154401

Jardines
Del Chamizal

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
-5 MAYO 2008
OPERADOR 14
DIRECCIÓN DE TECNOLOGÍA DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

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 2.007 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

Av. Interoceánica Km 4 ½ y Av. Simón Bolívar
Miravalle. Tel: 592 2 2898738/9 Fax: 593 2 2898740
QUITO - ECUADOR

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

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		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	abr-09	may-09
VENTAS:	**3,532,114**																	
I Sub-Etapa	**789,414**																	
Vendido	576,914																	
x Vender	212,500																	
Cobrado	376,826	376,826																
x Cobrar	200,088		66,696	66,696	66,696													
II Sub-Etapa	**907,000**																	
Vendido	737,000																	
x Vender	170,000																	
Cobrado	206,289	206,289																
x Cobrar	530,711		14,811	128,975	128,975	128,975	128,975											
III Sub-Etapa	**919,700**																	
Vendido	659,700																	
x Vender	260,000																	
Cobrado	168,916	168,916																
x Cobrar	490,784					9,665	9,665	9,665	92,358	92,358	92,358	92,358	92,358					
IV Sub-Etapa	**916,000**																	
Vendido	440,500																	
x Vender	475,500																	
Cobrado	86,273	86,273																
x Cobrar	354,227										15,292	15,292	15,292	61,670	61,670	61,670	61,670	61,670
	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**	**61,670**

Jardines Del Chamizal

Bosques del Chamizal		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	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	TOTAL
Viviendas																					
VIVIENDAS																					
Número de Viviendas tipo A	56	39	4	4	5	3	3														
Número de Viviendas tipo B	20	19	1																		
Número de Viviendas tipo 3	10	2		2	2	2	2														
Ventas Jardines	4			1	2	2															
Total U. Bosques	76																				
INGRESOS MENSUALES																					
CxC Jardines del Chamizal	51,485		8,581	8,581	8,581	8,581	8,581	8,581													51,485
																					0
NUEVAS VENTAS JARDINES				4250	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	29,750				42,500
					8500	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	59,500			85,000
						8500	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	1,417	59,500		85,000
																					0
TOTAL INGRESOS JARDINES				12,831	17,789	19,206	12,123	12,123	3,542	3,542	3,542	3,542	3,542	3,542	3,542	3,542	32,583	60,917	59,500	0	
CxC CLIENTES		838,304																			0
I SubEtapa	200,088		57,552	57,552	57,552																172,657
II SubEtapa	530,711		14,811	128,975	128,975	128,975	128,975														530,711
III SubEtapa	490,784					9,665	9,665	92,358	92,358	92,358	92,358	92,358	92,358								490,784
IV SubEtapa	354,227										15,292	15,292	15,292	61,670	61,670	61,670	61,670	61,670			354,227
NUEVAS VENTAS																					
feb-08			21,750	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	3,625	152,250					217,500
mar-08				25,700	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	4,283	179,900				257,000
abr-08					21,450	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	150,150			214,500
may-08						21,450	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	150,150		214,500
jun-08							21,450	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	3,575	150,150	214,500
TOTAL CUOTAS MENSUALES			94,113	225,683	233,678	190,779	187,270	40,420	114,533	114,533	129,825	129,825	129,825	83,845	83,845	232,470	284,878	279,887	213,225	150,150	2,921,783
TOTAL INGRESOS MENSUALES			94,113	238,513	255,467	209,985	199,393	52,543	118,075	118,075	133,367	133,367	133,367	87,387	87,387	235,012	317,461	340,804	272,725	150,150	2,973,268
AJUSTE POR INFLACIÓN	3.0%																				
EGRESOS																					
TERRENO	200,000																				0
PLAN. & URBANIZAC	560,000	191,699	24,553	24,553	24,553	24,553	24,553	24,553	24,553	25,290	25,290	25,290	25,290	25,290	25,290	25,290	25,290				374,194
ok CONSTRUCCION	2,244,350																				1,607,185
I Sub-Etapa	507,500	507,500																			0
II Sub-Etapa	589,300	180,938	102,091	102,091	102,091	102,091															408,362
III Sup-Etapa	589,300						147,325	75,381	77,643	77,643	77,643	77,643	77,643								610,920
IV Sub-Etapa	558,250													144,796	73,851	73,851	73,851	73,851	73,851	73,851	587,904
IMPREVISTOS	26,150												5,230					5,230	5,230	5,230	20,920
TASAS E IMPUESTOS	15,000	11,250								3,750											3,750
GERENCIA Proyecto	42,000	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333	2,333		39,667
FISCALIZACIÓN	25,000	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389		23,611
ASESORÍA JURÍDICA	6,000	750	750										643	643	643	643	643	643	643		5,250
SEGURIDAD	65,000	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	2,955	53,182
PROM & PUBLICIDAD	30,000	3,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500														22,500
COMISION VENTAS	83,008	6,335	2,731	2,184	1,638	1,638	1,638	0	0	0	0	0	0	0	0	33,422	11,141	11,141	11,141		76,673
	3,296,508																				
PAGO CREDITO B PACIFICO			67,963	65,212		65,212			65,212			65,212			65,212			145,295	68,061	215,337	822,716
TOTAL EGRESOS			209,264	205,217	139,459	204,671	184,693	106,611	174,085	118,360	109,609	174,821	115,482	177,406	171,673	159,882	117,601	242,857	165,602	297,373	3,049,648
INGRESOS NETOS			-115,151	33,466	94,316	-13,892	3,577	-66,191	-59,552	-1,175	23,758	-41,454	17,885	-90,019	-84,286	75,130	199,860	98,947	107,123	-147,223	-76,380
ACUMULADO			-115,151	-81,685	12,631	-1,261	2,316	-63,875	-123,427	-124,602	-100,844	-142,298	-124,413	-214,432	-298,718	-223,588	-23,728	75,219	182,342	35,119	

VAN DEL RESULTADO		
	10.00%	104,773.52
	deuda mar.	-325,179

Jardines
Del Chamizal

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

Av. Interoceánica Km 4 ½ y Av. Simón Bolívar
Miravalle. Tel: 592 2 2898738/9 Fax: 593 2 2898740
QUITO - ECUADOR