



**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
JARDICHAMI Cía.Ltda.  
Al 31 de Diciembre de 2008**

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 2008.

**Antecedentes.-**

Cerrando un ciclo de varios años en los que el sector de la construcción, especialmente el inmobiliario, tuvo un alto crecimiento sostenido debido principalmente a la oferta de financiamiento hipotecario a largo plazo, reflejando así las bondades de la dolarización y la fortaleza del sistema financiero nacional, terminamos el 2.008 enfrentándonos a una de las más grandes crisis económicas mundiales de la post-guerra. Un año que inició con grandes demandas internacionales de materias primas y principales materiales de construcción, que elevaron sus costos hasta niveles insospechados, termina con una recesión generalizada, siendo las actividades de largo plazo, tales como el financiamiento hipotecario, las más afectadas por la falta de recursos y de confianza de los pocos actores nacionales e internacionales que todavía no vislumbran la magnitud y duración de esta crisis. Así, por ejemplo, el precio del acero en barras se incrementó un 74% entre enero y agosto y se redujo un 24.5% hasta diciembre. De todas maneras, este material tuvo un incremento neto de más del 31% durante el año 2.008, lo que impactó sensiblemente en el desarrollo de las construcciones en este año.

Los puntales de la economía que le dotaban de liquidez y, a su vez, permitían el desarrollo de cada vez mayor número de proyectos inmobiliarios, como los altos precios del petróleo, las remesas y los recursos de financiamiento, se han reducido ostensiblemente hasta cerrar el año con una disponibilidad de crédito completamente incierta, lo que plantea un escenario muy poco propicio para el inicio de nuevos proyectos inmobiliarios de mediana y grande magnitud.

**Actividades principales realizadas en el período 2008.-**

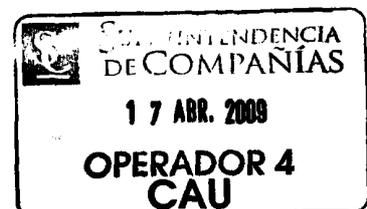
**Proyecto: "Jardines del Chamizal"**

**Estado del Proyecto:**

El proyecto se terminó de construir a finales del año pasado y se entregó a sus copropietarios a inicios del presente año, restando únicamente la recepción por parte del I. Municipio de Quito, cuya última inspección fue solicitada a inicios de diciembre y quedó confirmada para enero 2.009.

**Disponibilidades:**

A la fecha, no existen disponibilidades en este Conjunto. Está 100% vendido. El total de cartera por cobrar, producto de las últimas ventas es de US\$ 61.875.





**Proyecto: "Bosques del Chamizal"**

**Avance de Obra:**

Como política para evitar el deterioro y pérdidas en las viviendas terminadas y no entregadas, se estableció que Construir Futuro notifique la terminación de las viviendas, quedando pendientes la instalación de alfombra, piezas sanitarias y la última mano de pintura. De esta manera, cuando el cliente concluye su trámite de crédito y nos confirma la fecha de desembolso, se emite la orden de terminación de la vivienda, la cual se entrega en un plazo de una semana. En este sentido, se encuentran terminadas todas las 22 viviendas de la III Sub-Etapa y se inició la construcción de las 20 viviendas de la IV Sub-Etapa, 5 de las cuales se encuentran en obra gris y 5 en fundición de Planta Baja.

**Disponibilidades:**

A la fecha se encuentran disponibles únicamente 4 viviendas: 3 tipo "A" y 1 Tipo "B" con subsuelo, las cuales se espera vender como máximo hasta febrero 2.009.

**Trámites:** Este proyecto cuenta con todas las aprobaciones y permisos municipales.

El 26 de noviembre de 2.008 se solicitó a Banco del Pacífico la octava operación de levantamiento de hipotecas, por 11 viviendas, correspondientes a la III Sub-Etapa, trámite que está en proceso. De esta manera, se liberaría totalmente dicha Sub-Etapa, quedando pendiente únicamente la liberación de las 22 viviendas correspondientes a la IV Sub-Etapa.

**PROYECCIONES:  
INGRESOS**

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
<b>BOSQUES DEL CHAMIZAL</b>	Dic-08	Ene-09	Feb-09	Mar-09	Abr-09	May-09	Jun-09	Jul-09	Ago-09	Sep-09	Oct-09	Nov-09	Dic-09	
<b>INGRESOS</b>														
CxC														
JARDINES SALDOS	61,875	29,750	32,125											61,875
<b>I SUB-ETAPA</b>	157,170	338	32,954	338	61,600	61,940								157,170
30%	8,980													
70%	148,190													
<b>II SUB-ETAPA</b>	162,245	32,234	2,579	90,397	2,579	17,699	16,759							162,245
30%	6,847													
70%	155,398													
<b>III SUB-ETAPA</b>	531,612	55,486	113,665	63,700	141,850	98,211	58,700							531,612
30%	41,751													
70%	489,861													
<b>IV SUB-ETAPA</b>	669,215	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	13,799	92,103	92,103	107,454	107,454	107,454	669,215
30%	55,195	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	6,899	13,799						
70%	614,020								92,103	92,103	107,454	107,454	107,454	
<b>TOTAL Ingresos CxC</b>	<b>1,582,117</b>	<b>124,707</b>	<b>156,097</b>	<b>193,459</b>	<b>212,928</b>	<b>184,749</b>	<b>82,358</b>	<b>13,799</b>	<b>92,103</b>	<b>92,103</b>	<b>107,454</b>	<b>107,454</b>	<b>107,454</b>	<b>1,582,117</b>
<b>VENTAS</b>														
CASAS TIPO "A"	3		1	2										
CASAS TIPO "B"	1		1											
<b>CUOTAS MENSUALES</b>														
Enero-09			9,910	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	1,982	69,370
Febrero-09				9,320	2,071	2,071	2,071	2,071	2,071	2,071	2,071	2,071	2,071	65,240
<b>COBRADO VENTAS</b>														
DEVOLUC. Desde Vivienda Inc.	-63,000								-10,500	-10,500	-10,500	-10,500	-10,500	-63,000
<b>TOTAL NETO VENTAS</b>	<b>129,300</b>	<b>0</b>	<b>9,910</b>	<b>11,302</b>	<b>4,053</b>	<b>4,053</b>	<b>4,053</b>	<b>4,053</b>	<b>-6,447</b>	<b>-6,447</b>	<b>-6,447</b>	<b>-6,447</b>	<b>-6,447</b>	<b>124,110</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,711,417</b>	<b>124,707</b>	<b>166,007</b>	<b>204,761</b>	<b>216,981</b>	<b>188,802</b>	<b>86,411</b>	<b>17,852</b>	<b>85,656</b>	<b>85,656</b>	<b>101,007</b>	<b>101,007</b>	<b>101,007</b>	<b>231,564</b>

Se estima que los ingresos del proyecto se realizarán conforme el presente flujo

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



Las cuentas por cobrar, producto de las ventas de las viviendas terminadas de Jardines y Bosques (I, II y III Sub-Etapas) totalizan US\$ 912.902 y esperamos se efectivicen hasta mayo 2.009 debido especialmente a la demora en los trámites de crédito que los clientes están realizando en diferentes instituciones financieras y en el IESS.

La cartera de clientes de la IV Sub-Etapa que se encuentra en construcción, totaliza US\$ 669.215 y se espera recuperarla en un período de hasta 12 meses.

Los ingresos por venta de las 4 casas disponibles totalizan US\$ 192.300 menos US\$ 63.000 pendientes de devolución, resulta en un ingreso neto de US\$ 129.300 por este concepto, los cuales se recibirán prorrateados hasta diciembre 2.009 debido a que los clientes compradores finales requieren de un período de al menos 9 meses, para cancelar el 30% del precio de sus viviendas si aplican a un crédito hipotecario normal. Si aplican al crédito hipotecario del IESS, pueden obtener el 100% de financiamiento pero el trámite se inicia a partir de la terminación de la vivienda y su liberación de gravámenes, lo cual da un resultado similar en cuanto al plazo establecido para el desembolso.

De esta manera, el total de ingresos estimados por el proyecto es de US\$ 1.711.417.

## EGRESOS

BOSQUES DEL CHAMIZAL	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
	Dic-08	Ene-09	Feb-09	Mar-09	Abr-09	May-09	Jun-09	Jul-09	Ag-09	Sep-09	Oct-09	Nov-09	Dic-09	
<b>EGRESOS</b>														
PLAN. & URBANIZAC	70,000	20,000	30,000	20,000										70,000
CONSTRUCCION														
I SubEtapa	0	terminada												0
II SubEtapa	0	terminada												0
III SubEtapa	140,000	38,000	41,000	41,000										140,000
IV SubEtapa	500,000	40,000	76,667	76,667	76,667	76,667	76,667	76,667						500,000
IMPREVISTOS	20,000					5,000	15,000							20,000
GERENCIA Proyecto	24,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500						24,500
FISCALIZACIÓN	0													0
AS. JURÍDICA/TRAM.	6,000		1,500				1,500		1,500				1,500	6,000
PROM & PUBLICIDAD	0													0
COMISION VENTAS	44,360		4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436		44,360
CREDITO B.PACIFICO	551,280			128,800	123,700	84,780	24,000	39,000		63,500			63,500	551,280
NUEVA OPERACIÓN	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CxP Proveedores	130,000	43,333	43,333	43,333										130,000
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1,486,140</b>	<b>164,833</b>	<b>200,436</b>	<b>317,736</b>	<b>208,405</b>	<b>169,583</b>	<b>115,103</b>	<b>130,603</b>	<b>5,936</b>	<b>67,936</b>	<b>4,436</b>	<b>4,436</b>	<b>65,000</b>	<b>1,486,140</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>-40,126</b>	<b>-34,829</b>	<b>-112,975</b>	<b>8,679</b>	<b>19,419</b>	<b>-26,892</b>	<b>-120,751</b>	<b>79,720</b>	<b>17,720</b>	<b>96,371</b>	<b>96,371</b>	<b>36,007</b>	<b>207,564</b>	<b>225,277</b>
<b>ACUMULADO</b>	<b>-40,126</b>	<b>-74,955</b>	<b>-187,930</b>	<b>-178,861</b>	<b>-159,432</b>	<b>-188,124</b>	<b>-308,875</b>	<b>-229,155</b>	<b>-211,435</b>	<b>-114,864</b>	<b>-18,283</b>	<b>17,713</b>	<b>225,277</b>	

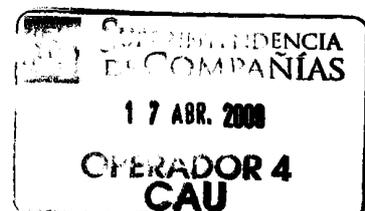
Los egresos del proyecto están dados por el costo directo de construcción cuyos rubros principales lo constituyen: terminación de la urbanización, saldos pendientes para la terminación de la III Sub-Etapa y construcción de la IV Sub-Etapa e imprevistos, rubros que totalizan US\$ 730.000.

Los costos indirectos pendientes que incluyen comisiones de ventas, gerencia de proyecto, trámites legales y demás, suman US\$ 74.860

El pago de las operaciones de crédito vigentes con Banco del Pacífico totaliza US\$ 551.280 y el pago a proveedores por US\$ 130.000, suman US\$ 681.280.

Así, el total de egresos de este proyecto sería de US\$ 1.486.140

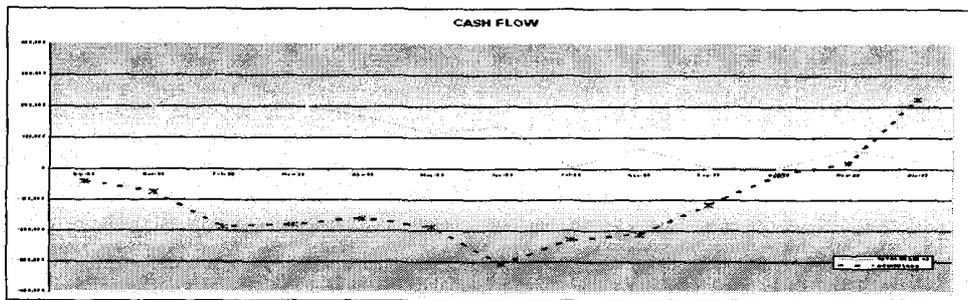
Av. Interoceánica Km 4 ½ y Av. Simón Bolívar  
Miravalle. Tel: 592 2 2898738/9 Fax: 593 2 2898740  
QUITO - ECUADOR



De esta manera, el resultado en caja esperado al final del proyecto "Bosques del Chamizal" sería de US\$ 225.277, con lo cual se recuperaría el valor del terreno establecido en US\$ 180.000 y se tendría un resultado positivo de US\$ 45.000, habiendo cancelado totalmente la deuda pendiente con Banco del Pacífico. Resultado mejor que el esperado en las proyecciones anteriores debido al incremento en los precios de las últimas viviendas y al retiro de varios de los clientes que las compraron a los precios de lanzamiento. Los precios finales de venta en esta etapa fueron: US\$ 46.600 para las viviendas de 112 m<sup>2</sup> y US\$ 52.500 para las de 138 m<sup>2</sup>.

### FINANCIAMIENTO REQUERIDO:

Para la terminación de este proyecto, existe un requerimiento de financiamiento de US\$ 300.000, por lo que se solicitaría una nueva operación con Banco del Pacífico por dicho monto.



Con esta nueva operación, se incrementaría temporalmente el saldo pendiente con esta institución a US\$ 851.000 entre enero y abril 2009, pero se reduciría nuevamente a US\$ 578.000 a partir de esa fecha, cancelándose totalmente hasta enero 2010.

Si incluimos este financiamiento, los resultados proyectados serían:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	TOTAL
BOSQUES DEL CHAMIZAL	Dic-08	Ene-09	Feb-09	Mar-09	Abr-09	May-09	Jun-09	Jul-09	Agg-09	Sep-09	Oct-09	Nov-09	Dic-09	Ene-10	
<b>EGRESOS</b>															
PLAN & URBANIZAC	70,000	20,000	30,000	20,000											70,000
CONSTRUCCION															
I SubEtapa	0	terminada													
II SubEtapa	0	terminada													0
III SubEtapa	140,000	38,000	41,000	41,000											140,000
IV SubEtapa	500,000	40,000	76,667	76,667	76,667	76,667	76,667	76,667	5,000	15,000					500,000
IMPREVISTOS	20,000														20,000
GERENCIA Proyecto	24,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500							24,500
FISCALIZACION	0														0
AS JURIDICA/TRAM	6,000		1,500			1,500		1,500				1,500			6,000
PROM & PUBLICIDAD	0														0
COMISION VENTAS	44,360	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436	4,436			44,360
CREDITO B.PACIFICO	551,280		128,800	123,700	84,780	24,000	39,000		63,500				63,500	24,000	551,280
NOUEVA OPERACION	331,250		2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	2,875	102,875	101,667	331,250
CxP Proveedores	130,000	43,333	43,333	43,333											130,000
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>1,817,290</b>	<b>164,833</b>	<b>200,436</b>	<b>320,611</b>	<b>211,178</b>	<b>172,258</b>	<b>117,978</b>	<b>141,478</b>	<b>8,811</b>	<b>70,811</b>	<b>7,311</b>	<b>7,311</b>	<b>167,875</b>	<b>128,667</b>	<b>1,817,290</b>
<b>INGRESOS NETOS</b>	<b>40,126</b>	<b>265,671</b>	<b>118,880</b>	<b>8,804</b>	<b>16,644</b>	<b>-31,567</b>	<b>123,656</b>	<b>76,846</b>	<b>14,846</b>	<b>93,696</b>	<b>93,696</b>	<b>-66,868</b>	<b>105,897</b>	<b>-100,833</b>	<b>194,027</b>
<b>ACUMULADO</b>	<b>40,126</b>	<b>235,445</b>	<b>109,595</b>	<b>118,399</b>	<b>131,043</b>	<b>100,376</b>	<b>23,250</b>	<b>53,595</b>	<b>68,440</b>	<b>162,136</b>	<b>255,832</b>	<b>188,963</b>	<b>294,860</b>	<b>194,027</b>	

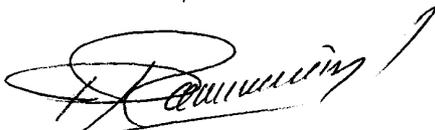
Los costos financieros de la nueva operación serían de US\$ 31.250, por lo que el resultado esperado neto del proyecto, en condiciones normales, sería de US\$ 194.027, lo que permitiría recuperar el valor del terreno aportado para su ejecución y obtener un pequeño resultado positivo en caja.

Este resultado puede presentar variaciones sustanciales si la concesión de créditos hipotecarios a los clientes compradores finales sigue la tendencia actual de prácticamente ningún desembolso efectuado. Esto desfasaría los ingresos proyectados generando un mayor costo, principalmente financiero, para el proyecto marcando una gran diferencia con este resultado positivo previsto.

De todas maneras, Jardichami Cía. Ltda al finalizar el año 2.008, tiene disponibles 8 lotes adicionales, con posibilidad inmediata de ejecutar los cuatro proyectos inmobiliarios (8.9 Ha.) que cuentan con trámites y permisos y uno más que está en proceso de aprobación (2.6 Ha.), restándole 3 lotes adicionales (7.3 Ha.) para un desarrollo futuro. Se espera que, hasta el año 2.010 estos lotes se encuentren totalmente libres de gravámenes y obligaciones, por lo que el patrimonio de la empresa estaría cubierto por su valor, el cual se incrementa a través del tiempo en función del desarrollo y entrega de los proyectos generados por la propia compañía.

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

