

MAGNETOCORP S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES POR EL AÑO 1999, QUE PRESENTA EL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA MAGNETOCORP S.A., ING. RAFAEL TERAN LOPEZ, A LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS REUNIDA EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA EL JUEVES 26 DE JULIO DEL AÑO 2001.

De acuerdo a lo dispuesto en los estatutos de la Compañía y conforme las leyes y resoluciones vigentes, pongo a consideración el informe de actividades de Magnetocorp S.A. - Hotel Colón Miramar, por el ejercicio económico 1999.

1.- ENTORNO ECONOMICO.-

Durante el año 1999, el país sorportó la crisis económica más fuerte de todos los tiempos, lo cual afectó seriamente a todas las actividades productivas.

Entre otros factores que se presentaron, se pueden mencionar: el feriado bancario y el consecuente congelamiento de cuentas que ocasionó una acentuada iliquidez en el sistema, la moratoria de la deuda externa, emisiones monetarias inorgánicas o sin el suficiente respaldo, tasas de interés completamente desproporcionadas, etc. Todo esto conllevó, en resumen, a una inflación del orden del 60% y una devaluación monetaria del 200%.

Adicionalmente, la convulsión política y social que experimentó el país no permitió tomar medidas estructurales ni tampoco emprender con el proceso de modernización del estado.

Las actividades empresariales se vieron afectadas, produciéndose automáticamente una considerable caída en las ventas, reducción de los niveles de producción en general y pérdida del poder adquisitivo de los ecuatorianos.



Dentro de este marco, las empresas sin excepción, tuvieron que manejarse con el ánimo de sobrevivir y superar la etapa crítica.

2.- SITUACION ADMINISTRATIVA.-

A pesar del marco económico completamente adverso, el mismo que de una u otra manera viene afectando desde años anteriores a todas las actividades productivas del país, en especial a la inmobiliaria, actividad que se vio considerablemente reducida, se continuó con la construcción del complejo Hotel Colón Miramar, ubicado en el Malecón principal de la ciudad de Salinas.

Con una inversión cercana a los 17 millones de dólares, este gran proyecto a finales del presente año 1999 se encuentra prácticamente terminado en todo lo que se refiere a estructura, obra muerta y acabados. El equipamiento en general está listo, faltando completar una serie de importaciones que al final del año se encuentran en tránsito, relacionadas con los muebles, decoraciones y activos de operación (vajillas, cubiertos, cristalería y mantelería).

El financiamiento para esta obra ha sido posible a través de préstamos bancarios por 5.1 millones, aportes de accionistas por 6.3 millones y ventas de departamentos por 5.1 millones.

Queda pendiente solamente la adecuación de parqueaderos exteriores y la construcción del denominado Bloque Playa, que consiste en una nueva piscina junto al acceso a la playa, un restaurante al aire libre, e instalaciones para juegos de niños. Estos trabajos se terminarán de ejecutar durante el primer semestre del próximo año, ya que la apertura oficial del Hotel, por todos los factores económicos anotados, se ha postergado para el mes de julio del 2000.

En relación al condominio, o conjunto de departamentos para la venta, se ha iniciado la entrega física de varios inmuebles que se encuentran listos, debido a que los propietarios han requerido ocupar los mismos durante las fiestas de fin de año, que en esta vez coinciden con la fecha de cambio de milenio. El proceso de escrituración se iniciará en forma inmediata.



En lo netamente administrativo, se ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta, así como a las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes.

3.- ASPECTOS FINANCIEROS.-

Los estados financieros de Magnetocorp S.A. han sido preparados conforme a principios, leyes y disposiciones vigentes para 1999, habiendo cumplido con la disposición de separar y declarar los dos períodos contables (enero-abril y mayo-diciembre), en función de la exoneración y vigencia del impuesto a la renta.

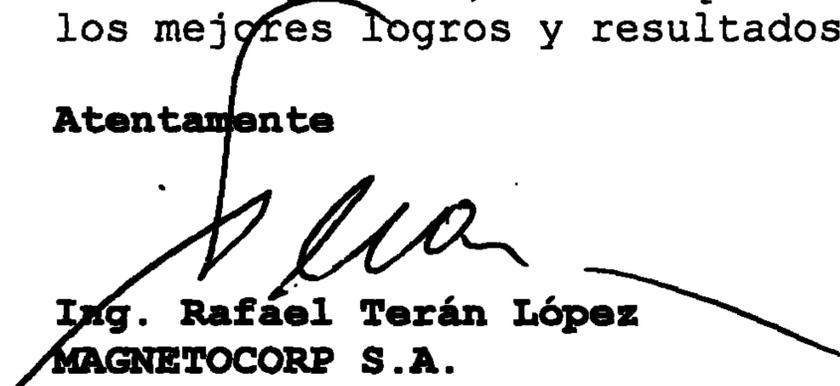
Como la Compañía se encuentra en etapa preoperacional o de desarrollo, no registra estado de pérdidas y ganancias, cargando los gastos a una cuenta de activo diferido para amortizarse en un plazo de cinco años a partir de la fecha de inicio de actividades. Esta cuenta alcanza el valor reexpresado de 408 mil dólares.

Al 31.12.99 el total de activos se incrementó a 16.9 millones de dólares, siendo la obra en curso su principal componente, por ser el rubro que acumula el monto mayor de la inversión. Los pasivos sumaron US\$ 16.8 millones, y el patrimonio de los accionistas US\$ 195 mil. Cabe mencionar que de los pasivos totales, la suma de US\$ 6.3 millones oportunamente se capitalizarán y pasarán a formar parte del patrimonio por tratarse de aportes de accionistas, y US\$ 5 millones se liquidarán a resultados por corresponder a anticipos para la construcción y venta de departamentos. El crédito tributario por IVA acumulado en la construcción de la obra, asciende a 168 mil dólares.

Se ha cumplido con el pago de todo tipo de obligaciones, impuestos y declaraciones a los organismos de control.

Reitero mi agradecimiento por la confianza demostrada hacia mi persona, me comprometo a trabajar por conseguir los mejores logros y resultados para la Compañía.

Atentamente


Ing. Rafael Terán López
MAGNETOCORP S.A.
GERENTE GENERAL.

29 AGO. 2001

