

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONOMICO 2016**

Quito, 24 de Marzo del 2017

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2016 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

En el año 2016 hemos cumplido con los desembolsos presupuestados. Ferroinmobiliaria con su fábrica de créditos sigue encargada de realizar todo el trámite con el Municipio de Quito, Consejo Provincial, Abogados, Notarias lo que ha ayudado para que el trámite de desembolso de los créditos se demore un promedio de hasta 85 días.

En Ferroinmobiliaria más del 90% de los clientes solicitan su crédito con el BIESS. Continuamos liderando la gestión para la disminución de tiempos de desembolso del BIESS y tenemos el apoyo del Catastro, Municipio, del Registro de la Propiedad, nuestra propia fábrica de crédito, reconocida como una de las más eficientes del sector inmobiliario.

También hemos tenido un diálogo permanente con el Gobierno para que la vivienda de interés prioritario sea el segmento en el cual se encuentra la mayoría de productos de Ferroinmobiliaria, que se encuentran en un rango desde \$ 40.000 hasta \$ 70.000 con acabados.

El producto más económico que nosotros tenemos a la venta son los departamentos de la Manzana 12 y Manzana 1 que bordean los \$ 42.000. No hemos trabajado las viviendas con bono.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2016 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

LÍNEA DE CRÉDITO CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

En el transcurso del año 2015 y 2016 se vinieron realizando gestiones con la Corporación Financiera Nacional – CFN (Entidad del Estado) para que otorgue a Ferroinmobiliaria una línea de crédito que financie la construcción de la manzana 6 sector 2 y manzana 1 sector 1.

En el mes de julio del año 2016 se firma la resolución No.DIR-085-2016 con la cual la Corporación Financiera Nacional aprueba una línea de crédito para la construcción de

manzana 6 sector 2 y manzana 1 sector 1 por un monto de US\$5,500,000 y US\$4,000,000 respectivamente.

FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN UNIDAD EDUCATIVA CIUDAD JARDÍN

En el año 2016, el Gobierno de Ecuador no inició la construcción de la Unidad Educativa Ciudad Jardín, financiamiento que se lo logró en el año 2015.

PAGO PRÉSTAMO DEL BIESS

Durante el año 2016 se pagó capital e intereses a la CFN por US\$1,201,043.78 y US\$2,147,386.08 de los préstamos recibidos para la construcción de manzana 8 y manzana 12 respectivamente, quedando un saldo de esta deuda al 31 de diciembre de 2016 de US\$1,988,060.91 y US\$3,432,882.18 para manzana 8 y manzana 12.

PAGO PRÉSTAMOS ACCIONISTAS Y RELACIONADAS

En el ejercicio económico 2016 y hasta marzo de 2017 se pagó la totalidad de los préstamos e intereses que manteníamos con Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Hercesa Inmobiliaria S.A.

De igual forma en el año 2016 pagamos la totalidad de los otros préstamos e intereses que manteníamos.

PAGO UTILIDADES A ACCIONISTAS

Durante el año 2016 y hasta marzo de 2017 se pagó la totalidad de las utilidades generadas entre los años 2013 al 2015 a los accionistas.

VENTAS 2016

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

Además tenemos un penthouse de 103,29 m2 (incluido terraza) que son viviendas en 3 pisos y que en el tercero tienen un dormitorio máster adicional.

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

Esta vivienda esta sido muy bien recibida por su bajo costo, ya que se está comercializando en US\$42,000.

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2016 ascienden a US\$ 8'295.625 que corresponden a 163 unidades. Por manzanas, 3 son de la manzana 9, 5 de la manzana 10, 10 de la manzana 7, 88 manzana 12 y 57 de manzana 8.

Las reservas en ventas en el año 2016 ascienden a US\$12,760,421 que representan a 249 unidades.

VENTAS 2016 EN EL EXTERIOR

No tuvimos ventas en el exterior.

URBANIZACION

Durante el año 2016 se invirtió en la urbanización de las vías de acceso así como alcantarillado y energía eléctrica para la manzana 6 sector 2. Esta inversión servirá también para la manzana 5 sector 2.

VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS

La Administración del Condominio de las Manzanas 8 y 12 fue entregada a los Condóminos. Les hemos dado todo el apoyo a fin de que tengan una exitosa administración. Todas las viviendas de Manzana 7, 9, 10, 8 y 12 se encuentran terminadas y aquellas personas que nos han cancelado la totalidad, han recibido sus viviendas.

CONSTRUCCION MANZANA 8, MANZANA 12, MANZANA 6 Y MANZANA 1

Como consecuencia del crédito al constructor otorgado por parte de la Corporación Financiera Nacional - CFN a Ferroinmobiliaria se logró lo siguiente:

La manzana 8 misma que cuenta con 139 dúplex y 17 penthouse, se encuentra construida en su totalidad.

En el 2016 también se terminó la construcción de la manzana 12 misma que cuenta con 198 departamentos.

En el año 2016 se inició la construcción de la manzana 6 sector 2 la que cuenta con 153 duplex y 17 penthouse, al momento se encuentra con un avance de construcción del 61%.

VENTAS Y COSTO DE VENTA

Las ventas en el año 2016 ascendieron a US\$8'295,625 con un costo de ventas incurridos de US\$ 4'997.013 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas, ventas y financieros por un total de US\$1'809.037.

El presupuesto de gastos de administración, crédito y cobranzas y ventas aprobado para el 2016 fue cumplido y nos mantuvimos dentro del mismo.

Los gastos de publicidad ascendieron a 2,24%, sobre el total de las ventas.

CARTERA

A la presente fecha tenemos cuentas por cobrar a clientes correspondientes a inmuebles facturados en manzanas 7, 10, 9, 8 y 12 la cantidad de US\$1,091,340 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

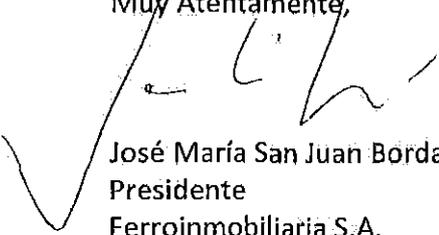
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a los obreros el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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.