

INFORME DE GERENCIA AÑO 2002

Señor Presidente de la Compañía
Señores Directores
Señores Comisarios
Señores Accionistas

Reciban un atento saludo de quienes conformamos la Administración de la compañía Cotecpro, a la vez que presento el informe de actividades realizadas en el año 2002.

Se analizarán los temas siguientes:

1.- Legales.-

Luego de disponer de los informes de Comisarios, se convocó a Junta General de Accionistas, que en segunda convocatoria se reunió el 6 de Junio del 2002.

En esta Junta se trató los temas planteados por el Directorio, se analizó los estados financieros de la Compañía por el año 2001, los informes de Comisarios, y un punto especial que fue el analizar la posibilidad de emprender la construcción de la II etapa en el terreno de Castelnuovo.

Según ya se informó en otra oportunidad, por fin se concluyó los trámites en la Superintendencia de Compañías en lo que se relaciona con el aumento de capital social de la Compañía.

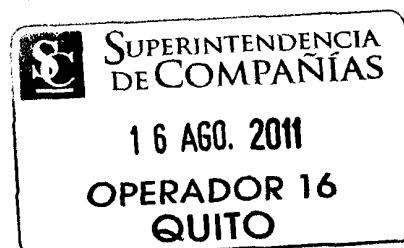
La resolución que acredita este hecho, es No. 02.Q.IJ. 4830 de fecha 19 de Diciembre del 2002

El nuevo capital social de la compañía es de la suma de US \$ 912, dividido en 912 acciones de US \$ 1 cada una. Corresponde a 114 titulares de acciones, cada uno con derecho a 8 títulos de 1 dólar.

En la presente Junta, se procederá a la entrega de los nuevos títulos de acciones. Las personas que no están presentes, podrán acercarse a las oficinas de la Compañía para retirar su documento.

Únicamente falta la inscripción en el Registro Mercantil.

Se logró establecer con representantes del SRI, la legalización de todo lo actuado desde el año 1997 a diciembre del 2002. Este tema se lo concluyo en Marzo del año 2003. A la fecha se espera la aceptación por cuenta de la Junta de Accionistas del movimiento económico del año 2002, para pagar los impuestos al SRI y obtener la autorización de emisión de facturas.



De igual manera, luego de aprobado el balance a diciembre del 2002, se podrá arrancar con los datos para los pagos de obligaciones fiscales de los meses del año 2003.

2.- Administrativos.-

Se mantiene el contrato de trabajo con la señora Carmen Contreras, para el mantenimiento y cuidado de los departamentos de Castelnuevo. El sueldo es igual que el año anterior y se considera únicamente los aumentos que decreta el Gobierno Nacional.

De manera similar se mantuvo el compromiso de trabajo con la señorita contadora, hasta el 30 de Septiembre del año 2002, y a partir de Octubre se contrató a una persona que ayude en las labores de oficina.

Por resolución del Directorio, se determinó que Franci Cisneros, Contadora, concluya su trabajo de elaboración de balances y demás documentos para todo el año 2002.

Existieron muchas dificultades para concretar este tema. Esa es una de las razones fundamentales por las que recién en Mayo del año 2003, la información contable se la pudo disponer y tramitar a los Comisarios para su revisión e informes.

Para el manejo contable del año 2003, se determinó un contrato con el economista Fernando Andrade. De igual manera, el es responsable de la atención a los accionistas.

Con este fin y en orden a brindar buena atención a los señores Accionistas, se suscribió un convenio de cooperación con Asoproytec de la Empresa Eléctrica Quito, para que se nos permita utilizar el espacio físico de su oficina. Se esta atendiendo desde el mes de Octubre de esta manera.

En el presupuesto del año 2002 se mantuvo, como incentivo, el reconocer un porcentaje de pago del valor de ocupación o arriendo, por comisión. Este asunto está por liquidarse, ya que después de los análisis respectivos, se justificará o no hacerlo.

3.- Actividades de la Compañía.-

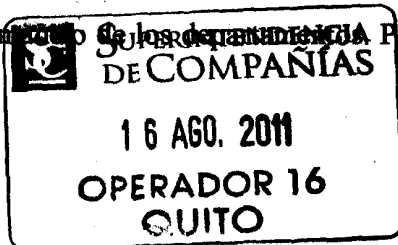
La actividad principal desarrollada en el año 2002, fue el arriendo de los departamentos de Castelnuevo.

Con la consideración y finalidad que tiene una Compañía, se establecieron nuevos costos de arriendo tratando, en lo posible, de fijar precios por debajo del mercado local.

En un principio, los señores accionistas no estuvieron de acuerdo en los nuevos precios de arriendo, pero luego fueron comprendiendo que estos se determinaron para beneficio de todos.

Se autorizó por el Directorio el valor de \$ 10 diarios por persona y por departamento, para temporada alta y de \$ 8 en temporada baja.

Con estos valores se cubrió el monto de los departamentos. Por este concepto ingreso la suma de US \$ 13 127.



Se estableció la necesidad de realizar mantenimiento de los departamentos. Con este objeto, se invirtió aproximadamente US \$ 2 000.

Se cambió los pisos de 2 departamentos y modificó algunos aspectos interiores.

Se hizo la reposición de varios utensilios de cocina y vajillas de los departamentos, en orden a brindar una mejor atención a los señores Accionistas.

Otra actividad que se llevó adelante, es definir el proyecto de la construcción en el otro terreno.

Según lo resuelto por la Junta de Accionistas, se conformó la Comisión integrada por Presidente, Gerente y delegados de la Junta ingenieros Carlos Maldonado y Pablo Echeverría.

Se determinó que si es rentable hacer la obra.

Se ha tratado este tema en varias reuniones de Directorio, analizando todos los aspectos que se relacionan a la misma. Se dispone de varias alternativas para el proyecto.

Como todos conocemos, aproximadamente el 90 % de los señores accionistas son socios de Asoproytec, razón por la que se analizó en conjunto con el Directorio de dicha Asociación, la posibilidad de establecer un convenio de garantía financiera, para obtener un crédito en el banco, y definir el financiamiento de la construcción.

En la Junta de Accionistas, se dará un informe detallado sobre este tema y, especialmente se solicitará la ratificación a lo resuelto anteriormente.

4.- Balance al 31 de Diciembre del 2002.-

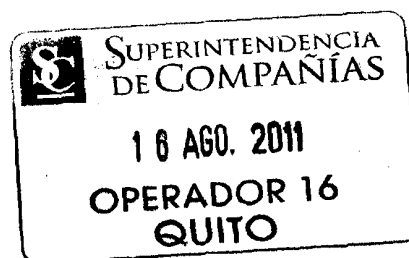
En términos generales del movimiento económico, el año 2002 fue adecuado, . De los valores que se determinaron al inicio del año en la pro forma presupuestaria, se pudo disponer de mayores ingresos los que permitieron hacer mayores inversiones.

Por concepto de ingresos se tuvo \$ 14 211.63 y por egresos \$ 13 278.37 lo que representa una utilidad del período de \$ 973.19

El nivel de arrendamiento de los departamentos fue adecuado, si consideramos que por el sector de Atacames, cada día existen nuevos lugares para arrendar, y lógicamente con precios competitivos.

Por este rubro se ingreso \$ 13 127

Los demás aspectos del balance son:



- Sueldos y Salarios : \$ 2 117.21 que representa el 16 % de los gastos. Se ha disminuido cerca del 3 % comparado con el año anterior. En este valor se incluye el pago a la señora trabajadora de Castelnuovo.
- Honorarios: \$ 1 800 que representa el 13.5 % del gasto. Son pagos al Gerente y a los señores Comisarios.
- Mantenimiento : \$ 3 675,07 que representa el 26.67 % del gasto. Se refiere a los trabajos realizados como: cambio de pisos de 2 departamentos, mantenimiento de madera, otras obras pequeñas, reposición de vajillas. De igual manera se incluye el pago por cuotas de condominio que se paga al Administrador de Castelnuovo y que son de \$ 345 dólares por trimestre.
- Pagos por servicios: \$ 1 835,20, depende de cada empresa: agua, luz, teléfono.
- El rubro contratos varios se refiere a pagos por mano de obra de los trabajos realizados en las reparaciones de los departamentos.
- El concepto de Comisión en Ventas, se lo determinó en el Directorio para dar incentivo a la persona que logre ubicar mayor número de ocupaciones.

Con lo indicado, se dispone de un valor por egresos de \$ 13 278.37

El mantenimiento y renovación de varios materiales de los departamentos representó un valor considerable.

Por esta situación, al final del período se determina una utilidad de \$ 973.19

De la cuenta Aporte Futura Capitalización, se transfirió el valor de US \$ 633,84 para cumplir el aumento de capital .

5.- Conclusiones.-

1.- Ya se ha indicado en varias oportunidades, que cada uno de los señores accionistas tiene que incentivar el uso de los departamentos de Castelnuovo. Es la única forma de obtener mayor rentabilidad.

2.- Actualmente existe mayor oferta de lugares para vacaciones en Atacames, por tal razón es importante que dediquemos nuestros esfuerzos a conseguir que mas personas ocupen los nuestros. Mayor ocupación dará mayor rentabilidad.

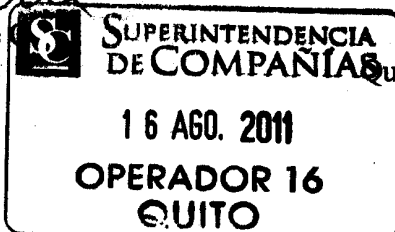
3.- Se tiene definido en el Directorio el proyecto para la construcción de otros departamentos tipo suites, en el terreno disponible. Conforme ya se mencionó anteriormente, se presentará un informe al respecto, para que sea la Junta quién autorice y se ratifique en esta obra.

4.- En la Junta de accionistas, de acuerdo al mandato de los estatutos, deberá nominarse los nuevos Directores y consecuentemente a las autoridades administrativas de la Compañía, razón por la que anticipo mi solicitud en el sentido que analicen el tema de la construcción y sigan con el proyecto, ya que el mismo beneficiará a todos.

Agradezco la confianza depositada en mi persona

Atentamente,

Ing. Roberto Aguirre
Gerente General



Quito, Junio 2003