



PROYECTOS INMOBILIARIOS

INFORME A LA ADMINISTRACION

EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2009

ENTORNO.

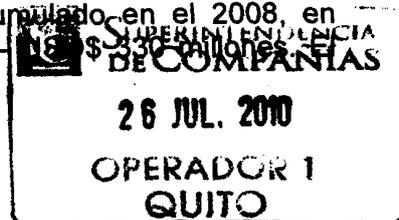
El año comenzó con un desacuerdo sobre el desempeño estimado de la economía nacional, el FMI pronosticaba un decrecimiento del -2.0%, considerando las graves incertidumbres de la economía mundial, mientras el gobierno sostenía un positivo 3.2 %.

Los datos del PIB, para el cuarto trimestre del 2009, indican que el Ecuador ya no está en una recesión sino en estancamiento, con un crecimiento mínimo. El PIB logra un aumento del 0.36 % una desaceleración importante del crecimiento experimentado en el 2008. Se deteriora el desempeño de todas las actividades con excepción de pesca, construcción y servicios de administración pública

La demanda interna cae -2.7 %, el consumo de las administraciones públicas se desacelera de 11.5 % en 2008 al 4.0% en 2009. El consumo de hogares se reduce -0.7 %.

En 2009, las importaciones sumaron USD\$ 14,095 millones una reducción importante del 19.9 % respecto al valor del 2008. Es el primer descenso desde la dolarización. En enero del 2009, el Ecuador adoptó una salvaguardia de balanza de pagos aplicable a las importaciones provenientes de todos los países incluyendo aquellos con los que tenemos acuerdos comerciales.

Ecuador exportó durante el 2009 alrededor de USD 13.762 millones al mundo. A su vez hubo un decrecimiento del -1% en las exportaciones no petroleras. La caída del precio del petróleo eliminó el excedente acumulado en el 2008, en diciembre 2009 el déficit de la balanza comerciales de - USD\$ 330 millones. El barril de petróleo bordeó los USD\$ 70 al final del año.



En el año 2009, la banca tuvo un decrecimiento de depósitos en la mayoría de los meses lo que ocasionó una reducción en crédito del -3.1 %. Los controles de tarifas por servicios y tasas de interés redujeron la rentabilidad de la misma, las utilidades del sistema fueron de USD\$ 218 millones, un - 23.3% comparado con el 2008.

El gobierno ha cubierto la falta de crédito externo recurriendo a las reservas internacionales a su disposición, a los fondos del IESS y a un aumento de las recaudaciones tributarias. En diciembre transfirió a la banca estatal UD\$ 865 millones de las reservas monetarias. El BCE perdió su autonomía y pasó a depender del Ministerio de Coordinación de Política Económica.

Es importante notar que los precios de las acciones caen durante este año, luego de la disposición de gravar los dividendos que tendrán los accionistas en el ejercicio fiscal 2010.

La inflación anual llegó al 4.31 %. El control de tasas de interés se mantuvo, llegando las máximas en diciembre del 2009 a 9.33 % nivel corporativo y 11.33% para vivienda.

ACTIVIDADES

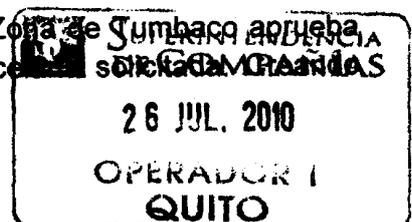
En este año, se tomó la decisión de continuar con la planificación y construcción de la segunda y tercera etapa del proyecto. Estos trabajos nos permitirían incrementar el número de lotes disponibles a la venta y poder en los próximos dos años terminar completamente el proceso de urbanización.

Durante el año avanzamos un 98% en la construcción y adoquinamiento de vías. Hemos terminado bordillos y aceras, continuando con el trabajo de terminación de pozos de revisión eléctrico y de comunicaciones en veredas. Estamos trabajando en construcción de la vía ecológica que nos permita, por medio de la quebrada sur, acceder al área de lotes colindantes con el Río San Pedro.

Se completó en un 85 % la instalación del sistema de riego artificial que serviría a todas las áreas verdes, veredas y lotes individuales. Un tanque de almacenamiento y un sistema de control automático de uso garantizarán un uso eficiente de este recurso.

La construcción de la red de abastecimiento eléctrico sufrió un retraso pues la EEQ nos ha solicitado rediseñar la red para poder abastecernos desde la línea de alta tensión que cruza el predio, el diseño original captaba el servicio a la entrada del proyecto.

En febrero del 2009, el Administrador Municipal de la Zona de Jumbaco aprueba mediante resolución ZT-EO38 la reestructuración parcelaria solicitada por las



nuevamente 10 macrolotes con las dimensiones exactas a lo construido, evitando así futuros problemas en la división de cada uno de estos predios.

En marzo del 2009, Ashanti cede al Municipio de Quito una extensión de 5,065.21 m2 para la creación de nuevas áreas verdes y jardines.

En julio del 2009 iniciamos los trámites de subdivisión posterior de ocho macrolotes, operación y autorización que nos permitirá obtener los lotes finales para la venta. Este proceso se extendió hasta noviembre del 2009, fecha en la cual se autorizó mediante varias resoluciones la subdivisión de varios de los macrolotes propuestos. Es importante mencionar que la alta rotación de funcionarios municipales entorpece los trámites y extiende los plazos de aprobación. El cambio de administración municipal creó problemas y demoras adicionales

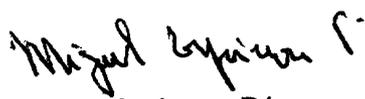
El balance del 2009 refleja un saldo en la cuenta de anticipos a proveedores de USD\$ 1,788.688, cantidad que debe ir liquidándose con las facturas finales de contratistas. Aproximadamente USD\$ 800,000 se han contabilizados a los costos de construcción del proyecto subiendo este valor a USD\$3,016.126.

No habido incremento en la cuenta de activos fijos pues se ha alquilado a terceros toda la maquinaria y equipos necesarios.

Al no poder facturar todavía, los anticipos de clientes se mantiene en el balance como pasivos corrientes. Al final del 2009 este valor suma USD\$5,064.407.

La compañía no presenta estado de resultados debido a la naturaleza de la contabilidad de proyectos pues al momento todavía no registra ingresos operacionales, por lo tanto todos los costos como mencionamos, se han contabilizado como activos corrientes.

Quito, 30 de abril del 2010


Miguel Espinosa Páez

