

INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2014

Quito, 30 de Marzo del 2015

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2014 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

El 2014 estuvo marcado por un inicio adverso al negocio inmobiliario ya que el Banco de la Seguridad Social se encontraba dirigido por personas que no entendían el negocio y que impedían desde el punto de vista técnico y administrativo la concesión de crédito; y, la entrega de las liberaciones para poder vender los inmuebles. Por lo tanto, Ferroinmobiliaria se veía impedida de poder pagar al prestatario que era el mismo BIESS.

Los trámites de consecución de crédito a pesar del denodado esfuerzo del equipo de la empresa llegaron a 9 meses a los que se sumó la total paralización del Municipio por cambio de Alcalde (en Mayo) tanto en el periodo electoral, como en el periodo de inicio de la nueva administración.

Es así que fortalecidos en el gremio de inmobiliarios tuvimos que hacer llegar a las más altas esferas el conocimiento de la realidad de la crisis, ya que el Biess es un banco bajo administración gubernamental

En el segundo trimestre del 2014 un nuevo equipo se hace cargo de la Seguridad Social y enfrenta con entereza la necesidad urgente del país: revertir la paralización del sector de la construcción por falta de agilidad en el trámite de los desembolsos.

El nuevo BIESS permitió agilizar el trámite para el desembolso de los préstamos, tal es así que en la actualidad Ferroinmobiliaria se encarga de realizar todo el trámite con el Municipio de Quito, Consejo Provincial, Abogados, Notarias lo que ha ayudado para que en la actualidad el trámite para el desembolso de los créditos se demore un promedio de 45 días. Se redujo considerablemente los hasta 9 meses que se demoraba anteriormente.

En Ferroinmobiliaria más del 80% de los clientes escogen y trabajan con un crédito del BIESS. Nuestro liderazgo en la gestión para la disminución de tiempos de desembolso del BIESS y lograr el apoyo del Catastro, Municipio, del Registro de la Propiedad, nos permitió crear nuestra propia fábrica de crédito, que ha sido reconocida como una de las más eficientes del sector inmobiliario habiendo obtenido el primer lugar en los plazos más cortos de obtención de los desembolsos en algunos de los meses.

Como es de su conocimiento la prioridad del destino de los recursos de los hogares ecuatorianos ésta en el consumo y en los vehículos, 2 elementos que dependen fuertemente de las importaciones y de la salida de divisas.

Al reducirse los ingresos del Ecuador por el petróleo la disponibilidad de dólares en el Ecuador tiene que ser muy controlada y por lo tanto las autoridades gubernamentales acogieron estos criterios de redirigir el gasto a la compra de hogares.

En este periodo impulsamos fuertemente el que la construcción inmobiliaria sea eje de la política contradictoria y destinataria del impulso de recursos en el año 2015.

A la fecha todavía están concretándose los detalles de este proceso.

También hemos tenido un diálogo permanente para que la vivienda de interés prioritario sea el segmento en el cual se encuentra la mayoría de productos de Ferroinmobiliaria y que se encuentran en un rango desde \$ 40.000 hasta \$ 70.000 con acabados y que se incremente el valor de viviendas de interés social. Hemos logrado que este valor se incremente hasta \$ 40.000. Que sea exclusivamente en Quito y Guayaquil el que dentro de las viviendas de interés social se encuentre el valor del suelo.

Como es de conocimiento el producto más económico que nosotros tenemos a la venta son los departamentos de la Manzana 12 que bordea los \$ 40.000 y que con un ligero incremento saldría del producto con bono que podría llegar a los \$ 40.000.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2014 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

CAMBIO DE POLITICAS CONTABLES

Cuando la contabilidad de la empresa en el año 2011 adoptó las NIIF'S tuvimos una permanente objeción de la reducción del valor patrimonial de la empresa por la disminución del valor del suelo que estaba reflejado en su momento en 15 millones de dólares. Por tal razón el balance en el año 2011 entregado a los Accionistas es emitido sin reducir el valor del suelo lo que provocó una salvedad en la opinión de los auditores los cuales indicaron que según la NIC 2 Inventarios en su numeral 9 estipula que las existencias se valorarán al menor de: el costo el valor neto realizable.

En el año 2012 por decisión de los Accionistas mayoritarios se resuelve reducir el valor del suelo a \$97.354 con la consiguiente pérdida patrimonial y de imagen de la empresa. Estos balances fueron aprobados por los Auditores BDO luego de las concebidas revisiones de los accionistas.

El efecto de la aplicación de las normas fue en resumen que la empresa tenga un valor total de suelo de \$ 97.354 equivalente a \$ 2.863 promedio por manzana.

La empresa desde que adoptó las NIIF'S hasta el 2014 dejó de reflejar su verdadero valor en el balance con los consiguientes problemas para conseguir crédito o para tener la capacidad de garantía, por el bajo valor reflejado en balances de su inversión en suelo.

En el año 2014 se realiza una consultoría con RP&C Abogados (Relacionada de Deloitte and Touche), Estudio Jurídico Noboa, Peña, Larrea & Torres Abogados, Eco. Elsa de Mena y BDO los cuales llegan a la conclusión que no todo el terreno debió haber sido considerado como un inventario considerando que:

La NIC 2 en su párrafo 6 indica lo siguiente: Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica:

Existencias son activos:

- (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la explotación;
- (b) en proceso de producción de cara a esa venta; o
- (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción o en el suministro de servicios.

Por tanto el terreno que no va a ser vendido en el giro normal del negocio debe ser registrado bajo la NIC 40 la cual en su numeral 8 indica que: Los siguientes casos son ejemplos de inversiones inmobiliarias:

- a) un terreno que se tiene para obtener plusvalías a largo plazo y no para venderse en el corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio;
- b) un terreno que se tiene para un uso futuro no determinado (en el caso de que la entidad no haya determinado si el terreno se utilizará como inmueble ocupado por el dueño o para venderse a corto plazo, dentro del curso ordinario de las actividades del negocio, se considera que ese terreno se mantiene para obtener plusvalías);
- c) un edificio que sea propiedad de la entidad (o bien un edificio obtenido a través de un arrendamiento financiero) y esté alquilado a través de uno o más arrendamientos operativos; y
- d) un edificio que esté desocupado y se tiene para ser arrendado a través de uno o más arrendamientos operativos.

Adicionalmente la NIC 40 en su párrafo 57 indica que: Se realizarán transferencias a, o de, inversiones inmobiliarias cuando, y sólo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por:

- a) el inicio de la ocupación por parte del propietario, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a una instalación ocupada por el dueño;

- b) el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una inversión inmobiliaria a existencias;
- c) el fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una inversión inmobiliaria;
- d) el inicio de una operación de arrendamiento a un tercero, en el caso de una transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias; o
- e) el fin de la construcción o desarrollo, en el caso de una transferencia de un inmueble en curso de construcción o desarrollo a inversiones inmobiliarias (transacción contemplada en la NIC 16).

Por tanto se determina que el terreno de Ferroinmobiliaria cumple con el literal (a) del numeral 8 y literal (b) del numeral 57 de la NIC 40.

Basados en estos análisis y debidamente aprobados por la Junta General de Accionistas o el Directorio según sea el caso, se resolvió cambiar la política contable, con lo cual se ha logrado que los Estados Financieros reflejen la realidad de la Compañía y actualidad se tenga registrado Propiedades de Inversión por un valor total al cierre del 2014 de US\$21'725.248. Este registro ha originado también impuestos diferidos por US\$4'761.663 mismos que serán compensados cuando se realice la venta de las Propiedades de Inversión.

VENTAS 2014

Nuestro producto actualmente está concentrado en las viviendas dúplex de alrededor de 64 m2 y con opciones de terraza, jardín o patio posterior.

A fines de año sacamos además un penthouse de 103,29 m2 (incluido terraza) que son viviendas en 3 pisos y que en el tercero tienen un dormitorio máster adicional.

También hemos desarrollado una nueva vivienda de 53 m2 con 2 dormitorios y una opción de escritorio que puede convertirse en un tercer dormitorio.

Esta vivienda ha sido muy bien recibida por su bajo costo, ya que se está comercializando en \$ 39.000.

Al cierre del ejercicio nuestro precio de venta se encontraba en \$ 750 por metro cuadrado.

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2014 ascienden a US\$ 6'200.063,66 que representan a 119 unidades. Por manzana 11 unidades de Mz 9 y 3 parqueaderos, 30 unidades de Mz 10, 29 parqueaderos Y 8 bodegas y 78 unidades de Mz 7, 49 parqueaderos y 8 bodegas.

Las ventas dadas de alta en el año 2014 ascienden a US\$ 10'031.261,36 que representan a 268 unidades. Por manzanas, Mz 5: 8 viviendas y 2 parqueaderos, Mz

10: 4 viviendas, 4 parqueaderos y 1 bodega, Mz 7: 49 inmuebles, 4 locales, 25 parqueaderos y 3 bodegas, Mz 8: 60 inmuebles, 38 parqueaderos, Mz 12: 70 viviendas.

VENTAS 2014 EN EL EXTERIOR

No tuvimos ventas de España.

URBANIZACION

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

A fines del 2014 el Municipio terminó de pavimentar el Escalón 2 que va desde la calle Dublés y permite el acceso directo al Corredor Periférico Oriental. De esta manera la vía de Ciudad Jardín dejó de ser el segundo medio de comunicación entre la Av. Maldonado y la Av. Oriental.

VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS

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.

La construcción de la Manzana 7 está terminada. Hasta Diciembre del 2014 se ha entregado a los propietarios 122 inmuebles, que han terminado sus trámites de crédito, tenemos 89 inmuebles reservados y 24 están disponibles para la venta. De los 18 locales construidos tenemos 6 vendidos y 12 disponibles para la venta.

CONSTRUCCION MANZANA 8 Y MANZANA 12

La construcción como consecuencia de los gravísimos problemas generados por el BIESS al no entregarnos las liberaciones de las viviendas vendidas y poder pagar el préstamo y reinvertir en la construcción de nuevas viviendas, estuvo paralizada.

La empresa vivió en el 2014 absolutamente ilíquida, lo cual hizo que la inversión en nuevas viviendas se reduzca sustancialmente.

Presentamos nuestro reclamo a las autoridades de la Superintendencia de Compañías y Superintendencia de Bancos quienes reconociendo la validez de estos reclamos presionaron al BIESS para un cambio de política, es decir de iniciar la entrega de las liberaciones para poder iniciar los trámites de crédito a los clientes, cogió a la empresa

en medio de la crisis de los trámites es decir de los 8 a 9 meses que tomaba un desembolso.

En la Manzana 08 se construirán 102 viviendas dúplex, más 54 dúplex en la zona de edificios y 156 parqueaderos. Su construcción se inició el 04 de diciembre de 2014.

La construcción de Manzana 8 se resolvió hacer en 2 etapas. La primera de la zona dúplex que coincide tanto con la anterior como con la nueva ordenanza que se encuentra en trámite de aprobación y la segunda etapa con dúplex que se construirán en la zona donde se construían los edificios de 8 pisos.

Para la Manzana 12 se rediseñó las viviendas más pequeñas que hemos logrado hasta la presente fecha que es una unidad de 53 m2 con 2 dormitorios y con un tercero que no cumple especificaciones mínimas para dormitorio y que tiene que ser vendido como escritorio.

En Manzana 12 se construirán 198 viviendas y 148 parqueaderos, luego de un rediseño de la implantación.

VENTAS Y COSTO DE VENTA

Las ventas en el año 2014 ascendieron a US\$6'200.064 con un costos de ventas incurridos de US\$ 3'736.137 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas y ventas por un total de US\$1'372.318.

El presupuesto de gastos de administración, crédito y cobranzas y ventas aprobado para el 2014 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 Y CONSTRUCCION DE MANZANA 8

En el 2014 dedicamos la gran parte de nuestros ingresos a reducir el endeudamiento con las fuentes financieras, por lo que cancelamos gran parte de la deuda con el BIESS con las liberaciones de las viviendas hipotecadas a ellos.

Se consiguió un préstamo por un monto total de \$1'300.000,00 a una tasa del 8.19%. Con este préstamo se está sustentando la continuidad de la construcción de Manzana 08.

Para poder financiar las viviendas requerimos de crédito al constructor ya que los recursos de la empresa están invertidos en las obras de urbanización que se tienen que ir recuperando en forma proporcional en cada vivienda que se venda.

Las fuentes financieras privadas no tienen interés financiar proyectos de vivienda donde la mayoría de potenciales clientes van a ser de el BIESS; éste es el mercado en cuyo segmento estamos.

CARTERA

A la presente fecha tenemos por cobrar a clientes la cantidad de US\$ 13'894.213,48 dólares por cartera directa y por desembolsos de entidades 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. Está altamente calificado y es sumamente eficiente en las áreas de ventas, crédito y su tramitación legal y construcción. Esta es la razón de los resultados que logramos.

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

RESPONSABILIDAD SOCIAL

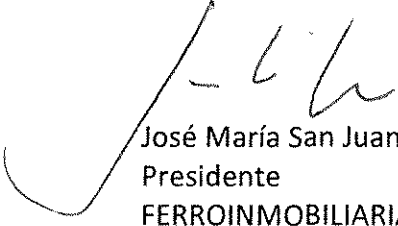
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a los obreros el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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.

