

SEÑORES ACCIONISTAS DE FERRICOMP S.A.:

En cumplimiento del deber que impone el Art. 231 numeral 1 de la Ley de compañías y el Reglamento para la presentación de informes de los administradores, tengo a bien presentar el informe sobre las actividades de **FERRICOMP S.A.**, en el ejercicio económico del **2019**:

Durante el año 2019, a pesar que se derogó la ley de la plusvalía y tuvo un impacto positivo, hubo un decrecimiento en la compraventa de viviendas durante los cinco primeros meses del año, en razón del aumento de la tasa de desempleo, la falta de liquidez y un crecimiento conservador de la economía. La reserva de unidades habitacionales aumentó recién a partir del mes de Mayo, los potenciales compradores analizan mucho su situación económica, antes de contraer obligaciones a largo plazo.

Debo informar que en el período económico mencionado, iniciamos el proceso de recepción de la planta de tratamiento de aguas residuales ante AMAGUA. Así como realizamos el tendido de líneas eléctricas para alimentar la subestación y poder entrar en funcionamiento.

Adicionalmente, una vez terminadas las obras urbanísticas de la Etapa CANARIA del Conjunto Residencial La Rioja, iniciamos la construcción de 200 unidades habitacionales en la misma Etapa y entregamos un número similar de viviendas a los clientes, honrando las promesas de compraventa celebradas.

Es importante señalar que hemos iniciado la promoción, en calidad de arrendamiento, del denominado CENTRO COMERCIAL PLAZA GALERIA, construido en la Etapa Almería, que comprende un conjunto de dieciocho locales comerciales destinados a brindar servicios a las aproximadamente 2.000 familias que habitan en el Conjunto Residencial La Rioja.

Sobre el lote de terreno denominado LA MANCHA con un área de 64.473.09 metros cuadrados, se están realizando los trámites ante el Ilustre Municipio de Daule para la aprobación del proyecto urbanístico, la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, y el catastro municipal respectivo, donde se construirán cinco Condominios compuestos de doce departamentos cada uno, que incluyen planta baja, primero y segundo piso alto, cuatro departamentos por cada piso, con su correspondiente alícuota de terreno y áreas comunes, para lo cual se ha obtenido el financiamiento bancario necesario.

Debo informar también que durante el pasado ejercicio económico, hubo un significativo número de clientes que por diferentes razones, notificaron su voluntad de resciliar los contratos de promesa de compraventa de viviendas que celebraron con FERRICOMP S.A.. A estos clientes se les cobró la penalidad de conformidad con los términos del contrato de promesa de compraventa, y se acordó reembolsarles los valores recibidos, mediante

cuotas mensuales de conformidad con el cronograma de pagos acordado entre ambas partes.

Se ha mantenido vigente el contrato suscrito con una empresa externa especializada para fiscalizar las obras de las diferentes Urbanizaciones del Conjunto Residencial La Rioja, principalmente el control de calidad de los materiales de las viviendas cuya construcción fueron contratadas a terceros.

En el año 2019 la utilidad del ejercicio asciende a la cantidad de US\$943,698.30, que es inferior a la del año 2018 que fue de US\$1,179,232.83, y a la obtenida en el ejercicio 2017 que fue US\$1,523,561.87. Utilidad que una vez efectuada la deducción del impuesto a la renta por US\$272,648.43, el saldo de la utilidad a disposición de los accionistas es de US\$671,049.87, la misma que propongo se transfiera a la cuenta "Resultados Acumulados de ejercicios anteriores".

Esta Gerencia General ha cumplido con todas las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y del Directorio. Solicitando autorización para aquellos actos y contratos que se encuentran limitados por los estatutos sociales vigentes y por la Ley de Compañías.

Durante el ejercicio económico 2019 no hubieron hechos extraordinarios en el ámbito administrativo, laboral y legal; que hayan podido afectar el desenvolvimiento normal de la empresa.

Esta administración declara también que se ha dado fiel cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y de derechos del autor.

Considero que el año 2020, será un año muy difícil, la pandemia del Covid-19 ha afectado la economía mundial, hasta la fecha están suspendidas las actividades comerciales. Hay un aumento de la tasa de desempleo, por lo que en mi opinión, los clientes analizarán mucho la inversión en la compra de viviendas, habrá menos contratos de promesas de compraventa y visitas a los proyectos inmobiliarios en desarrollo. Confío que el Gobierno dicte incentivos para reactivar el sector de la construcción y en especial haya un ajuste a las tasas de interés de los préstamos hipotecarios, de esta forma la compraventa de viviendas se recuperará. A lo anterior debo agregar que la compañía realizar inversiones adicionales en protocolos de salud ante la emergencia sanitaria.

Agradezco a ustedes por el apoyo recibido en mi administración.

Guayaquil, Marzo del 2020

p. **FERRICOMP S.A.**


Juan Xavier Medina Manrique
Gerente General