



154211

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Señores Socios:

Dando cumplimiento a mis obligaciones legales y estatutarias, las cuales rigen la Sociedad Anónima Fierro Inmobiliaria, me permito presentar a ustedes el informe de actividades correspondientes al período de Enero a Diciembre del año 2006, las cuales detallo de la siguiente manera:

FACTORES EXTERNOS:

Como primer punto, revisaré los principales factores macroeconómicos y externos que han influido en la empresa durante el 2006:

En cuanto a aspectos positivos, el sector inmobiliario estuvo influido por varios factores durante este año, en primera instancia la inflación. Esta cerró en el 2006 en 2,86% anual, lo cual influyó en las alzas de cánones de arrendamiento que rigen sus incrementos en este índice, tales como TIA y Sweets.

Por otro lado, la economía global ecuatoriana se vio positivamente influenciada por los altos precios de petróleo y las altas remesas de migrantes, que facilitaron grandes movimientos de circulante.

Esto, obviamente facilitó la inversión de las empresas y se pudieron concretar nuevos proyectos en el sector y nuevas empresas se consolidaron.

Por otro lado, en cuanto a factores de riesgo, el 2006 fue un año de elecciones presidenciales, lo cual supone que el empresariado tome medidas prudentes hasta esperar el giro de los acontecimientos y conocer el plan de gobierno del nuevo mandatario. Esto, sumado a las declaraciones de posibles moratorias unilaterales con el FMI, incrementó el Riesgo País de un casi estable 500 a más de 1000 puntos, lo cual supuso una suspensión de créditos de organismos internacionales y restricción de los bancos para entregar créditos al sector productivo y de inversión.

FACTORES INTERNOS:

Además de todo lo expuesto anteriormente, para Fierro Inmobiliaria S.A. el año 2006 supuso la obtención de nuevos contratos de arrendamiento, es el caso de Phartex, Andextra, Betapharma y Sabijer's.

No se presentaron casos de inquilinato, pues los nuevos arrendatarios de bodegas han estado razonablemente al día.

21

Por otro lado, el Estado de Resultados del 2006 arroja nuevamente una pérdida debido a las inversiones en construcción de los nuevos locales comerciales de Tumbaco. Dichas inversiones fueron más altas de lo previsto, debido a los trabajos mal realizados por el Arquitecto Jacinto Salazar, que tuvieron que ser reformados y reparados por el nuevo grupo constructor. Estos trabajos incluyeron refuerzo de cimientos y movimiento de pórticos ya instalados por la inseguridad que presentaban y porque la construcción no hubiera cumplido con normas municipales, cosa que fue solucionada y hoy por hoy los planos y la construcción cumplen con todas las normas y ordenanzas.

Por esta razón, y dado que los valores de los arriendos no cubren totalmente el valor de la construcción, el accionista principal de la empresa tuvo que realizar inversiones adicionales para solventar la construcción, la cual se inaugurará en Mayo del 2007.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, el movimiento de Fierro Inmobiliaria S.A. fue normal y estable, y dado que fue un año de fuertes inversiones la recomendación es obtener el permiso de habitabilidad a más tardar para la segunda semana de Mayo y así poder asegurar nuevos ingresos por arrendamiento.

Es todo a lo que puedo hacer referencia en el presente informe, el cual pongo a consideración de los distinguidos miembros de la Junta General de Accionistas.

Atentamente,



Sebastián Fierro Lehmann
Gerente General
Fierro Inmobiliaria S.A.