

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONOMICO 2013**

Quito, Abril del 2014

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2013 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

El entorno económico es por ustedes plenamente conocido, crisis muy fuerte en el BIESS. Lamentablemente hizo impacto sobre los posibles compradores, creando una fuerte inseguridad en las personas y deteniendo la decisión de compra de vivienda.

Los procesos de trámite de crédito de los clientes del BIESS, que son el 80% de los clientes actuales en nuestra empresa se han alargado excesivamente. Desde el ingreso de los documentos de un cliente no tomaba menos de 8 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.

El Municipio de Quito deterioró más aún en tiempos de los procesos del Registro de la Propiedad, del Catastro Municipal. Los tiempos de respuesta de sus servicios son excesivamente largos y por ende los tiempos de los trámites para nuestros clientes se alargan y para nosotros el desembolso.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2013 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

VENTAS 2013

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2013 ascienden a US\$ 3'653.648 que representan a 82 unidades. Por manzanas, 11 son de la manzana 9, 19 de la manzana 10 y 52 de la manzana 7.

Las ventas dadas de alta en el año 2013 ascienden a US\$ 6'119.408,17 que representan a 129 unidades. Por manzanas, 5 unidades de la Mz 9, 57 unidades de la Mz 7, 47 unidades de la Mz 8 y 20 unidades de la Mz 10.

VENTAS 2013 EN EL EXTERIOR

No tuvimos ventas de España. En este periodo de ventas solamente estamos viendo la falta de capacidad de pago del crédito e imposibilidad de recibirlo.

URBANIZACION

La descarga sanitaria tanto de aguas servidas como lluvias, para todas las manzanas de Ciudad Jardín, está en pleno funcionamiento. Las vías terminadas para las Manzanas 7, 8, 9 y 10, además del acceso al Parque Metropolitano del Sur. 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 3 viviendas por vender.

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 7, 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 construyeron 235 viviendas, 18 locales, 166 parqueaderos y 47 bodegas. Su construcción está terminada. Hasta Diciembre del 2013 se ha entregado a los propietarios 63 inmuebles, que han terminado sus trámites de crédito.

COSTOS Y GASTOS DE VENTA

Los costos de ventas incurridos en el Ecuador para el desarrollo de la operación ascienden a US\$ 2'274.727 dólares.

El presupuesto de gastos de administración aprobado para el 2013 fue cumplido y nos mantuvimos dentro del mismo.

Los gastos por vender este monto ascienden a un 2,42% que se encuentra bajo lo previsto que es hasta un 3% en el presupuesto.

Los gastos de publicidad ascendieron a 1,82%, por debajo del 2% que presupuestamos.

FINANCIAMIENTO DE LA OPERACIÓN

En el 2013 dedicamos toda la liquidez a reducir el endeudamiento con las fuentes financieras, por lo que cancelamos obligaciones con la Corporación Financiera Nacional y con Banco Pichincha. Con el BIESS no pudimos cancelar las obligaciones porque el Banco no nos entregaba las liberaciones de las viviendas hipotecadas a ellos que habían sido vendidas y en consecuencia a pesar de haber construido las viviendas y haberlas vendido, por la no entrega de liberaciones fuimos impedidos por el BIESS que tenía la hipoteca de pagarles a ellos mismos el préstamo concedido.

Presentamos sendos reclamos a la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, y el problema no encontró camino de solución hasta que hubo un cambio total de autoridades, a pesar de haber sido llamados la atención por las autoridades de control.

CARTERA

A la presente fecha tenemos por cobrar a clientes la cantidad de US\$ 9'453.580 dólares de cartera directa y por desembolsos 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

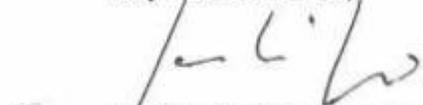
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a los obreros el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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.