

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AÑO 2015

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 2015.

CONSIDERACIONES GENERALES INTERNAS Y EXTERNAS DE LA EMPRESA

- El mes de abril, el Gobierno Nacional lanzó una nueva política de créditos hipotecarios, la misma que buscaba favorecer la oferta de viviendas de interés social, cuyo valor llegue como tope máximo \$. 70.000. Los créditos hipotecarios de acuerdo con esta política, serían tramitados a través de la Banca Privada y el Biess. La banca privada titularizaría estos créditos, los mismos que serían comprados por el Gobierno Nacional, a través del Banco Central del Ecuador.
El cliente recibiría su crédito hipotecario, a un interés del 4,99%, por un plazo de 20 años y con un valor de entrada del 5% del valor total del inmueble.
- La crisis económica y política del país, agudizada principalmente a mediados y fines de año, ha restado seguridad financiera al mercado comprador. La inestabilidad laboral ha reducido la posibilidad de endeudamiento del mercado comprador, afectando visiblemente negocios que estuvieron ya pre-aprobados.
- El nuevo diseño arquitectónico de la Etapa 3, la estrategia de ventas y publicidad puestas en práctica desde el segundo trimestre del año y las políticas planteadas sobre créditos hipotecarios más blandos, permitieron un desempeño favorable a la acción de comercialización, la misma que reflejó una disminución en la venta mensual promedio a partir del mes de noviembre.
- Para arrancar la construcción de la Etapa 3, la compañía solicitó en marzo un préstamo CONSTRUCTOR al Banco Pichincha. El trámite y aprobación de este crédito se dio, únicamente hasta finales de diciembre, contándose recién con el primer desembolso en enero del 2016. El crédito concedido fue de \$. 800.000, comprometiéndose una garantía de 48 departamentos, que fueron hipotecados al Banco. Este crédito se pagaría con los desembolsos de los créditos hipotecarios de los clientes, los mismos que se financiarían a través del Banco.

- La imposibilidad de mudanza de PLASTEX a sus nuevas instalaciones industriales, complicaron la planificación de fechas de entrega concretas de los nuevos departamentos a construir. Si bien las condiciones de negociación, exigen un compromiso Legal de Compra y Venta, se han podido controlar las intenciones de desistimientos de compradores actuales.
- Debido a los compromisos de entrega con los clientes, una vez conocida la decisión de aprobación del financiamiento del Banco Pichincha, la compañía tomó la decisión de iniciar la obra civil en junio. Para esto, se utilizaron los fondos captados de los anticipos de clientes, fondos que inicialmente debían ser reservados, además de fondos frescos como aporte de los accionistas.
- Como un punto favorable hacia la comercialización de nuestros productos, los proyectos constructivos nuevos en el Sur, apuntan a viviendas de interés social, con valores hasta \$. 45.000. Es decir, nuestra competencia directa se mantiene, tanto en número de unidades ofertadas, como en escala de precios. Esto ayudó definitivamente a explotar mejor los beneficios propios del nuestro proyecto y a acelerar el ritmo de las ventas.

ACTIVIDADES Y OBRAS REALIZADAS:

Comercialización:

- Para entrar dentro de la política de Créditos Preferenciales impulsada por el Gobierno e incrementar la factibilidad de ventas, la empresa impulsó una estrategia de precios, dividiendo el valor del departamento en dos predios. Esta acción representó de modificaciones en la Nueva Declaratoria de Propiedad Horizontal y por tanto más demora en la obtención de la Aprobación de la Modificatoria de la Declaratoria. Sin embargo, esta estrategia logró evitar una mayor retirada del mercado, puesto que el valor promedio de los departamentos vendidos en el año fue de: Torre Paris 4: \$. 66.300, Torre Paris 3: \$. 69.050, Torre Paris 2: \$. 70.300, Torre Paris 1: \$. 71.328, Torre Berlin 1: \$. 74.000 y Berlin 2: \$. 76.000.
- A finales de diciembre, el número de departamentos negociados fue de 63. De estas ventas desistieron 9 clientes, dejando un total de departamentos vendidos de 54. Es decir, el presupuesto de ventas estimado para este año se cumplió en un 90%, equivalente a \$. 3'794.400,00. De esta cifra, hasta fines de año se recuperó \$. 518.022,26 en anticipo de clientes.
- Es importante señalar que todos los departamentos vendidos están legalizados a través de Promesas de Compra y Venta, comprometiendo fechas exactas de entrega. Por lo tanto, el abandono de la planta industriales de Plastex, del terreno actual, es inminente hacerlo hasta el mes de junio del 2016.

Construcción:

- Se inició la construcción del edificio en el cual se ubicarán las bodegas escrituradas y pendientes de entrega, 22 bodegas nuevas para la venta y las dos casas comunales del Conjunto. Se ha logrado concluir la obra gris de esta edificación y la finalización de las bodegas escrituradas. Esta medida se tomó, con el fin de palear una posible divergencia y problema legal por no haber entregado estos espacios a sus propietarios. Los acabados y la finalización de esta obra, se realizará en el 2016.
- En julio se derrocó un primer espacio de la fábrica PLASTEX para construir la primera Torre Paris (4), la misma que debía ser entregada en enero del 2016. La demora en el desembolso de recursos del Banco Pichincha, obligó a que la entrega se aplazara hasta febrero 28 del 2016.
- Se construyó parte del muro exterior hacia la calle Zumbagua, el mismo que debió ser reemplazado por no presentar las condiciones óptimas de funcionamiento.

Administración:

- El proceso de modificación y rediseño arquitectónico y de ingenierías, se desarrolló durante el primer semestre del 2015. En julio inició el proceso de Aprobación de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, el mismo que concluyó a fines de año. La legalización de este trámite concluiría el siguiente año.
- Se cumplieron con todos los requisitos previos para la aprobación de la Modificatoria, tales como impuestos, certificaciones, notarias y permisos de construcción.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PLANTEADOS PARA 2015

1. **Vender a diciembre del 2015, 60 unidades de vivienda de la Etapa 3.**
A 31 de diciembre del 2015 se vendieron 63 departamentos, desistieron 9, quedando 54 departamentos negociados.
2. **Construir 24 departamentos del Bloque París a diciembre del 2015.**
La primera Torre, Paris 4, inició su construcción en julio del 2015. Se espera que la Torre esté finalizada para fines de enero del próximo año.
3. **Obtener el Registro de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Casales Metrópoli.**

Se obtuvo la Aprobación de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal en el mes de diciembre del 2015. Está pendiente su legalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. Derrocar el 100% de las instalaciones de PLASTEX S.A.

No se pudo cumplir. La fábrica PLASTEX S.A. ha planificado su mudanza para junio del 2016.

5. Cancelar el 100% de la deuda que Novasierra S.A. mantiene con el Produbanco, por un valor de USD. \$. 131.768,80.

Objetivo cumplido. Hasta el 31 de enero la empresa mantiene un compromiso crediticio con el Banco Pichincha por \$. 70.359,98, el mismo que está garantizado con una póliza de inversión en el mismo banco.

6. Negociar manejo de administración con actuales propietarios del Conjunto Casales Metrópoli.

Según el reglamento del Registro de la Propiedad, un Proyecto Residencial puede delegar la Administración a un Ente externo, siempre y cuando se haya cumplido con la entrega de las áreas comunales. En nuestro caso, no se ha concluido todavía con la construcción de la Casa Comunal.

PRINCIPALES DATOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del 2015 los activos totales de la empresa son de USD. \$. 2'821.462,79. El 92% de estos activos son inventarios en proceso de construcción, descritos a continuación.

ACTIVOS FINANCIEROS, EFECTIVO y EQUIVALENTES DE

EFECTIVO (Caja y bancos).	USD. \$. 143.859,39
TERRENO	USD. \$. 739.376,65
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION	USD. \$. 704.624,64
COSTOS INDIRECTOS	USD. \$. 1'133.655,57
TOTAL INVENTARIO EN PROCESO	USD. \$. 2'577.656,86

Los pasivos totales de la empresa son de USD. \$. 2'516.670,90 distribuidos de la siguiente manera:

ANTICIPOS CLIENTES	USD. \$. 836.878,80
CUENTA POR PAGAR TERRENO	USD. \$. 1'256.258,72
OBLIGACIONES CON BANCOS	USD. \$. 70.359,98

RESULTADOS ECONÓMICOS DEL EJERCICIO 2015:

El 31 de diciembre del 2015 las utilidades de la empresa antes del impuesto a la renta y participación a trabajadores, es de USD. \$. 19.942,32, siendo la utilidad neta del ejercicio, una vez deducidos estos rubros es de \$. 759,33.

OBJETIVOS 2016

1. Vender a diciembre del 2016, 36 unidades de vivienda. Es decir, completar el 100% de inventario. Esto significa también re vender los posibles desistimientos hasta esta fecha.
2. Construir 32 departamentos del Bloque Paris 3 y 2 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. Entregar administración del Proyecto a los actuales Propietarios, una vez finalizada la construcción de la Casa Comunal.
6. Facturar 32 departamentos, correspondientes a la Torre 4 y Torre 3 del Paris, que suman un valor de \$, 1'568.058

PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS 2015

Es mi sugerencia que los resultados sobre el ejercicio del 2015, cuya utilidad neta es de USD. \$. 759,33 luego del pago del Impuesto a la Renta, Participación a Trabajadores y Apropiación 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 2015 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 2015.



Diane Burgaentzle
Gerente General
Inmobiliaria Novasierra S.A.