

INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2010

Quito, Marzo del 2011

A LOS SEÑORES MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE FERROINMOBILIARIA S.A.

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2010 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

El entorno económico es por ustedes plenamente conocido, crisis muy fuerte en España y una crisis inmobiliaria como consecuencia de la anterior también en el Ecuador.

El segmento inmobiliario en el cual estamos ubicados depende fuertemente de las remesas de los migrantes: la economía en el Ecuador acusa una reducción estimada en alrededor del 48% de las remesas de los migrantes.

En este periodo hasta el 31 de diciembre/10 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

VENTAS 2010

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2010 ascienden a US\$ 3'755.540, que representan a 98 unidades de las cuales 94 ventas corresponden a Ecuador y 4 ventas a España. Por manzanas, 93 son de la manzana 9 y 5 de la manzana 10.

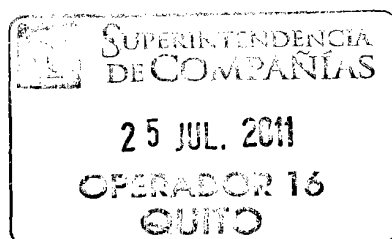
VENTAS 2010 ESPAÑA

Las ventas en España se redujeron significativamente. Además en este periodo de ventas que teníamos como tal se redujeron hasta que en el momento actual, solamente estamos viendo la caída de las mismas y actualmente tenemos 33 ventas previstas.

ALIANZAS ESTRATEGICAS IESS

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social está dando un fuerte impulso al sector inmobiliario, concediendo créditos que de estar el cliente suficientemente calificado, pueden acceder a la vivienda sin tener que pagar cuota de entrada.

Cabe resaltar que somos la inmobiliaria No. 1 en contar con este privilegio para nuestros clientes.



URBANIZACION

La descarga sanitaria tanto de aguas servidas como lluvias, para todas las manzanas de Ciudad Jardín, las vías terminadas para las Manzanas 9 y 10 y el acceso a las Manzanas 8 y 7, además del acceso al Parque Metropolitano del Sur y su incorporación al Proyecto han operado a plena satisfacción de los usuarios.

Esta vía constituye el día de hoy el segundo medio de comunicación entre la Av. Maldonado y la Nueva Vía Oriental, utilizando una alternativa terminada entrando desde la Maldonado por la Av. Dublés y girando al final de la misma, hacia Ciudad Jardín.

Es una de las dos entradas (con la Morán Valverde) que tiene el sur de la ciudad para comunicarse con el Parque Metropolitano del Sur.

CONSTRUCCION MANZANA 9

Se terminó con la edificación de la Manzana 9 que se inició el 21 de abril del 2008.

CONSTRUCCION MANZANA 10

A la presente fecha estamos terminando la construcción de la Manzana 10 que tendrá 138 unidades dúplex similares a las de la Manzana 9 y dos edificios de 5 pisos sin ascensor con únicamente 12 departamentos, 24 penthouse.

Se prevé terminar la construcción de la Manzana 10 a fines de agosto del próximo año.

COSTOS Y GASTOS DE VENTA

Los costos y gastos de ventas incurridos en el Ecuador para el desarrollo de la operación ascienden a US\$ 31'410.380 dólares.

FINANCIAMIENTO DE LA OPERACIÓN

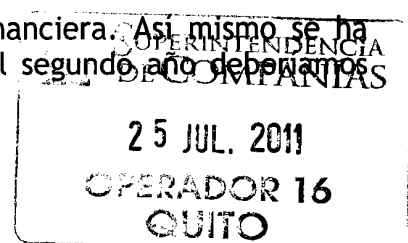
Inicialmente la empresa Ferroinmobiliaria había sido financiada por los Socios. Posteriormente negociamos con el sistema financiero local habiendo logrado un crédito de US\$ 7'000.000 de dólares, de múltiples desembolsos que nos permitieron terminar la Manzana 9, construir la Manzana 10. El saldo de esta operación al 31 de Diciembre/10 es de US\$ 4'795.694.

De esta manera entramos en una etapa de autonomía financiera. Así mismo se ha cumplido la programación inicial del negocio de que en el segundo año debíamos operar con independencia de los recursos de los Socios.

CARTERA

A la presente fecha hemos recibido de los clientes la cantidad de US\$ 3'255.555 dólares lo que repartido para el número de clientes actuales nos da un promedio de US\$ 4.125 dólares igual a un 11,6 %.

Los planes de la empresa permiten financiamiento a distintos plazos y condiciones.



EQUIPO HUMANO

El equipo humano de la empresa se encuentra fuertemente involucrado a la misma y con un reducido equipo administrativo enfrentamos el desarrollo inmobiliario más importante de la ciudad a la presente fecha.

Nos encontramos al día en todas las obligaciones laborales, así como con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

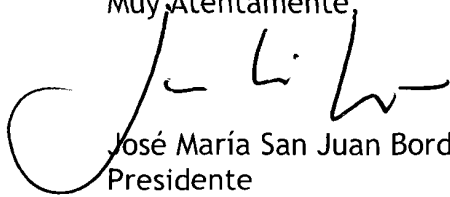
En el desarrollo de la construcción de las obras trabaja un importante número de obreros, quienes colaboran a través de Contratistas y Subcontratistas.

Además cumplimos con todas las normas Municipales y las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción.

Atendemos un segmento de mercado que indudablemente requiere con urgencia vivienda. A ellos les atendemos con un precio justo y un producto de óptima calidad que no había sido previamente ofrecido para este segmento social.

De los Señores Directores.

Muy Atentamente,


José María San Juan Borda
Presidente
FERROINMOBILIARIA S.A.

