

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AÑO 2016

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 el que se describen las actividades más relevantes, sucedidas durante el año 2016.

FACTORES DEL ENTORNO QUE INFLUYEN EN EL SECTOR:

- Los precios bajos del petróleo se mantienen bajos y la dinámica de la economía experimenta su segundo año de descenso. La apreciación del dólar y el aumento de las tasas de interés internacionales marcan un año sin mayores inversiones, tanto en el sector público, como privado.
- El sector público se con escasos recursos se ampara en créditos externos para cumplir con su presupuesto y expectativas de inversión del año.
- El sector privado, se desarrolla en un ambiente de incertidumbre, con muy poco crecimiento, un nivel casi de cero en nuevas inversiones y enfocado a su supervivencia y a la reducción de costos internos.
- El mercado se contrae y existe poco interés de contraer endeudamientos a largo plazo. La intención de adquirir vivienda propia se posterga, siendo esencialmente la oferta de vivienda de interés social la que se mantiene, dado el subsidio del Gobierno Nacional, en los intereses de los créditos hipotecarios.
- El anuncio y la presentación de las Leyes de Plusvalía y Herencia, agudizan la falta de confianza para inversiones en el sector de la vivienda.
- El sector de la construcción experimenta su segundo año de, marcado en la reducción considerable de venta de inmuebles, así como por un nivel de crisis desistimiento de preventas de hasta el 60% mayor, comparado con el año anterior.
- Especialmente en el último trimestre del año, viviendo el país un ambiente de oferta electoral incontenible y sin mayores expectativas de cambio, de parte de los candidatos presidenciales motiva a varios constructores y empresas inmobiliarias a bajar su oferta de vivienda, experimentándose una crisis general en este sector.

FACTORES INTERNOS QUE INFLUYERON EN LA GESTIÓN:

- Las fechas de construcción de las Torres del Bloque Paris no se cumplieron de acuerdo La legalización e inscripción en el Registro de la Propiedad, de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Casales Metrópoli toma casi ocho meses, determinando un retraso en la entrega de departamentos vendidos y construidos a los clientes, además de causar serios problemas de orden legal, por incumplimientos de las promesas de compra y venta, un alto nivel de desistimientos y falta de ventas nuevas.
- La construcción de las 3 primeras Torres de departamentos del Bloque Paris, están atadas a un crédito Construir otorgado por el Banco Pichincha. Las fechas de desembolsos de dicho crédito fueron hechos con retrasos, imposibilitando la dinámica y velocidad de construcción de las Torres.
- El flujo corriente de la empresa empieza a resquebrajarse, obligando a una paralización de la obra en el mes de septiembre del 2016.
- La mudanza de la empresa Plastex S.A. a sus nuevas instalaciones solo se puede dar a fines del mes de agosto. Por tanto, el derrocamiento de sus instalaciones y las fechas de continuación de la obra sufren una demora.
- Se reduce el personal de ventas, así como la inversión en publicidad y Ferias hasta contar con un panorama más claro de los escenarios políticos y económicos del país y sobretodo hasta contar con la Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ACTIVIDADES Y OBRAS REALIZADAS:

Comercialización:

- El crédito Construir, otorgado a Inmobiliaria Novasierra comprometió la construcción de las tres primeras Torres del Bloque Paris. La garantía presentada por la empresa, constó de 48 departamentos a hipotecar. De allí que la estrategia de ventas fue direccionada a negociar inicialmente la totalidad de estas tres Torres.
- Dado que el número de desistimientos de promesas de compra y venta se agudizó en estas torres, la meta comercial se enfocó en re vender los departamentos desistidos.
- Las ventas alcanzadas en el año 2016 fueron de 22 departamentos, a un valor promedio de \$ 72.000. Se dieron dos desistimientos, dando como resultado 11 retiros desde el año 2015. Cabe anotar que el precio promedio de departamento desistido es de \$ 68.550. Esto quiere decir que las nuevas ventas de estos mismos departamentos se negociaron a valor un promedio por departamento, de \$ 3.450 más.
- Cada venta desistida, al estar amparadas con una promesa de compra venta tuvo que ser renegociada y las devoluciones de anticipos han sido aplazadas para el 2017.

Construcción:

- A septiembre del 2016 se finalizó la construcción de las dos primeras Torres del Bloque Paris. Cada Torre tiene un costo directo de \$ 404.000, habiéndose podido mantener el valor inicialmente presupuestado.
- En este mismo mes se inició la construcción de la estructura u obra gris de la tercera Torre, deteniéndose la misma, por falta de flujo corriente, a un avance de las ¼ partes de dicha estructura.
- En este año también se inicia y se concluye con la obra civil de las Casas Comunes y bodegas, dejando para el 2017 la finalización de acabados. Se programa la entrega de las mismas para el mes de mayo del año siguiente.
- Se incurrieron en varias obras de posventa y cumplimiento de demandas de mantenimiento en departamentos ya entregados, como una condición para la autorización de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, por parte de los actuales propietarios a un costo de \$ 9.000.

Administración:

- La demora de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad no fue resuelta dentro de este año, ocasionando las demoras y perjuicios expuestos anteriormente.
- La falta de ingresos por anticipos de ventas, además de por la falta de entregas de departamentos y recuperación de créditos hipotecarios se demostró en una reducción visible en el flujo corriente. Sin embargo, se pudo cumplir con el pago de intereses a bancos y se financió la mayoría de la obra mediante una oportuna y correcta negociación con proveedores.
- El cumplimiento con nuevos documentos y trámites legales para la obtención de la Modificatoria de Propiedad Horizontal demandó de egresos no contemplados, que ascendieron a un valor aproximado de \$ 48.000.

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS PARA EL 2016

- **Vender a diciembre del 2016, 36 unidades de vivienda.** Se lograron 22 ventas de las cuales hubieron 2 desistimientos. Es decir, un logro del 60% del presupuesto. Cabe decir que se cumplió el objetivo de revender los departamentos desistidos a un precio mayor.
- **Construir 32 departamentos de las Torres 3 y 2 hasta diciembre del 2016.** La Torre 3 fue finalizada en septiembre del 2016 y el avance de obra de la Torre 2 hasta septiembre, fecha en la que se paró la obra, fue del 45%.
- **Obtener la Modificatoria de la Declaratoria de la Propiedad Horizontal hasta diciembre del 2016.** La legalización e Inscripción de esta Modificatoria ha tomado desde el mes de junio y no se ha llegado a obtenerla. Se prevé que a inicios del 2017 se podrá contar con dicha autorización.
- **Derrocar el 100% de las instalaciones de la fábrica Plastex hasta diciembre del 2017.** Se ha derrocado un 70% de las mismas.
- **Entregar administración del Conjunto a los actuales propietarios de Casales Metrópoli.** La casa comunal no se pudo finalizar dentro de este año. Los propietarios actuales exigieron la entrega de las mismas, para aceptar la entrega de la Administración del Conjunto.

- **Facturar 32 departamentos de las dos primeras Torres Bloque Paris.** Pese a que los 32 departamentos fueron finalizados en este año, no se pudo hacer la entrega por la falta de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

PRINCIPALES DATOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del 2016 los activos totales de la empresa más importante son el inventario en construcción que se conforma de la siguiente forma:

Terreno:	\$ 739.376,65
Costos Directos de Construcción:	\$ 1'632.573,30
Costos Indirectos:	\$ 1'587.251,19
Total Inventario en Proceso:	\$ 3'959.165,28

RESULTADOS ECONOMICOS DEL EJERCICIO 2016:

Debido a que las entregas de los departamentos finalizados no pudieron ser realizadas dentro del 2016, la empresa no pudo facturar los departamentos vendidos. Por tanto no hay utilidades de este ejercicio.

OBJETIVOS 2017:

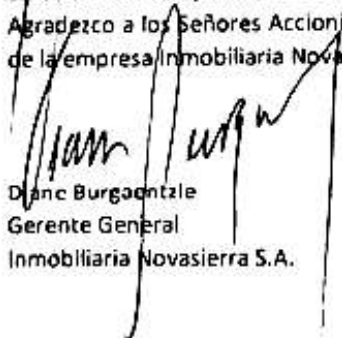
1. Finalizar la construcción de la tercera Torre Bloque Paris.
2. Finalizar la construcción de la cuarta Torre Bloque Paris.
3. Finalizar la construcción de las dos primeras Torres Bloque Berlin
4. Entregar y facturar los departamentos de las cuatro Torres Paris, es decir, 64 departamentos.
5. Entregar y facturar las dos primeras Torres del Bloque Berlin, esto es 32 departamentos.
6. Vender 34 departamentos durante el año 2017.
7. Pagar el 100% de las devoluciones de anticipos, a clientes desistidos.
8. Entregar las casas comunales y finalizar las obras de urbanismo del Conjunto.
9. Adquirir un crédito de \$. 500.000 para finalizar la construcción de los dos Bloques.
10. Entregar a los accionistas \$. 450.000 por pago de terreno dentro del primer semestre del 2017.

DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

En el ejercicio económico del año 2016 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 cumplimiento de las disposiciones legales y societarias, 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.

Lamentablemente el entorno externo y la afectación del sector de la construcción e inmobiliario, ante una política de incertidumbre y decrecimiento económico, así como los obstáculos e ineficiencias de las instituciones y organismos municipales, en lo que a otorgar permisos y certificaciones para la construcción, se refiere, han dificultado el cumplimiento de la planificación proyectada para el año 2016.

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2016 de la empresa Inmobiliaria Novasierra S.A.


Dianc Burgantzle
Gerente General
Inmobiliaria Novasierra S.A.