

## **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

### **INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AÑO 2014**

Estimados Accionistas:

Dando cumplimiento a los estatutos de la empresa y de conformidad con las normas legales vigentes, presento a la Junta General de Accionistas el informe de Gestión, en las que se describen las actividades más relevantes, sucedidas durante el 2014.

#### **CONSIDERACIONES GENERALES INTERNAS Y EXTERNAS DE LA EMPRESA**

- Novasierra S.A. tenía a diciembre del 2013 una deuda pendiente de pago a la empresa Comsurplastic S.A., de USD. \$. 1'790.834,77, correspondiente al pago del terreno en el que se edificó el Proyecto Casales Metrópoli.

A finales del mes de octubre de este año Comsurplastic S.A. fue absorbida por la empresa PLASTEX S.A., la misma que es ahora la acreedora de esta deuda.

- En el mes de noviembre del 2014 Novasierra S.A. pagó USD. \$. 520.000 a PLASTEX S.A., como abono a la deuda que todavía mantiene pendiente de pago.
- Hasta el primer semestre del 2014 se terminó la cobranza de todos los departamentos construidos, dejando al proyecto sin departamentos en stock para la venta.
- Se decidió continuar la venta de departamentos de la Etapa 3, a un ritmo desacelerado y poco agresivo. La aplicación las normas de la nueva Ley Inmobiliaria exigía la firma de promesas de compra y venta, al momento del ingreso de reservas entregadas por los clientes y Novasierra S.A. no contaba todavía con una fecha de entrega exacta para la Etapa 3. Uno de los puntos más importantes dentro de una promesa de compra y venta es la fecha en la que se entregará el bien inmueble.
- Otra de las normas que establece la nueva Ley Inmobiliaria es el requerimiento de que todo proyecto de vivienda en construcción debe contar con los documentos exigidos por los diferentes estamentos municipales y de control, en regla y en plena vigencia. En la comercialización de los departamentos de la etapa 3, se han utilizado los documentos legales aprobados, según *el registro original* de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de 344 departamentos.
- Durante este año el Biess ha liderado la concesión de créditos hipotecarios para viviendas. Estos créditos hipotecarios son concedidos para compras de bienes inmuebles finalizados

y listos para su entrega. Esta tendencia comercial ha significado un contingente negativo en la venta de los departamentos, pues Novasierra no dispone de stock, en la ubicación de la Etapa 3 existe una infraestructura industrial y no puede ofrecer fechas de entrega de productos finalizados.

- Se ha tomado la decisión de que absolutamente todos los fondos recaudados de las ventas de departamentos de la Etapa 3, se destinen a una cuenta de ahorros intocable. Solo así se podrá conformar el capital de inversión necesaria en la construcción de esta etapa.
- Analizando la competencia, durante el 2014 no se han iniciado proyectos de construcción de viviendas en el Sur de la ciudad, similares o de la magnitud del nuestro. Los principales proyectos con los que seguimos comparándonos es Ciudad Jardín, El Portal de la Magdalena, Quitumbe y urbanizaciones de casas que se construyen en el valle de los Chillos principalmente.
- Los precios de nuestros departamentos se encuentran dentro del promedio de mercado, por m<sup>2</sup>. (USD. \$. 930,00/m<sup>2</sup> de construcción y USD. \$. 704,00/m<sup>2</sup> incluido parqueadero y lavandería). Consideramos que principalmente la ubicación, el entorno, el diseño general del proyecto y los acabados utilizados en los departamentos, mantienen al Conjunto Metrópoli, como uno de los proyectos preferidos por el mercado objetivo.

#### **ACTIVIDADES Y OBRAS REALIZADAS**

- Se concluyeron ciertas obras civiles de posventa en departamentos de la Etapa 2, así como obras comunales pendientes, tales como: construcción de garita de guardia y recambio de puerta de ingreso en acceso principal al Conjunto, construcción, equipamiento y puesta en marcha de segunda cisterna de agua general para Conjunto. Se concluyeron también construcción de muro de contención en uno de los linderos, desalojo de tierras para futuras casas comunales, jardines y aceras, pintura y albañilería, parqueaderos de Etapa 2 pendientes, acometidas eléctricas y de telecomunicaciones, etc. El valor de inversión en estas obras fue de USD. \$. 135.050,07.
- La empresa de construcción Espinosa Pachano ha dejado de prestar sus servicios a Novasierra, por el momento. La inmobiliaria ha concentrado sus actividades a la venta de departamentos y a la preparación de todos los preliminares requeridos para conseguir el nuevo registro de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, por los cambios arquitectónicos planificados para la Etapa 3 y la reducción de 16 departamentos, del proyecto original.
- La inversión publicitaria realizada en este año fue tibia y tuvo por objetivo tener permanencia de marca, en sus mercados objetivos con la presentación del proyecto en portales inmobiliarios de Internet y en la feria inmobiliaria Clave 2014.

- Dentro de estos requisitos se cuentan todos los planos, tanto arquitectónicos como de ingenierías, del proyecto Metrópoli definitivo, incluyendo los cambios y modificaciones mencionadas. Asimismo, se debió completar con todas las observaciones dictaminadas por el Cuerpo de Bomberos y Municipio, que exigían la implementación de elementos de seguridad, modificaciones de construcción en bloques de departamentos existentes, certificados y procesos administrativos que cumplir.
- Al 31 de diciembre del 2103, Novasierra tenía acreencias financieras por el valor de USD. \$. 530.749,33. Durante este año se han cancelado USD. \$. 398.980,53 dejando un saldo a pagar a diciembre del 2014 de USD. \$. 131.768,80.

#### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PLANTEADOS PARA 2014**

1. En el mes de noviembre Novasierra realizó un abono a su deuda pendiente por la compra del terreno de \$. 520.000.
2. No se pudo iniciar el proceso para la obtención del Registro de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, debido a las revisiones y cambios que tuvieron que hacerse en los planos modificatorios, observados por el Municipio, además de la necesidad de cumplir y aplicar todas las observaciones dictaminadas por el Cuerpo de Bomberos, a los mismos planos. El inicio de este trámite se ha aplazado para el año siguiente.
3. Por las razones anteriormente explicadas, el cumplimiento de ventas fue menor al planificado. De las 30 unidades de vivienda estimadas para este año se han concretado 11 departamentos, es decir el 30%, hasta diciembre del 2014. El último departamento de la Torre Sidney, finalizando la Etapa 2, fue de USD. \$. 58.500. Los departamentos de la Etapa 3 se vendieron a un valor inicial de USD. \$. 64.100.
4. Debido a la imposibilidad de iniciar la mudanza de PLASTEX a sus nuevas instalaciones, la infraestructura industrial no ha podido ser derrocada. No se ha podido establecer todavía una fecha definitiva de inicio de la construcción de la Etapa 3.
5. Con la reducción de la deuda financiera de la empresa, se estima que la presentación a los bancos en el 2015 será más sana. Se esperará aumentar el número de ventas concretadas, llegando al punto equilibrio requerido por las entidades financieras, al momento de solicitar financiamiento al constructor.

6. Durante el 2014 se mantuvo un solo asesor inmobiliario, dada la oferta y circunstancias comerciales del momento. No se han realizados más obras civiles de las expuestas anteriormente.
7. De acuerdo con la Ley del Registro de la Propiedad, hasta la entrega de la totalidad de las obras comunales, Novasierra no puede delegar la responsabilidad de la Administración del Conjunto. Están pendientes de construirse las salas comunales y recinto para depósito de basura.

#### **PRINCIPALES ASPECTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS**

A finales del 2014 los activos totales de la empresa son de USD. \$. 2'058.933,80. El 92% de estos activos son inventarios en proceso de construcción, descritos a continuación. Y el 8% corresponde a EFECTIVO y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (Caja y bancos).

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| TERRENO                         | USD. \$. 739.376,65   |
| COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION | USD. \$. 132.963,36   |
| COSTOS INDIRECTOS               | USD. \$. 1'022.084,54 |
| TOTAL INVENTARIO EN PROCESO     | USD. \$. 1'894.424,55 |
| TOTAL CAJA BANCOS               | USD. \$. 115.052,44   |

Los pasivos totales de la empresa son de USD. \$. 1'761.243,24. El xxxx está distribuido de la siguiente manera:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| ANTICIPOS CLIENTES      | USD. \$. 235.157,02   |
| PAGO POR TERRENO        | USD. \$. 1'270.834,77 |
| OBLIGACIONES CON BANCOS | USD. \$. 131.768,80   |

#### **INGRESOS Y EGRESOS:**

El 31 de diciembre del 2014 las utilidades de la empresa antes del impuesto a la renta y participación a trabajadores, es de USD. \$. 99.767,76.

De este valor se deduce con la figura de gastos no deducibles USD. 5.132,52.

#### **OBJETIVOS 2015**

1. Vender a diciembre del 2014, 60 unidades de vivienda de la Etapa 3.
2. Construir 24 departamentos del Bloque París a diciembre del 2015.
3. Obtener el Registro de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Casales Metrópoli.
4. Derrocar el 100% de las instalaciones de PLASTEX S.A.

5. Cancelar el 100% de la deuda que Novasierra S.A. mantiene con el Produbanco, por un valor de USD. \$. 131.768,80.
6. Negociar manejo de administración con actuales propietarios del Conjunto Casales Metrópoli.
7. Realizar la cobranza de al menos el 50% de alícuotas vencidas de parte de los propietarios actuales del Conjunto.

#### **PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS 2014**

Es mi sugerencia que los resultados sobre el ejercicio del 2014, cuya utilidad neta es de USD. \$. 59.777,47 luego del pago del Impuesto a la Renta, Participación a Trabajadores y Apropriación de la Reserva Legal, se mantenga dentro de utilidades no distribuidas.

#### **DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

En el ejercicio económico del año 2013 la administración ha acatado las recomendaciones y disposiciones del Directorio y de la Junta General de Accionistas, que en todos los casos estuvieron orientados al acatamiento de las disposiciones legales y societarias, al cumplimiento de las metas y objetivos estimados, al mejoramiento de la posición financiera y a la búsqueda de estrategias tendientes al crecimiento económico y estructural de la Compañía.

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2014.



Diane Burgaentzle  
Gerente General  
Inmobiliaria Novasierra S.A.