

154401



INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
JARDICHAMI Cía.Ltda.
Al 31 de Diciembre de 2007



De conformidad con lo establecido en la Ley de Compañías y el Estatuto vigente de esta empresa, me permito poner en su consideración el informe de la administración de la compañía, correspondiente al año 2007.

Antecedentes.-

Definitivamente un importante impulso al desarrollo inmobiliario del Ecuador en los últimos años, si acaso el más importante, ha sido la dolarización. La oferta inmobiliaria, acompañada de financiamiento hipotecario a largo plazo han sido el motor que ha permitido impulsar sostenidamente dicho desarrollo. Un sistema financiero fortalecido y el flujo de remesas, que solamente durante el último trimestre del 2007 sumó US\$ 825.6 millones, permitió mantener el crecimiento de oferta inmobiliaria durante este año, generando a su vez, colocaciones en crédito hipotecario que superaron los US\$ 1.350 millones, representando más del 14% del total de crédito del sistema financiero. Pese al pobre desempeño de la economía en su conjunto, el sector de la construcción todavía se mostró a inicios de este año atractivo para los inversionistas, manifestando esta importante expansión, produciendo además un gran impacto directo e indirecto en otras actividades económicas y manteniéndose como una substancial fuente generadora de empleo.

Este entorno inicialmente favorable para el desarrollo de las actividades inmobiliarias de JARDICHAMI Cía.Ltda., fue declinando a lo largo del año, especialmente por la incertidumbre que se transformó en dificultad para el acceso de créditos al constructor y al comprador final por parte del sistema financiero que esperaba tener mayor claridad en las políticas gubernamentales para seguir con el crecimiento sostenido hasta esa fecha, tema complicado en un escenario electoral que finalmente se amplió por las elecciones y las expectativas de cambio que generó la Asamblea Constituyente.

Actividades principales realizadas en el período 2007.-

Durante este año se tramitaron y obtuvieron tres créditos por un total de US\$ 650.000, dentro de la línea previamente aprobada de US\$ 1.100.000 con Banco del Pacífico, para el desarrollo

del proyecto "Bosques del Chamizal", compuesto por 86 viviendas en cuatro sub-etapas. El saldo de este crédito a final del año es de US\$ 528.122,06 . Durante este año se han concluido las primeras 20 viviendas (I sub-etapa), se avanzó con las obras de infraestructura y urbanización de las siguientes dos sub-etapas y se inició la construcción de las siguientes 22 viviendas de la II sub-etapa. Se han vendido 60 viviendas (70 % del proyecto), quedando 26 para su comercialización durante el año 2.008. Los ingresos generados por estas ventas sumaron US\$ 838.304 y la cartera generada US\$ 1.585.810. El monto por vender suma US\$ 1.118.000.

Pese a que se han mantenido los precios de venta de las viviendas por debajo del mercado, la evolución de ventas en este año no ha sido satisfactoria, el principal motivo, según la comercializadora Inmocasales, es el mal estado de la vía de acceso al proyecto, por lo que se iniciará su arreglo inmediatamente. Esta política de competir a través de precios bajos, podría resultar riesgosa por el nivel de incremento en costo que han mantenido los materiales de construcción, especialmente el acero de refuerzo, el cobre y los derivados de petróleo por sus altos precios internacionales,

Proyecciones.-

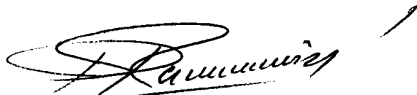
PROYECCION PROYECTO BOSQUES DEL CHAMIZAL																
TOTAL VENTAS:	3,532,114															
VENDIDO	2,414,114															
COBRADO	838,304															
X COBRAR	1,575,810															
X VENDER	1,118,000															
		ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08	ene-09	feb-09	mar-09
VENTAS:	3,532,114															
I Sub-Etapa	789,414															
Vendido	576,914															
x Vender	212,500															
Cobrado	376,826															
x Cobrar	200,088															
II Sub-Etapa	907,000															
Vendido	737,000															
x Vender	170,000															
Cobrado	206,289															
x Cobrar	530,711															
III Sub-Etapa	919,700															
Vendido	659,700															
x Vender	260,000															
Cobrado	168,916															
x Cobrar	490,784															
IV Sub-Etapa	916,000															
Vendido	440,500															
x Vender	475,500															
Cobrado	86,273															
x Cobrar	354,227															
SUBTOTAL	838,304	81,507	195,671	195,671	138,640	138,640	9,665	92,358	92,358	107,650	107,650	107,650	61,670	61,670	61,670	61,670

Si bien estas proyecciones están sujetas a cambios en función de los parámetros de costos y precios así como de las condiciones de financiamiento al proyecto y al cliente comprador final, nos permiten establecer un escenario probable para el desarrollo y finalización de "Bosques del Chamizal". Podemos apreciar que existirá un nuevo requerimiento de financiamiento de aprox. US\$ 325.000 para el desarrollo de la III Sub-Etapa del proyecto y un déficit de caja aproximado de US\$ 127.800 como resultado final.

Sin embargo, la compañía cuenta todavía con 8 lotes adicionales que representan 18.3 Ha. de terreno. En estos terrenos, 16.5 Ha. son de desarrollo inmobiliario inmediato, cuatro de los cuales cuentan ya con planos registrados en el Municipio de Quito, con aproximadamente 310 unidades de vivienda.

Adjunto a este informe se presenta la correspondiente documentación financiera y estados de resultados de la empresa.

Atentamente,



Ing. Diego Ramírez L. M.B.A.
Gerente General