hemos participado en una reunión de Parques Industriales, continuando con el propósito de impulsar las gestiones tendientes a la concreción de los parques industriales como grandes consumidores de energía ante el CONELEC y, también, para conformar la Asociación de Parques Industriales del Ecuador. La gestión para que se continúe con los trámites ante el CONELEC fue debidamente notificada a la AEPIR en enero del 2006, sin que conociéramos el estado de las gestiones.



COMPANIA DE ECONOMIA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

En este ejercicio tuvimos que lamentar la situación legal por la que atravesaron dos empresas asentadas en esta urbanización, cuyos inmuebles han sido materia de remates judiciales y, pese a que intervino la empresa por precautelar el destino de esos bienes, finalmente, los juzgados que conocen los casos de Tenería Palmy e Industrias Metálicas Santillán, han procedido con el remate de los bienes. En todo caso, el abogado externo de la compañía está pendiente y ha intervenido judicialmente para que, cualquier adjudicación, se sujete a los reglamentos de la compañía.

Se procedió a contratar los trabajos técnicos correspondientes a la declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio administrativo de la empresa, trámites que se encuentran en proceso.

Se tiene previsto, para el próximo ejercicio económico, hacer lo propio con los estudios correspondientes al proyecto PRODUPARQUE, mismo que tiene que ver con las bodegas que se pretende implantar en la manzana N, frente al mercado de productores.

Hemos pedido al señor Alcalde que, para mantener un aspecto decoroso de las áreas verdes que fueran entregadas al I. Municipio de Riobamba por parte del Parque Industrial Riobamba, se arbitre las medidas que permitan la conclusión del parque denominado DE LA MUJER Y LA FAMILIA, cuya obra estuvo a cargo del arquitecto Edgar Moreno y se encuentra inconcluso desde hace 20 meses, aproximadamente; sin embargo, al término de este ejercicio, ese parque continúa en las mismas condiciones.

Como parte de las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de junio del 2007, se ha procedido a efectuar los trámites de Reformas a los Estatutos de la compañía con el objeto de mejorar la gestión empresarial; al cierre del ejercicio se ha realizado la publicación que contiene el extracto de la escritura pública de cambio de denominación y Reforma del Estatuto Social, con lo cual se concreta el cambio de razón social de la empresa.

El Parque Industrial Riobamba, por resolución de su Directorio y mediante oficio dirigido al señor Alcalde, se opuso a la permuta de terreno que se halla proponiendo el licenciado Crisólogo Haro al I. Municipio de Riobamba, con el objeto de solucionar la utilización de las calles Manila y Pekín y los espacios verdes de la urbanización industrial para la fabricación de palets. La propuesta se refiere a la permuta de toda el área verde por un terreno en otro lugar de la ciudad. Respecto de este incidente, debo hacer conocer al Directorio que se ha cursado varios oficios al señor Alcalde con el objeto de que se solucione este problema que paulatinamente se ha degenerado al extremo que, el licenciado Haro, ha instalado maquinaria y ha ocupado la áreas verdes en una extensión aproximada de 5.000 m².

El Directorio resolvió que la administración haga saber del particular al señor Alcalde, dado que la propuesta efectuada por Haro contraviene lo previsto en la ordenanza n° 008 y no le soluciona el problema al Parque, en su conjunto,

COMPANHIA DE ECONOMIA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

toda vez que esa acción le permitirá seguir utilizando indiscriminadamente las vías, afectando a su vecinos que, por otro lado, no lo han denunciado por temor a las represalias de las que pueden ser objeto o de las agresiones a las que se han sometido por parte de los expendedores de comida, choferes y estibadores de las plataformas que transportan los productos terminados.

En este ejercicio se produjeron dos reuniones importantes; la primera, el 21 de febrero del 2007 esta compañía invitó a todo el Concejo Cantonal a una reunión de trabajo para explicar el estado de la urbanización industrial y, consiguientemente, el estado de la empresa y, también, se les hizo conocer a los Concejales sobre el proyecto vivienda taller para pequeños emprendedores que fuera presentado por el Parque Industrial el 14 de julio del 2005 a consideración del I. Municipio de Riobamba para su aprobación.

La otra reunión se produjo a partir de una excitativa de la gerencia general del Parque Industrial Riobamba al señor Prefecto de la Provincia con el mismo fin y, además, para hacerles conocer a los Consejeros Provinciales sobre el proyecto del Centro de Exposiciones. Para efectuar estas gestiones se consideró que esos proyectos les permitían a las dos instituciones tener un rol más protagónico en los proyectos que la compañía se halla planteando y en la vida misma de la empresa que, pese a las dificultades que ha tenido los últimos 7 años ha sobrevivido sin el apoyo real de las instituciones que son accionistas de la compañía. El Concejo Cantonal, finalmente, aprobó el proyecto vivienda taller pero ni el Cabildo menos el Consejo Provincial se interesaron en el Centro de Exposiciones.

Otras reuniones de importancia se llevaron a efecto, en el mes de junio, en la ciudad de Quito, donde el gerente de la Corporación Financiera Nacional nos expresó su opinión en relación a la empresa, ratificando el apoyo de esa institución a los nuevos proyectos del Parque Industrial Riobamba y, en esa reunión, se entregó una comunicación que hace relación a la distribución de las utilidades del ejercicio 2006, cuya necesidad de que se envíe a la cuenta para nuevas inversiones fue planteada por el señor presidente del Directorio. El señor gerente general de la CFN contestó, en esa ocasión, al requerimiento del señor presidente.

Además, en ese mismo día se produjo una reunión con el señor Subsecretario Administrativo del Ministerio de Industrias y Competitividad, quién nos atendió a pedido del señor Ministro y cuya posición con relación a la empresa es similar a la expresada por la Corporación Financiera Nacional.

Por otra parte, la empresa continuó comercializando los terrenos como parte de gestión que sobre los activos realizables debe hacerlo anualmente pero que, para este ejercicio, no ha tenido la demanda que permita cubrir el presupuesto de gastos operativos. Tal como lo he referido reiterativamente, lotes de terreno grandes, esto es de más de 2.000 m², no son demandados para la instalación de fábricas o bodegas dado a que resultan activos caros para emprendimientos de modesta estructura financiera.

COMPANIA DE ECONOMIA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIONES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2007.-

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS**

El Presupuesto de Ingresos para el período de enero a diciembre del 2007 es de USD\$245.000,00 habiéndose ejecutado la cantidad de USD\$120.566,86 equivalente al 49,21% del presupuesto total de Ingresos.

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\$124.433,14 correspondiente a las cuentas Documentos por Cobrar, Dividendo Vencidos por Cobrar, Venta de Terrenos Urbanizados y el Superávit del Ejercicio Económico 2007. En el ejercicio económico 2007 no se realizó ninguna venta de terrenos.

- **PRESUPUESTO DE EGRESOS**

Este tiene un valor de USD\$245.000,00 de los cuales no se han realizado ningún valor en razón a que la provisión se refiere al proyecto de vivienda taller para pequeños emprendedores que se hallaba para aprobación del Municipio de Riobamba. Se ha pagado únicamente la cantidad de USD\$3.421,85 por estudios para la declaratoria de propiedad horizontal del edificio administrativo de la compañía.

SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES DEL EJERCICIO 2007.-

- **PRESUPUESTO DE INGRESOS OPERACIONALES**

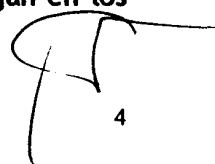
El Presupuesto de Ingresos de Operación en el semestre es de USD\$230.744,00 mismo que a la presente fecha se ha ejecutado el valor de USD\$27.390,39 que equivale al 11,87%; todas las partidas se han ejecutado con superávit a excepción de Utilidad Venta de Terrenos Urbanizados que es la partida más representativa del presupuesto de Ingresos y no se ha producido ninguna venta de terrenos.

- **PRESUPUESTO DE GASTOS OPERACIONALES**

En el presupuesto asciende a USD\$230.744,00 de los cuales se ha ejecutado USD\$84.845,90 que representa el 36,75% del total del presupuesto.

GESTIONES JUDICIALES.-

La administración ha venido gestionando, durante estos años, varios procesos judiciales en los cuales la empresa ha sido el actor o hemos tenido que intervenir como demandados; el estado de las causas que se manejan en los juzgados locales y en la Corte Suprema es el siguiente:



4

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

TIPO	CAUSA	Nº	JUZGADO	DEMANDADO	ESTADO
Ordinario	Resolución de Contrato	339-2007	Juzgado Primero de lo Civil	INEN	Calificada la demanda, en estado de citación al demandado. / Dr. Rodríguez.
Ordinario	Reivindicación	87-2003	Primero de lo Civil	Fabiola Macías	Sentencia favorable / Dr. Rodríguez
Verbal Sumario	Resolución de contrato	213-2004	Segundo de lo Civil	Raúl Salas	Sentencia favorable / Dr. Miranda. Apeló casación / Dr. Rodríguez.
Ordinario	Resolución de Contrato	142-98	Tercero Civil	Alfredo Villamar	Sentencia favorable / Demandado apeló casación y se halla en trámite.

TIPO	CAUSA	Nº	JUZGADO	ACTOR	ESTADO
Verbal sumario	Amparo posesorio	548-2006	Primero de lo Civil	José Antonio Alvarez	Concluyó el término de prueba / Para sentencia / Dr. Miranda
Ordinario	Nulidad de sentencia	650-2006	Primero de lo Civil	José Antonio Alvarez	Junta de conciliación / Dr. Miranda

SOBRE LAS RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO Y DE JUNTA.-

Durante el ejercicio el Directorio ha tenido 5 sesiones y esta administración, de las 51 resoluciones adoptadas, ha dado cumplimiento a todas ellas.

Además, de las resoluciones de las Juntas Generales Ordinaria y Extraordinaria, la administración ha dado cumplimiento a todas las resoluciones que hacen relación a los puntos que la Ley de Compañías tiene resueltos como obligatorios, a los cuales se suman el cumplimiento de las siguientes:

- La Reforma del Objeto Social de la compañía y el cambio de su Razón Social, gestión que se halla concluida y bajo cuyos parámetros se ha iniciado los trámites antes los organismos correspondientes las notificaciones sobre el particular.
- Se inició, sin que aún se concluya, los trabajos que permitan la declaratoria de propiedad horizontal del edificio administrativo.
- En cuanto a la entrega de la urbanización al I. Municipio de Riobamba, tal como establece la resolución, el Directorio avocará conocimiento de la propuesta una vez que las condiciones sean las más apropiadas para el efecto.
- Con relación al Centro de Exposiciones, del mismo modo se hizo las gestiones ante las instituciones del régimen seccional y local para proponer la constitución del fideicomiso, propuesta que no recibiera el interés por lo que se considera que el proyecto debe esperar a que las condiciones para el desarrollo de la propuesta sean mejores.

COMPAÑÍA DE ECONOMÍA VENTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

RECOMENDACIÓN SOBRE LAS PÉRDIDAS DEL EJERCICIO ECONOMICO 2007.-

Durante el ejercicio económico 2007 los resultados nos dan cuenta de una pérdida de USD\$70.199,47 como consecuencia de que no se negoció ningún terreno de los que se hallan ofertados. En esa razón la administración recomienda con base legal, la siguiente resolución:

Luego de conocidos los Balances General y de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico 2007, compensar las pérdidas con las utilidades gravables que se obtuvieran dentro de cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda del 25% de las utilidades obtenidas, según el artículo 11 de la Codificación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicada en el Registro Oficial n° 463 del 17 de noviembre del 2004.

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.

RECOMENDACIONES DE LA ADMINISTRACION.-

Para el presente ejercicio, la administración recomienda a la Junta General de Accionistas varias acciones administrativas y técnicas que se deben ejecutar respaldadas en el Plan Estratégico y en el Plan Operativo 2008:

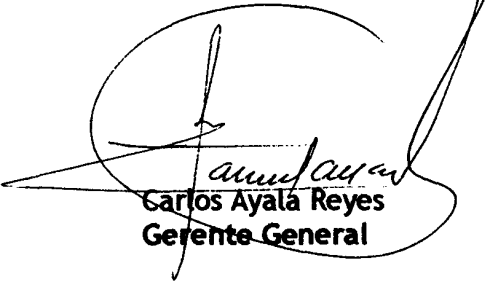
- Esta administración recomienda para el próximo ejercicio proceder a la enajenación de los terrenos de la IV Etapa en razón al evidente proceso de conurbación que tiene la zona y que, en esa razón, impide el desarrollo de proyecto alguno vinculado al objeto social de la compañía. Cabe señalar que la recomendación se la hace, además, ante la imposibilidad de financiar el proyecto con recursos propios y a que, como inicialmente estuvo propuesto, el financiamiento de la CFN a la totalidad de la propuesta, ya no es posible.
- Para el presente ejercicio y, de producirse la venta de los terrenos de la denominada IV Etapa, se recomienda hacer los estudios que permitan efectuar el proyecto de Bodega y Comercio en la manzana N, frente al Mercado de Productores San Pedro de Riobamba.
- 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.

COMPANIA DE ECONOMIA MIXTA
PARQUE INDUSTRIAL RIOBAMBA

- En caso de que en el transcurso del ejercicio no se enajene el lote 1 de la manzana I, continuar la gestión que permita la ejecución del CENTRO DE EXPOSICIONES procurando que el proyecto se lo haga mediante un fideicomiso entre la empresa Parque Industrial Riobamba y otros actores del sector productivo local.

ASPECTOS RELEVANTES.-

En general, no se han producido hechos relevantes durante el ejercicio económico 2007.



Carlos Ayala Reyes
Gerente General