

## **INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2018**

Quito, 14 de Marzo del 2019

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2018 para que sea considerado por ustedes.

### **ENTORNO**

En Ferroinmobiliaria más del 75% 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 es reconocida como una de las más eficientes del sector inmobiliario. El 25% de clientes restantes solicitaron su crédito con el Banco del Pichincha (Banca Privada) y Banco del Pacífico y Mutualista Pichincha y Otros que están dando un mayor impulso al financiamiento de la vivienda con una tasa preferencial del 5%. Lamentablemente este último grupo se quedó sin fondos para trabajar con la tasa subsidiada en el último cuatrimestre.

En el año 2018 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. tiene a la venta son los departamentos de la Manzana 2 que superan los \$ 44,000 y que ya están vendidos en un 65%.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2018 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

### **LÍNEA DE CRÉDITO CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**

En el transcurso del año 2018 recibimos de la Corporación Financiera Nacional – CFN (Entidad del Estado) dos líneas de crédito para la construcción de la manzana 2 y manzana 5.



## **LA CONSTRUCCIÓN UNIDAD EDUCATIVA CIUDAD JARDÍN**

En el año 2018, seguimos manteniendo buenas relaciones con el Gobierno de Ecuador, esto nos ha servido para que aprueben los planos y 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 2019.

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 2018 se pagó capital e intereses a la CFN por US\$6,667.837 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 2018 como sigue:

- US\$ 3,195,822 Manzana 6 Sector 2
- US\$ 911,709 Manzana 1 Sector 1
- US\$ 6,000,000 Manzana 2 Sector 2 en Construcción
- US\$ 2,000,000 Manzana 5 Sector 2 en Construcción

La financiación para la construcción de manzana 5 sector 2 es de US\$6 millones de los cuales al 31 de diciembre de 2018 la Corporación Financiera Nacional nos ha desembolsado US\$2 millones quedado pendiente el desembolso de US\$4 millones que los recibiremos en el año 2019.

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 2018 y primeros días enero del año 2019 se pagó la totalidad de las utilidades generadas en el año 2017 a los accionistas. Este año procederemos con el mismo criterio.

### **VENTAS 2018**

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

En el 2018 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 cerró el año 2018 con 4%.



Nuestro producto está concentrado en las viviendas dúplex de alrededor de 64 m<sup>2</sup> 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 2018 ascienden a US\$ 10'309.832 que corresponden a 190 unidades. Por manzanas, 1 es de la manzana 10, 1 de la manzana 9, 13 de la manzana 7, 14 manzana 12, 13 de manzana 8, 45 manzana 6 y 103 manzana 1.

### **URBANIZACION**

Durante el año 2018 se invirtió en la construcción de áreas recreativas, las vías de acceso así como alcantarillado y energía eléctrica para la manzana 2 sector 2. La inversión hecha en el año 2017 en urbanización de manzana 6 sector 2 servirá también para la manzana 5 sector 2.

En una de las manzanas se construyeron canchas de indor fútbol, básquet y voley para uso de los propietarios de Ciudad Jardín.

### **VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS**

Todas las viviendas de Manzana 7, 9, 10, 8, 12, 1 y 6 se encuentran terminadas y aquellas personas que nos han cancelado la totalidad (o garantizado su crédito), han recibido sus viviendas.

### **MANZANA 6, MANZANA 1 y MANZANA 2**

Ferroinmobiliaria S.A., 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 2018 se concluyó con la construcción de la manzana 6 sector 2, que cuenta con 153 dúplex y 17 penthouse y manzana 1 sector 1 la que cuenta con 152 departamentos. Al momento la manzana 2 sector 2 se encuentra con un avance de construcción del 89% y en enero del 2019 iniciamos con la construcción de la manzana 5 sector 2.

### **VENTAS Y COSTO DE VENTA**

Las ventas en el año 2018 ascendieron a US\$10'309,832 con un costo de ventas incurridos de US\$ 6'928.496 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas, ventas y financieros por un total de US\$2'008,726. Los gastos de publicidad ascendieron a 4,30%, sobre el total de las ventas (reservas). Valor inferior a lo acostumbrado en el mercado.



**CARTERA**

Al 31 de diciembre de 2018 tenemos cuentas por cobrar a clientes correspondientes a inmuebles facturados en manzanas 7, 10, 9, 8, 12, 6 y 1 el valor de US\$1'214,506 por cartera directa y por desembolsos de entidades financieras que fueron acreditados en enero de 2019.

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.

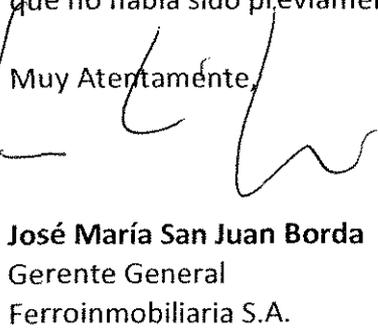
**RESPONSABILIDAD SOCIAL**

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.

Muy Aterramente,



**José María San Juan Borda**  
Gerente General  
Ferroinmobiliaria S.A.