

INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2008

Quito, Marzo del 2009

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

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2008 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

El entorno económico es por ustedes plenamente conocido, crisis muy fuerte en España a partir del mes de Septiembre/08, crisis en los Estados Unidos y una crisis como consecuencia de las anteriores también en el Ecuador.

El segmento inmobiliario en el cual estamos ubicados depende fuertemente de las remesas de los migrantes: la economía en el Ecuador acusa en el primer trimestre del 2009 una reducción estimada en alrededor del 10% de las remesas de los migrantes.

En este periodo hasta el 31 de diciembre/08 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

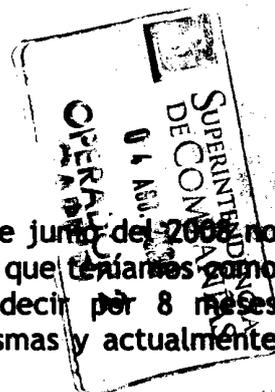
VENTAS 2008

Las ventas globales ascienden a 197 unidades de las cuales 157 corresponden a Ecuador y 40 a España.

Estas ventas se encuentran entre reservas y promesas de compra - venta. Aún no se ha tramitado el crédito final para los clientes (por el 70%) en las instituciones financieras, lo cual se podrá presentar desde el momento en que las unidades de vivienda tengan un avance de al menos el 90% (el 70% en el caso del IESS) de la construcción.

VENTAS 2008 ESPAÑA

Las ventas en España se redujeron significativamente: Desde junio del 2008 no ha habido nuevas ventas. Además en este periodo de ventas que teníamos como tal se redujeron hasta que en el momento actual, es decir por 8 meses consecutivos solamente estamos viendo la caída de las mismas y actualmente tenemos 33 ventas.



ALIANZAS ESTRATEGICAS IESS

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social está dando un fuerte impulso al sector inmobiliario, concediendo créditos que de estar el cliente suficientemente calificado, pueden acceder a la vivienda sin tener que pagar cuota de entrada.

Se realizaron importantes gestiones con el IESS y es así que tenemos al día de hoy abierta una oficina en las propias instalaciones inmobiliarias de IESS. Cabe resaltar que somos la única inmobiliaria en contar con este privilegio.

Se puede tramitar créditos con el IESS desde que el avance de la construcción es del 70%, lo cual nos permitiría gestionar los créditos de la Manzana 9.

ALIANZAS ESTRATEGICAS MUTUALISTA PICHINCHA

Igualmente es de considerar la aceptación por parte de la Mutualista Pichincha de comercializar y dar crédito a los clientes de Ciudad Jardín en forma preferencial. No se han tenido resultados de ventas realizadas por ellos.

Igual gestión y acuerdos se llegaron con una empresa estrechamente relacionada a la Mutualista Pichincha y que opera en el ámbito americano, español e italiano, con lo cual deberíamos reforzar nuestra presencia internacional.

CONSTRUCCION URBANIZACION

El año pasado se continuó con la construcción de la primera etapa de urbanización. Habiéndose terminado el 90% dentro del año pasado y a la presente fecha se encuentra en proceso de entrega-recepción provisional.

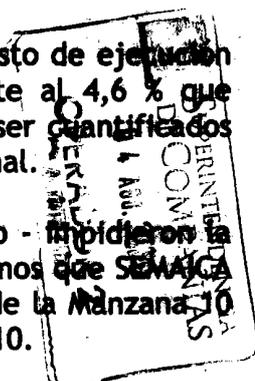
Esta etapa incluye la descarga sanitaria tanto de aguas servidas como lluvias, para todas las manzanas de Ciudad Jardín, las vías terminadas para las Manzanas 9 y 10 y el acceso a las Manzanas 8 y 7, además del acceso al Parque Metropolitano del Sur y su incorporación al Proyecto.

Esta obra constituye el día de hoy el segundo medio de comunicación entre la Av. Maldonado y la Nueva Vía Oriental, utilizando una alternativa terminada entrando desde la Maldonado por la Av. Dublés y girando al final de la misma, hacia Ciudad Jardín.

Es una de las dos entradas (con la Morán Valverde) que tiene el sur de la ciudad para comunicarse con el Parque Metropolitano del Sur.

En esta obra gracias a una adecuada contratación, el presupuesto de ejecución de la obra ha tenido una desviación (incremento) equivalente al 4,6 % que corresponde a trabajos adicionales requeridos, que no podían ser cuantificados inicialmente y que dependían básicamente de la situación invernal.

Las lluvias y un invierno continuo - no común en el año pasado - impidieron la ejecución de la obra en el plazo previsto. A pesar de ello logramos que SEMATICA asuma la excavación sin transporte del movimiento de tierras de la Manzana 10 lo cual nos significa una reducción de costos para esta Manzana 10.



CONSTRUCCION MANZANA 9

Se continuó con la edificación de la Manzana 9 que se inició el 21 de abril del 2008 y se prevé estará terminada a fines de Agosto/2009. Esta obra tenía un avance del 50% a Diciembre del 2008 y a la presente fecha esta en el 66%, encontrándose terminada ya la estructura de 7 de los 9 bloques y en ejecución la estructura de dos bloques pequeños cuya planificación se reformó, correspondiendo aproximadamente a un 5% de la estructura pendiente de terminar.

Tenemos a la fecha 20 unidades dúplex listas para la entrega a los clientes y 47 unidades mas que estarán listas a fines de abril.

PLANIFICACION MANZANA 10

A la presente fecha estamos terminando la planificación de la Manzana 10 que tendrá 138 unidades dúplex similares a las de la Manzana 9 y dos edificios de 5 pisos sin ascensor con únicamente 12 departamentos, 24 penthouse.

Además para esta Manzana estamos en proceso de adjudicación de la construcción de esta Manzana partiendo por las unidades dúplex en la primera y segunda etapa, que se encuentran ya en proceso de venta.

Se prevé terminar la construcción de la Manzana 10 a fines de mayo del próximo año.

PLANIFICACION MANZANA 7

Además hemos contratado la Arquitectura de la Manzana 7 con un Arquitecto con experiencia en el segmento inmobiliario y que además ha ganado ya un Concurso Arquitectónico de Ornato con un proyecto similar.

COSTOS Y GASTOS DE VENTA

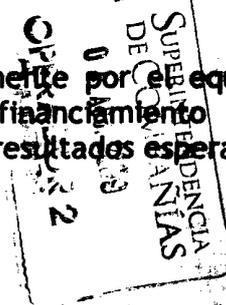
Los costos y gastos de ventas incurridos en el Ecuador para el desarrollo de la operación ascienden a US\$ 837.766,38 dólares, adicionalmente en publicidad el año pasado invertimos la cantidad de US\$ 208.000 dólares que no solamente buscaban ubicar Ciudad Jardín en el sur de Quito sino atraer a clientes.

Este monto sobre las ventas en Ecuador corresponde a un 3.2 % encontrándonos con la inversión dentro del parámetro del 4% previsto.

FINANCIAMIENTO DE LA OPERACIÓN

Hasta el día de hoy la empresa Ferroinmobiliaria había sido financiada en primera instancia por Grupo Inmobiliario Ferrocarril y después por el nuevo socio Hecesa Inmobiliaria, ambas españolas.

A mediados del año pasado se iniciaron gestiones inicialmente por el equipo español y luego con nuestra ayuda para conseguir financiamiento con instituciones financieras españolas, proceso que no tuvo los resultados esperados.



Posteriormente negociamos con el sistema financiero local habiendo logrado un crédito de US\$ 7'000.000 de dólares, de múltiples desembolsos que nos permitirán terminar la Manzana 9, construir la Manzana 10 y devolver a los socios parte del dinero prestado.

De esta manera parece ser que entramos en una etapa de autonomía financiera. Así mismo se ha cumplido la programación inicial del negocio de que en el segundo año deberíamos operar con nuestros propios recursos.

CARTERA

A la presente fecha hemos recibido de los clientes la cantidad de US\$ 800.000 dólares lo que repartido para el número de clientes actuales nos da un promedio de US\$ 4.125 dólares igual a un 11,6 % tomando en cuenta desde la primera venta hasta la última venta realizada.

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 mas importante de la ciudad a la presente fecha.

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

RESPONSABILIDAD SOCIAL

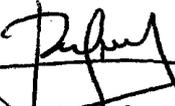
En el desarrollo de la construcción de las obras trabaja un importante número de obreros, quienes colaboran a través de Contratistas y Subcontratistas.

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,


Rafael González-Cobos
Gerente General
FERROINMOBILIARIA S.A.

