

INFORME DEL ADMINISTRADOR A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE COPLAB S. A. POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.

Señores Accionistas:

En los meses de Febrero y Marzo de 2011, y de acuerdo a la decisión de los inversionistas y promotores, se realizaron los trámites necesarios para constituir la compañía COPLAB S. A. con la finalidad de dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y a la intermediación en la venta y alquiler de bienes de otros propietarios.

Posteriormente iniciamos la búsqueda de un inmueble que de acuerdo a su ubicación y el valor de la inversión, permita poder arrendarlo en forma continua.

No fue fácil encontrarlo debido a que hay una fuerte demanda de inmuebles de parte de los trabajadores que están afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a quienes les están concediendo facilidades crediticias a través de préstamos hipotecarios que cubren el 100% del precio de compra/venta, y en ocasiones hasta superior a ese 100%.

Nos encontramos con situaciones extremas en las que ya habiendo comprometido verbalmente la adquisición de inmuebles e iniciando las formalidades de promesas de compra/venta, los propietarios no respetaron esos compromisos y no se pudo concretar la compra.

Finalmente a fines del mes de Junio identificamos un inmueble localizado en la Urbanización Los Olivos II, que se ajustaba a los parámetros establecidos en cuanto a su ubicación, pero que en cuanto a su presentación interna requería que se realicen varias remodelaciones como eran el cambio de los servicios sanitarios, cambio de la grifería, reemplazo de la cerámica en los baños y la cocina, nuevos anaqueles en la cocina, granito para la mesa y el lavabo de la cocina, pintada de todo el inmueble, pintada de todas las puertas, instalación de rastreras al pie de todas las paredes etc. etc. Este inmueble tuvo la aprobación de los señores accionistas y se procedió a concretar su compra.

Se realizaron los trámites legales y finalmente obtuvimos la escritura de compra-venta del bien inmueble debidamente inscrita en el Registro Mercantil y catastrada en el Municipio de Guayaquil a nombre de la compañía.

Procedimos a contratar las remodelaciones y verificar en forma continua que los trabajos se realicen de acuerdo a las aspiraciones de los señores accionistas. Como ustedes pudieron apreciar personalmente cuando visitaron la obra totalmente terminada, la inversión en ese inmueble está justificada y respaldada por el avalúo que supera lo desembolsado.



El inmueble se oferto a través del diario El Universo y de inmediato lo alquilamos a un precio que es proporcional a la inversión realizada.

Estamos iniciando las gestiones para incursionar en la intermediación de los bienes raíces de terceros pero resultados concretos esperamos tenerlos en los próximos meses.

También debo informar que debido a que la compañía COPLAB S. A. fue constituida en el año 2011, tiene que presentar a la Superintendencia de Compañías los estados financieros aplicando las NIIF para PYMES ya que no requiere ningún periodo de transición. Esto ya fue implementado internamente.

Finalmente presento los estados financieros de COPLAB S. A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 y solicito la aprobación de los mismos, pues reflejan la situación financiera, los resultados integrales, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo obtenidos.

..

Atentamente,

FABRICIO ANDRES LUCIN ASSAN
Gerente General



Guayaquil, Febrero 21 de 2012