

# INMOBILIARIA JAILUG C. A.

Señores  
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA JAILUG C. A.  
Guayaquil

De mis consideraciones:

Señores Accionistas:

Me permito presentar ante ustedes para su aprobación, el Informe Anual sobre la marcha de los negocios sociales y/o actividades del período Enero-1 al 31 de Diciembre del 2008, el mismo que someto a consideración y resolución de la Junta General de Accionistas, para lo cual debo mencionar lo siguiente:

En el aspecto societario, debo señalar que se realizó la emisión de nuevos títulos del paquete accionario, a solicitud de la súper intendencia de compañías, para corregir inconsistencias en el número de acciones, que se detallaba en la nomina de accionistas. Cabe recalcar, que esto no afecto la cantidad ni los porcentajes en las acciones.

Con relación a la Situación Financiera de INMOBILIARIA JAILUG C. A, en el aspecto contable, debo indicar que el balance del año 2.008, se registró conforme a los Principios Contables de General Aceptación, adjunto al presente, el Informe Económico Anual del ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2008, suscrito por el Contador Sr. Milton Montero Montecel, quien elaboro los registros de las transacciones ocurridas durante el ejercicio 2008, se incluye para el análisis y aprobación de la Junta General de accionistas los siguientes estados financieros: Balance General y Estado de Perdidas y Ganancias, todos ellos con sus respectivos anexos y notas explicativas.

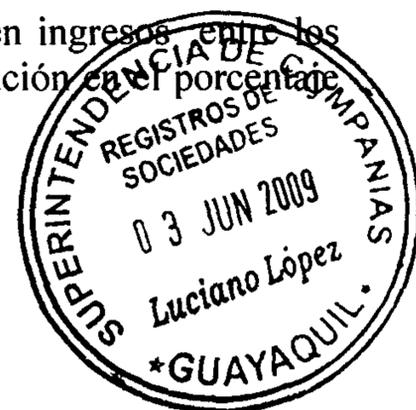
A continuación expongo ante ustedes, un cuadro histórico comparativo de la producción

## INGRESOS BRUTOS: 2005 - 2006 - 2007 - 2008

### HOTEL TRES ESTRELLAS

MESES	2005	2006	2007	2008	2007-2008	%
ENERO	20,508.10	19,577.80	16,463.00	14,519.54	1,943.46	11.81
FEBRERO	17,657.00	17,667.90	13,088.82	13,705.15	- 616.33	-4.71
MARZO	18,157.90	18,568.90	15,578.87	15,387.80	191.07	1.23
ABRIL	18,976.30	17,175.55	14,421.68	13,130.35	1,291.33	8.95
MAYO	18,658.30	18,096.40	15,168.80	14,319.90	848.90	5.60
JUNIO	17,833.88	17,942.75	13,909.05	12,115.71	1,793.34	12.89
JULIO	20,217.24	18,244.65	13,297.70	13,435.30	- 137.60	-1.03
AGOSTO	18,334.35	17,886.90	14,055.59	12,110.20	1,945.39	13.84
SEPTIEMBRE	19,925.02	17,461.15	13,447.33	11,142.25	2,305.08	17.14
OCTUBRE	22,547.65	18,575.46	13,474.30	10,892.55	2,581.75	19.16
NOVIEMBRE	17,449.55	15,494.50	13,357.01	10,892.55	2,464.46	18.45
DICIEMBRE	22,197.95	19,389.35	15,936.92	12,691.20	3,245.72	20.37
TOTAL	232,463.24	216,081.31	172,199.07	154,342.50	17,856.57	10.37

Como se observa en el cuadro, el porcentaje de la disminución en ingresos entre los periodos 2.007-2.008 es de %10.37, que es la mitad de la disminución en el porcentaje de ingresos en el periodo 2.006-2.007, que fue de %20.30.



# INMOBILIARIA JAILUG C. A.

Como lo expuse en mi informe anterior, la compañía continua en una situación apremiante en cuanto a la aguda iliquidez por la que atraviesa, ya que necesita ingentes sumas de dinero para cubrir obligaciones pendientes de pago vencidas o atrasadas que dejó la administración de Carlos Bernal, pagos que debemos cubrir urgentemente a los organismos de control, (SRI, IESS, MUNICIPIO DE GUAYAQUIL).

En el aspecto impositivo, mantenemos obligaciones tributarias que la administración anterior ha dejado pendiente de cancelación, dado que se acusaban graves atrasos en los pagos de las Declaraciones de IVA, Retenciones en la Fuente, Anexos Transaccionales, dejando pendiente al cierre del año 2.007 un monto de: **9.665.15**, teniendo en consecuencia; por disposiciones legales, que asumir la compañía el pago de Intereses de Mora y las multas tributarias.

En impuestos prediales, al Municipio de Guayaquil, hasta el 31 de Diciembre 2008, por el Condominio Orellana, se adeudaba el valor correspondiente a los periodos 2.005, 2.006, 2.007 y 2.008 por un total de **\$36.583** y por el hotel 3 Estrellas **\$774.79** correspondiente al año 2.008. En lo que va del año 2.009, se ha cancelado un total de **\$9.876,44** por este concepto.

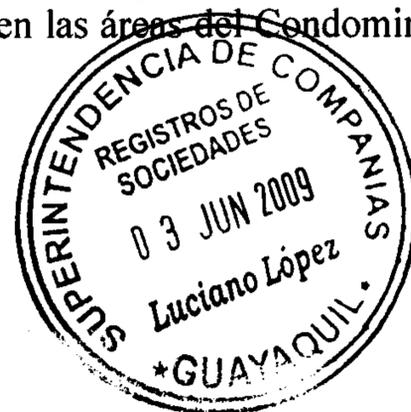
En lo pertinente a la Seguridad Social, hemos cancelado valores correspondientes a años anteriores, que se encontraban atrasados e impagos: Retenciones por concepto de Prestamos Quirografarios, Fondos de Reserva y Aporte Patronal, hasta Diciembre del 2.008 por un total de: **\$23.147,07**. Además de haber cancelado ya, hasta Marzo del 2.009 un monto de **\$2.841.60** y haber tenido que realizar un nuevo convenio en abril de este año por un monto de **\$1.384,36**, debido a que hasta la presente siguen acercándose a esta administración, ex trabajadores de la empresa, pidiendo se resuelvan las anomalías que se generaron en la anterior administración.

Actualmente la deuda que mantiene la compañía hasta Abril del 2.009 es de:

Impuestos prediales periodos: 2.006 - 2007 - 2008	<b>27.481,35</b>
SRI deuda año 2.007	<b>9.665,15</b>
Cambio y adecuación tanques de agua Condominio Orellana	<b>4.000,00</b>
Adecuación fachada Condominio Orellana	<b>10.000,00</b>
Adecuación y modernización del ascensor paralizado Condominio	<b><u>15.000,00</u></b>
TOTAL:	<b>66.146,50</b>

La junta reunida el 30 de Agosto de 2.008, autorizo la venta de bienes del condominio hasta un monto que cubra las deudas de la empresa y un presupuesto para los tanques de agua y la fachada del condominio, que como costa en mi informe anterior era de **69.258,32**. En la actualidad los montos pendientes de pago han disminuido, pero se mantienen los presupuestos para los tanques de agua y la fachada, se considera además un presupuesto extra para el ascensor deshabilitado del condominio, todo esto por un total de **66.146,50**.

Debo informar, que conforme lo dispuso dicha junta, se procedió a poner a la venta bienes de la compañía, El valor autorizado para la venta, fue fijado en base a los avalúos del ing. Carlos Martín, en \$420 el metro cuadrado en las áreas del Condominio Orellana, con una banda de descuento de hasta el %20.



# INMOBILIARIA JAILUG C. A.

Acatando las disposiciones de la junta, el 29 de Octubre de 2.008, se negocio la venta de la oficina 2 del piso 3, la cual tiene un área útil de: 34.82 metros cuadrados. Por un valor de \$12.000. Al iniciar los tramites para efectuar la venta, se encontró una prohibición para vender bienes en el registrador de la propiedad, debido a una deuda que se registraba pendiente con Filanbanco por un monto de \$20. La deuda con Filanbanco fue cancelada, pero nos notificaron que la cancelación de la misma, debe ser inscrita ante el registrador de la propiedad, por separado para cada local, oficina, suite o departamento que pertenezca a Inmobiliaria Jailug C. A.,

En estas circunstancias, se hizo necesario realizar los tramites pertinentes para levantar esa prohibición de vender, se firmo una promesa de compra venta, por ese bien, donde se expresaba un pago inicial de **\$5.000** a la firma de la misma, un convenio para realizar los tramites en 4 meses, y un acuerdo de cancelar la diferencia en cuanto se realice la venta del bien por la diferencia de **\$7.000**.

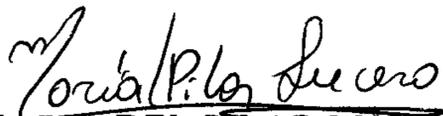
Realizar el convenio de pago, era necesario puesto que la compañía en ese momento no contaba con la liquides para cancelar pagos pendientes al SRI desde Diciembre del 2.007. Ese ingreso de \$5.000 fue destinado como abono a esa deuda.

El 20 de Marzo el 2.009, se concreto la venta de la oficina y se recibió por concepto de esta transacción la cantidad de \$7.000, fondos que se usaron como abono para cancelar parte de la deuda que mantiene la compañía con el municipio de Guayaquil.

Debo también informar que el directorio reunido el 14 de Noviembre de 2.008, evaluó los precios de venta fijados por la junta general y resolvió que estaban subvaluados los predios, fijando un nuevo precio de venta en \$520 por el metro cuadrado, aceptándose como valor mínimo \$473 por el metro cuadrado, con esos valores ha sido imposible para esta administración, negociar ninguna otra oferta de compra.

Para terminar debo mencionar, que por exigencia del cuerpo de bomberos, se instalo en el Condominio Orellana, un sistema de alarma contra incendios, que incluía sirenas y dispositivos de alerta en cada piso, además de una consola de control en la conserjería, esto sumado a las reparaciones que se han realizado en varias dependencias del condominio, que se encontraban en completo deterioro, generaron un aumento en el rubro gastos de mantenimiento. Aunque la inversión ha sido alta, los beneficios son palpables al observar el incremento de inquilinos. Hasta aquí el informe.

Atentamente,



MARIA DEL PILAR LUCERO PETTAO  
GERENTE INMOBILIARIA JAILUG C. A.

C.C. Ing. William Tenemaza- Comisario

