

Todas las viviendas de Manzana 9 y 10 se encuentran terminadas y aquellas personas que nos han cancelado la totalidad han recibido sus viviendas.

### CONSTRUCCION MANZANA 7

La construcción de la Manzana 7 se inició el 21 de diciembre del 2011, se proyecta construir 235 viviendas, 18 locales, 166 parqueaderos y 47 bodegas.

Su construcción total se estima será terminada en diciembre 2012. La mitad norte estará terminada el 10 de Agosto de este 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\$ 7'166.841 dólares. En este año en publicidad invertimos la cantidad de US\$ 215.069 dólares que no solamente buscaban ubicar Ciudad Jardín en el sur de Quito sino atraer a clientes. Este monto sobre las ventas en Ecuador corresponde a un 3,50 % encontrándonos con la inversión dentro del parámetro previsto.

### 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\$ 2'000.000 de dólares de múltiples desembolsos con la banca privada, con la CFN pudimos acceder a un crédito para capital de trabajo por \$1'384.244 y con el BIESS un crédito de \$5'000.000, de los cuales nos han desembolsado \$1'500.00, estos créditos nos permitieron terminar la Manzana 9, la Manzana 10 y empezar la construcción de la Manzana 7. El saldo de estas operaciones al 31 de Diciembre del 2011 es de US\$ 1'500.000 del BIESS y \$1'171.221 de la CFN.

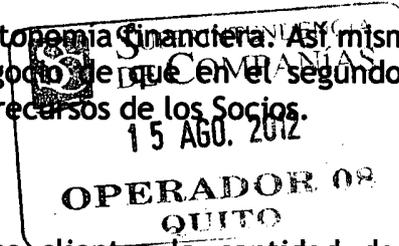
El Estado suspendió la política de entregar bonos en viviendas hasta US\$ 60.000 y a la presente fecha nos adeuda por concepto de bonos más de US\$ 400.000 dólares y tiene bonos en trámite por otros US\$ 400.000 dólares lo cual ha afectado fuertemente el flujo de caja.

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 deberíamos 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.


 GERENCIA FINANCIERA  
 DE SU COMPAÑIA  
 15 AGO. 2012  
 OPERADOR 08  
 QUITO

**INFORME DE GERENCIA  
EJERCICIO ECONOMICO 2011**

Quito, Marzo del 2012

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2011 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.

Lamentablemente el escándalo de la crisis Europea hizo impacto sobre los migrantes, creando una fuerte inseguridad en las personas relacionadas y deteniendo la decisión de compra de vivienda cuando implica una deuda a largo plazo por el temor a perder el trabajo.

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 2.41% de las remesas de los migrantes.

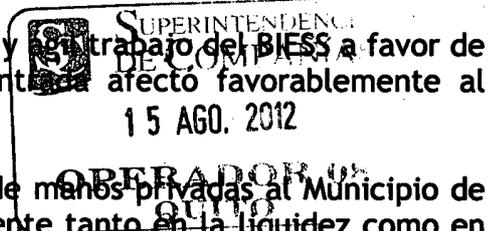
Los hábitos de consumo también han cambiado y las personas están evitando compromisos que no pueden cumplir.

Se ha incrementado fuertemente el número de clientes que antes podía acceder a crédito y que ahora no lo pueden por haber perdido su trabajo.

Desde el punto de vista positivo el eficiente y el trabajo del BIESS a favor de sus afiliados con una menor cuota de entrada afectó favorablemente al sector hipotecario.

La transición del Registro de la Propiedad de manos privadas al Municipio de Quito fue catastrófica y nos afectó gravemente tanto en la liquidez como en el servicio a nuestros clientes.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2011 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:



**VENTAS 2011**

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2011 ascienden a US\$ 6'490.979, que representan a 136 unidades de las cuales 134 ventas corresponden a Ecuador y 2 ventas a España. Por manzanas, 65 son de la manzana 9 y 71 de la manzana 10.

**VENTAS 2011 ESPAÑA**

No tuvimos ventas de España. 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 por la falta de capacidad de pago del crédito e imposibilidad de recibirlo.

**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 pagando una cuota de entrada de alrededor del 12%.

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.

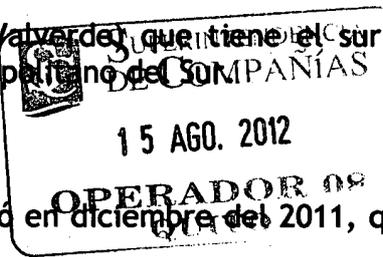
Es una de las dos entradas (con la Morán Valverde) que tiene el sur de la ciudad para comunicarse con el Parque Metropolitano del Sur.

**MANZANA 9 y 10**

La construcción de la Manzana 10, se terminó en diciembre del 2011, quedan pocas unidades por vender de gran tamaño.

A la presente fecha la Administración del Condominio de la Manzana 9 y 10 ha sido entregada a los Condóminos.

Les hemos dado todo el apoyo a fin de que tengan una exitosa administración.



**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.

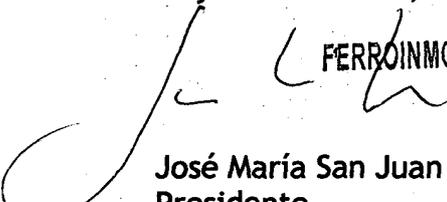
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a nuestros Contratistas y Subcontratistas el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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,

 FERROINMOBILIARIA S.A.

José María San Juan Borda  
Presidente  
FERROINMOBILIARIA S.A.

