

INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2017

Quito, 8 de Marzo del 2018

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2017 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

En el año 2017 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 45 días laborables.

En Ferroinmobiliaria más del 85% de los clientes solicitan su crédito con el BIESS (Banca Pública). 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. El 15% de clientes restantes solicitaron su crédito con el Banco del Pichincha (Banca Privada) que está dando un mayor impulso al financiamiento de la vivienda con una tasa preferencial del 5%.

En el mes de mayo de 2017 en Ecuador se posesionó el nuevo Gobierno, por tanto hemos hecho todos los acercamientos para mantener las mejores relaciones con las nuevas autoridades y seguir impulsando para que la vivienda de interés prioritario continúe siendo considerada en el rango desde \$ 40.000 hasta \$ 70.000 con acabados, que es el segmento en el cual se encuentra la mayoría de productos de Ferroinmobiliaria S.A.

El producto más económico que Ferroinmobiliaria S.A. tenía a la venta son los departamentos de la Manzana 12 y Manzana 1 que superan los \$ 42.000 y que ya están vendidos en un 99%.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2017 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

LÍNEA DE CRÉDITO CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

En el transcurso de los años 2016 y 2017 recibimos de la Corporación Financiera Nacional – CFN (Entidad del Estado) una línea de crédito que financió la construcción de la manzana 6 sector 2 y manzana 1 sector 1.

Se han iniciado las gestiones para solicitar a la Corporación Financiera Nacional el financiamiento para la construcción de la manzana 2 Sector 2 y manzana 5 sector 2.

LA CONSTRUCCIÓN UNIDAD EDUCATIVA CIUDAD JARDÍN

En el año 2017, gracias a la relación que mantenemos con el Gobierno de Ecuador se iniciaron nuevamente los diálogos para la construcción de la Unidad Educativa Ciudad Jardín. Se espera que el Gobierno del Ecuador inicie la construcción de la Unidad Educativa Ciudad Jardín en el año 2018.

Nosotros hemos aportado con el terreno para la construcción de la Unidad Educativa cuando se aprobó la ordenanza en el año 2006. En el 2017 aportamos con un terreno adicional para que se pueda construir una Unidad Educativa Mayor.

Los costos de construcción serán asumidos por el Gobierno Nacional y será una institución pública. Nosotros hemos aportado con el diseño, ingenierías y con todo nuestro equipo técnico siguiendo las instrucciones del Ministerio de Educación.

PAGO PRÉSTAMOS CFN

Durante el año 2017 se pagó capital e intereses a la CFN por US\$5,291,586 de los préstamos recibidos para la construcción de manzana 8, manzana 12, manzana 6 y manzana 1, quedando un saldo de esta deuda al 31 de diciembre de 2017 como sigue:

- US\$ 582,281 Manzana 8
- US\$ 941,650 Manzana 12
- US\$ 4,501,936 Manzana 6
- US\$ 3,750,615 Manzana 1

La empresa paga con anticipación a su vencimiento el capital e intereses de cada uno de los préstamos según avanzan los desembolsos que recibimos de las fuentes financieras por los préstamos hipotecarios de los clientes.

PAGO UTILIDADES A ACCIONISTAS

Durante el año 2017 se pagó la totalidad de las utilidades generadas en el año 2016 a los accionistas. Este año procederemos con el mismo criterio.

VENTAS 2017

La tendencia de compra en el país se mantiene por debajo de las compras de los años anteriores.

En el 2017 el 46% de una muestra de compradores en el Ecuador compró vivienda entre \$40.000 y 70.000 gracias a las tasas preferenciales del BIESS y de la banca privada.

La morosidad de los compradores de vivienda cerro el 2017 con 2.8% mientras el Sistema Financiero Privado en conjunto registro una morosidad total de 3.2%.

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

Además tenemos un penthouse en 3 pisos, que en el tercero tienen un dormitorio máster adicional con terraza.

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2017 ascienden a US\$ 10'124.559 que corresponden a 182 unidades. Por manzanas, 2 son de la manzana 10, 1 de la manzana 7, 89 manzana 12, 58 de manzana 8, 28 manzana 6 y 4 manzana 1.

Las reservas netas en ventas del año 2017 ascienden a US\$15,699,864 que representan a 286 unidades. Esto nos da un promedio de 1,43 viviendas por día laborable del 2017.

VENTAS 2017 EN EL EXTERIOR

Ya tuvimos ventas en el exterior.

En el último cuatrimestre del año las financieras privadas abrieron el financiamiento de los migrantes, por lo que la empresa considera que tiene que conseguir clientes del exterior el 2018. Se iniciará una campaña para captar a los clientes.

URBANIZACION

Durante el año 2017 se invirtió en la construcción de áreas recreativas, las vías de acceso así como alcantarillado y energía eléctrica para la manzana 1 sector 1 y manzana 6 sector 2. Esta inversión servirá también para la manzana 5 sector 2.

Estas áreas recreativas son para todos los Copropietarios.

VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS

La Administración del Condominio de las Manzanas 6 Sector 2 y Manzana 1 Sector 1 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 (o garantizado su crédito), han recibido sus viviendas.

CONSTRUCCION MANZANA 8, MANZANA 6 Y MANZANA 1

Ciudad Jardín, ubicado en el sur de Quito, no ha parado de construir viviendas y sigue entregando nuevas unidades permanentemente. Es el proyecto más importante del sur de la ciudad según los compradores de vivienda hasta \$70.000.

En el año 2017 se concluyó con la construcción de la manzana 8 sector 2, se construyó la manzanas 6 sector 2 la que cuenta con 153 duplex y 17 penthouse y manzana 1 sector 1 la que cuenta con 152 departamentos. Al momento la manzana 1 sector 1 se encuentra con un avance de construcción del 95% y la manzana 6 sector 2 está con un avance de construcción del 85%.

VENTAS Y COSTO DE VENTA

Las ventas en el año 2017 ascendieron a US\$10'124,559 con un costo de ventas incurridos de US\$ 6'086.008 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas, ventas y financieros por un total de US\$2'189.958. Los gastos de publicidad ascendieron a 2,29%, sobre el total de las ventas (reservas). Valor inferior a lo acostumbrado en el mercado.

CARTERA

Al 31 de diciembre de 2017 tenemos cuentas por cobrar a clientes correspondientes a inmuebles facturados en manzanas 7, 10, 9, 8, 12, 6 y 1 el valor de US\$1,030,395 por

cartera directa y por desembolsos de entidades financieras que fueron acreditados en enero de 2018.

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

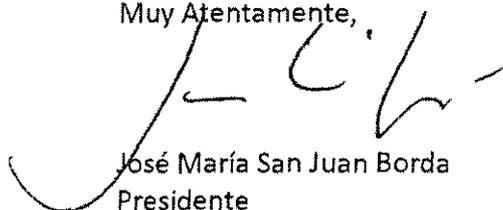
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a los obreros el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

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.