

**INFORME DE GERENCIA  
EJERCICIO ECONOMICO 2012**

Quito, Marzo del 2013

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2012 para que sea considerado por ustedes.

**ENTORNO**

El entorno económico es por ustedes plenamente conocido, crisis muy fuerte en España.

Lamentablemente el escándalo de la crisis Española 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.

Los hábitos de consumo también han cambiado y las personas están evitando compromisos que no pueden cumplir. El Gobierno restringió el crédito de consumo que estaba siendo motivo de abuso a través de las tarjetas de crédito, lo cual ha provocado una reducción de montos y plazos de endeudamiento que se ve especialmente notorio en el segmento de clase media y media baja que nosotros atendemos con nuestras viviendas.

Lamentablemente los procesos de trámite de crédito de los clientes del BIESS, que son el 80% de los casos actuales en nuestra empresa se han alargado excesivamente. Desde el ingreso de los documentos de un cliente no toma menos de 6 meses hasta su desembolso lo cual es excesivo dado que el cliente es calificado en el día 2 de inicio del proceso. Esto afecta fuertemente al flujo de la empresa como la nuestra.

El Municipio de Quito, no ha logrado mejorar los tiempos de los procesos del Registro de la Propiedad. En el caso del Catastro Municipal el deterioro de los tiempos de respuesta de sus servicios es muy significativo y por ende los tiempos de los trámites para nuestros clientes se alargan.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2012 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

### **VENTAS 2012**

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2012 ascienden a US\$ 4'108.816, que representan a 93 unidades. Por manzanas, 39 son de la manzana 9 y 54 de la manzana 10.

### **VENTAS 2012 EN EL EXTERIOR**

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**

Hemos afianzado nuestras relaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que sigue 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% del valor de la vivienda.

### **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.

Hasta hoy, la vía de Ciudad Jardín constituye 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.

### **VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS**

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

A la presente fecha la Administración del Condominio de las Manzanas 7, 9 y 10 han sido entregadas a los Condóminos. Les hemos dado todo el apoyo a fin de que tengan una exitosa administración.

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 están construyendo 235 viviendas, 18 locales, 166 parqueaderos y 47 bodegas.

Su construcción total se estima será terminada en julio del 2013. La torre 1 y los Duplex se encuentran totalmente terminados y a la fecha se ha entregado a los propietarios 14 inmuebles.

#### **COSTOS Y GASTOS DE VENTA**

Los costos y gastos de ventas incurridos en el Ecuador para el desarrollo de la operación ascienden a US\$ 2´449.421 dólares. En este año en publicidad invertimos la cantidad de US\$ 243.653 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 9,89 % 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\$ 500.000 de dólares de múltiples desembolsos con la banca privada, se refinancio el crédito que manteníamos con la CFN, el cual será pagado hasta junio 2013 y a partir de julio 2013 se empezará a pagar el crédito de \$5´000.000 que mantenemos con el BIESS.

El Estado suspendió la política de entregar bonos para viviendas de hasta US\$ 60.000 y a la presente fecha nos adeuda por concepto de bonos US\$ 300.000 dólares los cuales esperamos nos paguen en el 2013.

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. Aún no hemos podido iniciar el pago de los préstamos de los Socios.

#### **CARTERA**

A la presente fecha tenemos por cobrar a clientes la cantidad de US\$ 9´034.972 dólares de cartera directa y por desembolso de fuentes financieras.

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.

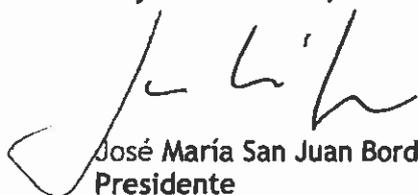
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a nuestros Contratistas y Subcontratistas el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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,



José María San Juan Borda  
Presidente  
FERROINMOBILIARIA S.A.