

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS ACCIONISTAS DE CARSAMA S.A.

Señores Accionistas:

En cumplimiento con las normas legales y estatutaria, y siendo parte de las responsabilidades y deberes del alto cargo que ustedes me han confiado, me es grato presentar a vuestra consideración el informe de actividades de esta Gerencia durante el año 2001.

Objetivos

Esta empresa fue constituida para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Conjunto Habitacional Génesis, el cual fue aprobado por la Municipalidad de Durán en Octubre del 2000. Con este propósito se inició la búsqueda de financiamiento y la solicitud entregada a Echuabitat del Banco del Pichincha fue aprobada por esta institución en Enero 29 del 2001 con oficio No 027. La aprobación incluyó una línea de crédito de hasta 350.000,00 para ser cancelada vía subrogaciones con los clientes que destinemos a dicha institución para obtener un financiamiento para la compra de las viviendas a construirse.

Con el proyecto aprobado y el financiamiento obtenido se dio un impulso importante a la obra desarrollando la parte urbanística y la construcción de 30 viviendas de una sola planta. Esto representa el 80 % de la urbanización y el 60 % del avance de obra en las viviendas al final del año.

Estamos solicitando a los organismos respectivos los permisos de habitabilidad para poder hacer entrega en el primer trimestre del 2002 de las primeras viviendas terminadas y registrar las promesas de ventas como ventas concretas.

En el área de ventas re realizó una buena labor ya que se llegó a colocar la promesa de venta de 35 unidades habitacionales, generando al proyecto la confianza necesaria para solicitar los desembolsos requeridos así como un avance de obra importante.

La comercialización incluyó avisos en la prensa folleteria y una participación en Expoplaza en la feria de la vivienda Hábitat 2001.

Junta General y Directorio.

Hemos cumplido con lo dispuesto en las juntas mantenidas por el directorio y sus estrategias de planificación además hemos aceptado las indicaciones en la comercialización con en el lanzamiento de promociones, y concretar trueques realizados con diferentes contratistas a cambio de nuestro producto terminado permitiendo de esta manera dar un mayor impulso al avance de obra.

Hechos Extraordinarios

No hubieron hechos extraordinarios que afecten significativamente el proyecto, excepto por la lentitud en el trámite de los desembolsos por parte de la banca.

Con el propósito de continuar este proyecto en la Ciudad de Manta, se realizó una visita a esta ciudad con el Directorio de la empresa y mantuvimos reuniones de trabajo con las autoridades de la ciudad y empresarios locales. Nuestra conclusión al resultado de esta gestión apreciamos la apertura a la inversión y la facilidad en obtener los correspondientes permisos de ejecución de obras.

Por lo tanto cuando Carsama tenga disponibilidad y una infraestructura suficiente que permita abrir otra plaza de trabajo existirían las condiciones apropiadas para considerar seriamente este proyecto y su ejecución.

También existe la posibilidad de ampliar el desarrollo del GÉNESIS a una segunda Fase de 100 unidades habitacionales. Al respecto se han mantenido reuniones de trabajo con el Sr. Carlos Julio Moreno, Oscar Viteri en representación de Consúper SA, para iniciar la planificación y un acercamiento a Licevisa SA., propietaria de los predios que nos interesan para este proyecto.

En la parte laboral hemos contratando los elementos necesarios para el correcto desarrollo de nuestras labores, bajo los lineamientos y normas vigentes.

En la parte legal la empresa tiene toda su documentación terminada al día y sin contratiempos hasta el presente y no hemos recibido ninguna observación en esta área

Situación Financiera (adjuntos informes generales y cumplimientos)

Destino de Utilidades

La gerencia recomienda fortalecer el capital de la empresa con las utilidades que podrían generarse en el próximo año laboral cuando se concreten las ventas descritas en el párrafo de Objetivos y reinvertirlas en la segunda fase del Proyecto para reducir la carga financiera y aprovechar la tributación del impuesto a la renta del 15% en vez del 25%.

Recomendaciones

Mantener las conversaciones hasta concretar un convenio para el desarrollo de la segunda Fase de Génesis.

Comprar un vehículo de transporte de materiales y personal para mejorar considerablemente la logística del proyecto.

Analizar la posibilidad de desarrollar nuevos modelos de vivienda que satisfagan una demanda más exigente observada en el ejercicio de la comercialización.

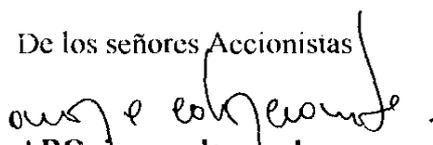
Reforzar el área de ventas con un Estudio de Mercado Estratégico, y así contar con una herramienta profesional para una mayor efectividad y un acertado aumento de recursos que soporten esta gestión.

Lograr una departamentalización efectiva, con objetivos y metas claros dentro de la infraestructura existente.

Mantener los gastos de la empresa a lo estrictamente necesario hasta que la misma pueda generar beneficios a sus trabajadores especialmente en la parte de Seguridad Medica Privada.

Agradezco la confianza depositada en el manejo de esta Empresa

De los señores Accionistas


ARQ. jorge edgecombe
GERENTE GENERAL
CARSAMA SA.