

Beizool

Guayaquil, Marzo 5 del 2002

Señores
Socios y Accionistas
Miembros del Directorio
Señora Presidente
de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Zeman C.A.
Ciudad.-

De mis consideraciones

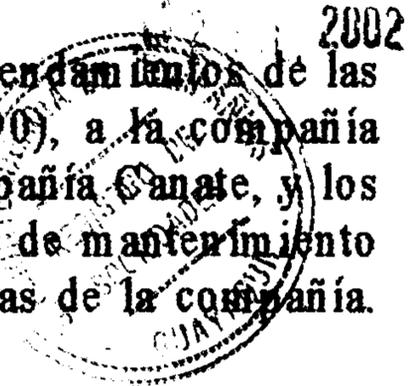
La presente tiene por objeto, de conformidad con los respectivos estatutos de la compañía, y de acuerdo al artículo # 305 de la Ley de Compañías, y en cumplimiento de la Resolución # 90.ñ.5.3.006 de la Superintendencia de Compañías, presentar a ustedes el Informe Anual General de Actividades que nuestra empresa ha realizado durante el período comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del año 2001, y los Estados Financieros de la compañía (Balance General y Estado de Pérdida y Ganancias con sus respectivos anexos).

INFORME ANUAL GENERAL DE ACTIVIDADES:

ASPECTO COMERCIAL Y ECONÓMICO:

El presente año ha sido de escaso movimiento comercial e inversiones, debido a que nuestra economía ecuatoriana aún no tiene síntomas reales de reactivación económica, por el proceso de Dolarización, por lo que no se cuenta con créditos bancarios para poder ejecutar proyectos importantes para la empresa. Hay que decir que son justamente los Bancos, los facilitadores de dinero, los que han pasado por dificultades de gestión y de confianza. Esto, sumado a otros problemas, nos ha impedido ser beneficiarios de crédito.

La fuente principal de ingresos durante el año 2001, fueron los arrendamientos de las máquinas de la compañía (Tractor TD-25C y la Cargadora JH-90), a la compañía Progecón, el alquiler del terreno en la Urb. Los Vergeles, a la compañía Canate, y los aportes de los socios para la cancelación mensual de las alícuotas de mantenimiento del edificio de la Av. Tanca Marengo, donde funcionan las oficinas de la compañía.

2002


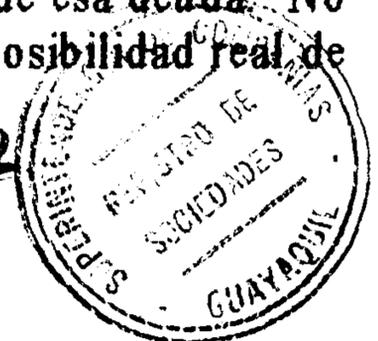
Adicionalmente, a inicios de año, ingresaron valores por efecto de una intermediación en una negociación con la compañía Canate.

Durante este año, se ha intentado vender algunas propiedades y activos, como el terreno de Playas, el terreno de Los Vergeles, el edificio de la Av. Tanca Marengo (no es de la compañía, pero el corretaje está a cargo de Zeman), los lotes en la Urb. Centrovial, el Aire Acond. Central de la casa de Urdesa (no es de la empresa, pero su venta está a cargo de la compañía Zeman), de igual manera se sacaron anuncios para el alquiler del edificio en Av. Tanca M., pero sin éxito. El efecto de nuestra economía ha tenido también su incidencia en todos estos negocios, a parte de los problemas legales (gravámenes) que atañen a algunas de estas propiedades.

ASPECTO LEGAL:

Los lotes (19 unidades), de la urbanización Centrovial, se están tratando de negociar con la constructora Chalela. El Ing. Ruben Chalela, tiene interés en estas tierras, por lo que él proponía la compra a \$ 10 el metro, a través de una fiducia pagadera a un año. Esa alternativa no prosperó, pues el deseo de los socios era vender a ese precio pero de contado. Inicialmente se propuso un precio de venta de \$ 15/m². Ultimamente, Chalela expresó su deseo de negociar esas tierras, y se ha aceptado por parte de esta gerencia, el trueque de esas tierras con 3 casas en la urbanización Chalets del Rey, en la etapa # 1. No existe una aceptación oficial por parte de Chalela. Esta negociación no está terminada. Además surge un problema de tipo legal en el Municipio de Durán, ya que Const. Chalela no podrá oficializar legalmente el rediseño de esta Urb. Centrovial, mientras no tenga regularizada su situación con terceros, en ese municipio. En lo que tiene que ver con el levantamiento de la hipoteca abierta a favor del Filanbanco, de la propiedad de Anconcito, cúpleme manifestar que el socio, señor Xavier Zevallos Mancheno, ha indicado que la liquidación de Filanbanco para Casagrande S.A. (compañía deudora del préstamo) es de alrededor de \$ 100.000, que habrá que cancelar para proceder al levantamiento. Se ha indicado la facilidad que da la compañía para que el terreno de Playas, sirva para la cancelación de esa deuda. No se tiene hasta este momento, ninguna respuesta definitiva, por la imposibilidad real de pagar esa deuda por parte de esa compañía (Casagrande).

12 JUL. 2002



ASPECTO TRIBUTARIO, LABORAL Y SOCIETARIO:

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones del Directorio y Junta General de Socios. Se ha cancelado oportunamente los pagos sociales, laborales, impuestos y contribuciones de ley.

En lo laboral, la compañía tiene un personal fijo (básicamente guardias y una persona de administración) y personal por servicios prestados (Contador y Trámites). Los pagos de los aportes, y prestaciones al IESS, se encuentran al día.

En lo tributario se mantiene al día en los pagos al SRI, lo que tiene que ver con las Retenciones y pagos del IVA. Existe un Crédito Tributario pequeño a favor de la compañía por ISR, que se deberá reclamar a la entidad.

Todos los impuestos prediales de propiedades fueron oportunamente cancelados, excepto el de Anconcito, que se pagó a inicios del año 2002. Al momento están al día todos los impuestos del año 2001, incluido el de la casa de Urdesa.

ASPECTO ADMINISTRATIVO:

En este ámbito se puede decir que la estructura de costos y gastos de la empresa no ha tenido mayores variaciones respecto del año pasado, salvo lo referente a los sueldos y salarios, y a la propia inflación de nuestra economía.

ASPECTO DE PLANIFICACIÓN: PROYECTOS

Este año 2002, deberíamos desarrollar a nivel de Prefactibilidad, por lo menos, algunos proyectos de inversión en las propiedades a cargo de la empresa. Entre estos proyectos estarían el desarrollo de actividad turística en Playas, en Anconcito, el desarrollo de algún proyecto industrial para el terreno de Los Vergeles (Bodegas, Estación de Servicio, Mercado de víveres, etc.), y continuar con las gestiones de venta de activos poco atractivos. En la Av. Tanca Marengo se pueden construir locales comerciales, y aprovechar el edificio para desarrollar centros de negocios. Todo esto supeditado a la real intención y acuerdos de los socios y directivos.

RESULTADOS DEL EJERCICIO:

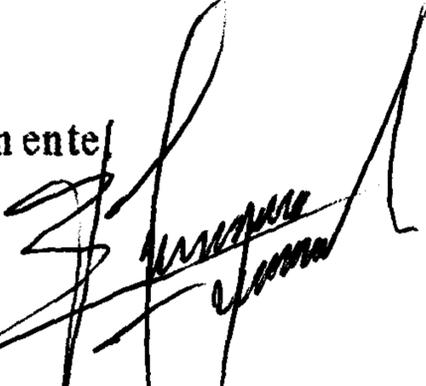
Conforme los Informes Financieros de la empresa, Balance General y Estado de Resultados, la compañía ha tenido un saldo económico positivo (utilidad) en su gestión (Ref/ Estado de Pérdidas y Ganancias). La estructura Patrimonial se mantiene sólida y solvente, y existen activos que comercialmente están ganando plusvalía, dándole a la compañía un respaldo económico consistente (Patrimonio Comercial).

12 JUL. 2002



Sin más por el momento y esperando que el año 2002 nos traiga mejores oportunidades, me suscribo de Uds.,

Atentamente



Ing. Enrique Zevallos Mancheno
Gerente General



c.c. accionistas
c.c. archivo



2 JUL. 2002

