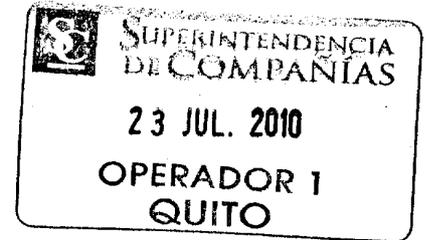




CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S.A.



**INFORME QUE PRESENTA EL PRESIDENTE, A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2.009**

Señores Accionistas.

158.820

Dando cumplimiento a lo establecido en la ley de compañías y en los estatutos de esta empresa me permito poner a su consideración el informe que presenta la Presidencia de Condovalinmo a nombre de los administradores, relacionadas a la gestión del 2009.

Como es de su conocimiento y por los informes bimensuales que ha venido enviando la Gerencia General, el año 2009 fue un año muy complicado en la actividad de la construcción, por las circunstancias que se presentaron, tales como la recesión a nivel mundial como los serios problemas de liquidez en la economía ecuatoriana fundamentalmente en el área relacionada a la construcción.

Los principales motivos para la difícil situación económica que tuvo que enfrentar el sector fue la equivocada política gubernamental, de no propiciar un ambiente adecuado para la inversión y seguridad de las actividades financieras, lo que motivo el casi cierre de las operaciones bancarias a inicios del año, como también su encarecimiento y cambio de la modalidad de los préstamos para la vivienda. Quedando casi exclusivamente el sistema del Seguro Social, el cual es muy ventajoso para el afiliado pero muy exigente para el constructor, ya que al prestar el 100% del valor de la vivienda, una vez que está totalmente terminada y legalizada, obliga al constructor a financiar el 100% de los departamentos y esperar alrededor de tres meses de haber terminado la construcción y iniciado el trámite para poder recuperar esos dineros.

Esto obliga al constructor a necesitar un alto capital de operación, cosa que conocen los señores accionistas que no es el caso de Condovalinmo, o a buscar un agresivo financiamiento.

Esta situación precisó a la administración a emplearse a fondo para conseguir los recursos necesarios para mantener un ritmo aceptable de construcción y no aumentar costos administrativos, así se logró una reestructuración del préstamo de \$ 500.000 de la CFN a plazos mayores pero con un interés más alto, lo que nos obligó adicionalmente a buscar otras soluciones para no afectar especialmente el costo del proyecto. Luego de varios intentos fallidos en algunas instituciones financieras se logró un préstamo de \$ 600.000 con el Banco del Pacífico, el cual es mucho más ventajoso por costos y plazo. En este punto esta Presidencia quiere dejar constancia de su agradecimiento y reconocimiento al departamento financiero de la empresa y muy especialmente al Sr Gerente, por que a más del gran trabajo para poder obtener los préstamos bancarios han efectuado préstamos personales de



**CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S.A.**

cantidades importantes a la compañía como también ha facilitado sus propiedades para que estas sirvan de garantía de los préstamos obtenidos. Así mismo vale la pena mencionar que en momentos difíciles fue necesario acudir al uso de tarjetas de crédito personales de los funcionarios de la empresa. Todo esto fue necesario ya que el nuevo sistema de financiamiento requiere de un capital de trabajo importante y nuestra compañía no lo tiene, ya que los accionistas han aportado el terreno y una cantidad pequeña de dinero.

Durante el segundo semestre si bien es cierto el Gobierno realizó muchas ofertas de apoyo al sector de la construcción, estas se han concretado en una pequeña parte. Hemos estado muy atentos para participar en estas facilidades dadas por el Gobierno parte de las cuales es el préstamo del Banco del Pacífico. Sobre el Bono de la vivienda del Miduvi por \$ 5000 fuimos de los 5 primeros constructores en aplicar y conseguir la calificación, pero los trámites burocráticos son sumamente lentos, a la fecha tenemos ingresadas seis solicitudes pero no sabemos cuándo podremos tener resultados.

**CONSTRUCCION.**

La construcción ha estado al ritmo de las ventas y de la disponibilidad económica. Nuestro sistema nos permite construir dos departamentos semanalmente. En algunas semanas lo hemos hecho con mucha facilidad, pero en algunos momentos hemos tenido que bajar a un departamento por semana. En lo relacionado a terminados lo hacemos sin ningún inconveniente con los equipos sub contratados para cada rubro, los mismo que ya tienen experiencia y lo realizan en buenas condiciones de calidad y precio. Los controles los hacemos directamente con nuestro personal técnico y con el fiscalizador. Al momento tenemos totalmente terminadas y una gran parte entregadas en las tres primeras torres, la cuarta esta en los terminados finales y hemos iniciado la construcción de la estructura de la quinta torre.

Las obras comunales están muy avanzadas, a la fecha tenemos terminado la acometida eléctrica y iluminación, la acometida de agua, la canalización, teléfonos, patios y vías, el cerramiento esta en más de la mitad, así como la portería quedando por construir el área comunal y las áreas verdes.

**PROMOCION.**

Esta ha sido una actividad importante para poder obtener las ventas deseadas. Hemos realizado varias campañas publicitarias, hemos participado en varias ferias aquí en Quito como también en Madrid, hemos organizado entrega puerta a puerta de nuestra publicidad.

**VENTAS.**



**CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S.A.**

Tenemos ya vendidas tal como consta en el cuadro entregado a Uds. en sus respectivas carpetas 82 departamentos faltando solo 20 por vender, los que esperamos hacerlo en los próximos meses. Esto ya nos da la tranquilidad que el proyecto está asegurado. A pesar que estas no estuvieron al ritmo esperado por la experiencia que teníamos del proyecto anterior, dadas las circunstancias desfavorables que se presentaron, creemos que nos ha ido bastante bien, si comparamos con otros proyectos de este nivel que se construyen en esta zona. Las ventas en España que eran las más importantes en el proyecto pasado, por las condiciones económicas de ese país han bajado sustancialmente a pesar de nuestros esfuerzos de promover las ventas en el exterior, con la participación de la Mutualista Pichincha y gestiones personales en la feria.

En el país a través de Proimobiliaria se ha logrado ventas que nos han permitido continuar con el proyecto. De las ventas locales como indicábamos anteriormente en su gran mayoría han sido a través del Seguro Social a pesar de los convenios que tenemos con varias instituciones financieras como Banco Pichincha, Banco del Pacífico y Mutualista Pichincha.

**Situación Económica al 15 Abril/2010**

Valor total del Proyecto	2.991.550,00
Ventas	2.402.629,00
Por vender	588.921,00
Valores Cobrados	996.929,00
Valores por Cobrar	1.405.700,00
Valores por Cobrar una vez que se venda todo el proyecto	1.994.621,00

**Análisis de avance del Proyecto, con corte al 31 de Marzo/2010**

Construcción	69%
Vendido	78%
Cobrado	31%

**Construcción. Con corte al 31 de Marzo/2010**

Estructura	65%
Terminados	60%
Comunales	82%

Con el ingreso de cobros pendientes que están en trámite y la renegociación de los pasivos deberíamos estar terminando la parte estructural a fines de agosto y los terminados a finales de octubre.



CONSTRUCTORES Y ASOCIADOS  
CONDOVALINMO S.A.

### Con relación al Presupuesto

Una vez que se ha liquidado los costos de construcción de las tres primeras torres y el 80 % de las obras comunales tenemos que hemos cumplido a plenitud con lo estimado en el presupuesto original con un pequeño ahorro del 2%.

Con relación a gastos administrativos y generales, por la ampliación del tiempo del proyecto y otros gastos adicionales que se han presentado vamos a estar un poco más alto de lo presupuestado. Valores que estamos tratando de cubrirlos con pequeños incrementos en los valores de venta de los departamentos.

Señores accionistas esperamos terminar y liquidar este tramo de nuestro proyecto a finales del presente año.

Además debemos informar a los señores accionistas que ya hemos dado los primeros pasos para la segunda etapa del proyecto. Los planos están listos y hemos iniciado los trámites para la aprobación del Municipio

Estamos solicitando a los Bancos el levantamiento de hipotecas para poder sub dividir los tres lotes en dos proyectos.

Estamos trabajando en un nuevo sistema de ventas que nos ayude a agilizarlo conociendo un poco más la realidad de la economía ecuatoriana y el posicionamiento del proyecto.

Por las experiencias vividas y los nuevos sistemas de financiamiento creemos que desde ya debemos trabajar para obtener un adecuado capital de operación para la segunda etapa y así evitar los atrasos y problemas presentados en la actualidad.

Para terminar quiero agradecer a Uds. señores accionistas por la confianza brindada a la administración y por su presencia el día de hoy. Así mismo quiere felicitar y agradecer muy sinceramente a la Gerencia General como a todos sus funcionarios por el gran trabajo desplegado con el que se espera obtener los resultados planificados.

De los Señores Accionistas

Marcelo Peña D.

Presidente.