

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 2007, 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 2007:

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 2007 cerca del 4,5% anual, lo cual influye en los incrementos de cánones de arrendamiento que están sujetos a éste índice, por ejemplo la pastelería Sweets.

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

Sin embargo, 2007 fue nuevamente un año electoral, en donde se acudió a las urnas en dos ocasiones: primero para decidir si el pueblo ecuatoriano quiere o no una Asamblea Constituyente que reforme la constitución; una vez que esto fue aprobado en las urnas por el pueblo, se eligió a los integrantes de dicha Asamblea. Todo lo cual, generó en el sector inmobiliario un ambiente de zozobra y marcó un compás de espera en la mayoría de

proyectos inmobiliarios, hasta ver cuál sería el giro emprendido por el así llamado socialismo del siglo XXI.

Esto se debe básicamente, a que determinadas medidas que pretendan regular los niveles de inversión, la inflación y otros factores podrían afectar los costos de proyecto, o influenciar la decisión de compra de quienes buscan adquirir vivienda.

Los créditos bancarios se mantuvieron estancados, igualmente debido a este compás de espera antes mencionado, pues si bien el gobierno determinó tasas máximas para todo tipo de créditos, el sector bancario se reserva el derecho de ser sumamente selectivo en términos del riesgo crediticio.

FACTORES INTERNOS:

En cuanto a los Factores Internos que influenciaron la actividad de Fierro Inmobiliaria S.A., podemos destacar lo siguiente:

Por las condiciones macroeconómicas del país, tuvimos algunos casos de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la mayoría de los cuales se solventaron rápidamente, como fue el caso de Betapharma.

Sin embargo, Phartex y Andextra incurrieron repetidamente en mora, por lo cual, si para el año 2008 no se ha resuelto efectivamente con el pago, será causal para iniciar un juicio de inquilinato.

En el 2007 también se obtuvo nuevos contratos: DJV cosmetics, bodega de Sabijer's y comedor. En Tumbaco, se arrendaron los locales de Paseo del Sol, teniendo como inquilinos definitivos a Formiplaca, GDS Acabados de Construcción y Cinascar.

En el aspecto Contable, en Octubre de 2007 se inició el proceso de compra de un nuevo Sistema Contable que permita mejorar el sistema

de reportes y manejo de la información financiera y contable. Hasta el cierre de 2007, dicho sistema aun no se encontraba debidamente instalado ni funcionando, por lo cual en 2008 se deberá terminar la implementación o reemplazar por otro sistema.

En el año 2007 no se realizaron mayores inversiones, sin embargo se tuvieron los gastos normales de mantenimiento y arreglos de los inmuebles, que son indispensables para el buen funcionamiento y conservación de los mismos.

Por todo lo anterior, el Estado de Resultados del 2007 arroja finalmente utilidad en el ejercicio, gracias a los nuevos contratos obtenidos que suponen nuevos ingresos que van a cubrir las inversiones realizadas en años anteriores y este.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En conclusión, en el año 2007 el movimiento de Fierro Inmobiliaria S.A. fue normal y estable, en el cual empezamos a recuperar lo invertido en construcciones.

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.