

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONOMICO 2019**

Quito, 28 de Marzo del 2020

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2019 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

En el año 2019, no hemos cumplido con los desembolsos presupuestados, esto debido a las circunstancias económicas del país, cambios en políticas de crédito por parte del BIESS, falta de liberaciones oportunas de los inmuebles por parte de la Corporación Financiera Nacional B.P. y paralización indígena en el mes de octubre del año 2019, todo esto ocasionó que no podamos cumplir con los desembolso que teníamos 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 84% 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 16% de clientes restantes solicitaron su crédito con el Banco del Pichincha (Banca Privada) 7%, Banco del Pacífico 5% y Mutualista Pichincha 4%, estas instituciones financieras están dando un mayor impulso al financiamiento de la vivienda con una tasa preferencial del 5%.

En el año 2019 continuamos teniendo las mejores relaciones con las autoridades y seguimos 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 1 que hasta el año 2019 están vendidos en un 97% y Manzana 2 que hasta ese mismo año se vendió el 97%. Estas dos manzanas tienen un precio promedio de venta de \$ 47,900 sin incluir el valor del parqueadero que se vende por separado.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2019 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

PAGO PRÉSTAMOS CFN

Durante el año 2019 se pagó capital e intereses a la CFN por US\$3,882,930 de los préstamos recibidos para la construcción de manzana 6, manzana 1, y manzana 2, quedando un saldo de esta deuda al 31 de diciembre de 2019 como sigue:

- US\$ 2,200,000 Manzana 6 Sector 2
- US\$ 4,860,409 Manzana 2 Sector 2 en Construcción
- US\$ 4,000,000 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 2019 la Corporación Financiera Nacional nos ha desembolsado US\$4 millones quedando pendiente el desembolso de US\$2 millones que los recibiremos en el año 2020.

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 2019, se pagó la totalidad de las utilidades generadas en el año 2017 a los accionistas, está pendiente el pago de las utilidades del año 2019, que se pagarán cuando la compañía disponga de los flujos necesarios.

VENTAS 2019

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

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 2019 ascienden a US\$ 6'743.020 que corresponden a 121 unidades. Por manzanas, 5 manzana 12, 11 de manzana 8, 22 manzana 6, 31 manzana 1 y 52 manzana 2.

URBANIZACION

Durante el año 2019 se invirtió en la construcción de áreas recreativas, las vías de acceso así como alcantarillado y energía eléctrica 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 2 y MANZANA 5

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 2019 se concluyó con la construcción de la manzana 2 sector 2, que cuenta con 196 departamentos y 5 locales comerciales. Al momento la manzana 5 sector 2 se encuentra con un avance de construcción del 50%.

VENTAS Y COSTO DE VENTA

Las ventas en el año 2019 ascendieron a US\$6'743,020 con un costo de ventas incurridos de US\$ 4'775.978 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas, ventas y financieros por un total de US\$1'594,391. Los gastos de publicidad ascendieron a 5,17%, sobre el total de las ventas (reservas). Valor inferior a lo acostumbrado en el mercado.

CARTERA

Al 31 de diciembre de 2019 tenemos cuentas por cobrar a clientes correspondientes a inmuebles facturados en manzanas 7, 10, 9, 8, 12, 6, 1 y 2 el valor de US\$1,136,618 por cartera directa.

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 Atentamente,



José María San Juan Borda
Presidente
Ferroinmobiliaria S.A.