

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AÑO 2017

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 2017.

FACTORES DEL ENTORNO QUE INFLUYEN EN EL SECTOR:

- El cambio de gobierno y el leve mejoramiento de los índices del PIB con respecto al año 2016, no fueron suficientes para reactivar y liberar de la crisis al sector de la construcción, crisis que viene agudizándose desde finales del 2015. De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la actividad de la construcción registró un decrecimiento del -2,2% en el cuarto trimestre del 2017; y de un -8,5% con respecto al cuarto trimestre del 2016. De hecho, este sector se sitúa como la industria con mayor decrecimiento en cuanto a la variación interanual del PIB.
- Siendo que el sector inmobiliario representa el 60% de las actividades de la construcción, éste se vio fuertemente afectado por la situación económica del país y la Ley de Plusvalía vigente, desde fines de diciembre del 2016.
- La imperiosa necesidad de reducir el gasto público y por tanto, el tamaño del Aparato de Gobierno, causaron incertidumbre en los compradores de vivienda, quienes experimentaron un alto riesgo en su seguridad económica y estabilidad laboral.
- Pese a que el Gobierno actual ha manifestado su interés en modificar la normativa que actualmente afecta al sector, junto con la decisión de arrancar un ambicioso proyecto inmobiliario de 325.000 viviendas de interés social, que solventarán el déficit habitacional en el Ecuador, no se prevé un mejor escenario en el corto plazo, puesto que aún no arranca con firmeza el plan gubernamental "Casa para Todos" y tampoco se vislumbra un repunte considerable en el sector privado.
- Para los inversionistas, actualmente la construcción se ha convertido en un riesgo, más que una oportunidad de negocio. Solamente en Quito, existen más de 5.000 proyectos, unos en marcha y otros en ejecución, pero apenas 400 se han logrado vender en su totalidad.
- Los constructores han volcado su desempeño hacia la vivienda de interés social, la misma que ha tenido un movimiento moderado, resultado de una mayor flexibilidad en el sistema financiero, por su mayor liquidez, favoreciendo los créditos hipotecarios de viviendas cuyo valor no sobrepasa los \$. 70.000.
- Sin embargo, el aumento cada vez más acelerado del desempleo, especialmente del sector público ha sido un factor de postergación y en muchos casos de retractación en la decisión de compra de vivienda del consumidor, el mismo que no ve suficiente confianza en el futuro inmediato.

- El nivel de precios y el modelo de negocio del sector inmobiliario también se ha visto afectado, puesto que con una baja reserva y un crédito hipotecario alto ha imposibilitado a las inmobiliarias, la aplicación de estrategias comerciales más agresivas, reduciéndose casi de forma obligada a la disminución de precios y a la dependencia del sector financiero para salir de la problemática de exceso de inventarios.

FACTORES INTERNOS QUE INFLUYERON EN LA GESTIÓN:

- La inscripción en el Registro de la Propiedad de la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto se dio en el mes de enero de este año.
- La complicada situación económica del país, el recurrente endudamiento del mercado comprador en productos de consumo y su imposibilidad del pago oportuno de sus deudas han influenciado directamente en la aprobación de créditos hipotecarios, negándole la posibilidad de adquisición de vivienda propia.
- Durante el 2017 se priorizó la construcción y finalización del Bloque París, así como la recuperación de los desembolsos de créditos hipotecarios, con el afán de cumplir a cabalidad con las condiciones de pago de los préstamos incurridos y con la necesidad de construir de las tres torres del Bloque Berlín y la totalidad de las obras de urbanismo.
- Se advierte dentro de nuestro segmento de mercado una alta demanda por vivienda propia, pero con un exceso de endeudamiento que no le permite acceder al monto máximo de crédito hipotecario, requerido para la adquisición de un departamento, con nuestro rango de precios. Por esta misma razón, se observa un escenario diferente en el mercado comprador, que a diferencia de los años anteriores, no cuenta con reservas o ahorros para la cancelación de la entrada de su vivienda.
- La poca recaudación de anticipos de ventas logrados en el 2017, obligó a recurrir nuevamente a un crédito a corto plazo con el banco.

ACTIVIDADES Y OBRAS REALIZADAS:

Comercialización:

- Hasta el mes de diciembre se han facturado 53 departamentos de los 63 departamentos vendidos del Bloque París. Esto responde un monto de \$. 3'705.186,63.
- El préstamo de 800.000 dólares que se solicitó al Banco Pichincha para la construcción del Bloque Berlín, fue cancelado en su totalidad en el mes de julio del 2017. En el mes de diciembre del 2017 se gestionó un nuevo crédito a corto plazo por \$. 340.000, que permitiría la construcción de la Torre Berlín 1 planificando su cancelación total con los desembolsos de créditos por departamentos vendidos de esa misma torre, aproximadamente en abril del 2018.
- La venta de unidades de vivienda a diciembre ha sido de 14 departamentos, alcanzando un valor de \$. 1'020.000. Es decir, el valor promedio de departamento es de \$. 72.860.

- Con el propósito de agilizar la gestión de venta y acelerar el avance y terminación del proyecto, la Gerencia se vio obligada a reducir el valor unitario de los departamentos, de un promedio de \$. 74.650 a \$. 72.680. De esta forma, los departamentos todavía pueden financiarse a un interés preferencial y a un plazo de pago más largo, condiciones requeridas por el mercado consumidor y la oferta de departamentos VIP.
- Durante el año se han dado dos desistimientos de ventas, a diferencia de los tres del 2016 y de los 21 correspondientes al 2015.
- De un valor total a devolver de \$. 89.820 a devolver por anticipos de clientes que desistieron su compra al 31 de diciembre queda un saldo a cancelar de \$. 47.400.

Construcción:

- Hasta diciembre del 2017 se finalizó la construcción de las dos últimas torres del Bloque París conformadas por 32 departamentos, habiéndose concluido el 100% del Bloque París. Asimismo, se ha finalizado la construcción de la primera Torre del Bloque Berlín y la estructura de la segunda Torre Berlín.
- Las obras de urbanismo están concluidas en un 92%. Entre éstas, se encuentran el edificio de las dos casas comunales, las 55 bodegas, los ingresos al Conjunto, las vías y aceras, jardines y muros. Se ha planificado la entrega del 100% de obras comunales para mayo del 2018.
- Entre torre y torre, la fluctuación de costos directos no ha superado los \$. 4.000. Es decir, la inversión de cada torre de 16 departamentos en costos directos ha sido entre \$. 406.000 y 411.000.

Administración:

- Dentro del compromiso adquirido con los co propietarios del Conjunto, para la autorización correspondiente al trámite de Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, Inmobiliaria Novasierra aceptó asumir los costos que implicarían las 216 aclaratorias a las escrituras de Compra y Venta de los departamentos en mención. De esta cantidad, se han entregado hasta diciembre 2017, 87 aclaratorias. Cabe mencionar que el proceso de aclaratorias responde a gestiones a realizarse con los propietarios, las notarías, los apoderados de los bancos que son quienes aprueban este proceso y el Registro de la Propiedad.
- Se ha reducido el 50% del valor en anticipos a devolver, de clientes que desistieron la compra de su departamento.

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS PARA EL 2017

1. **Finalizar la construcción, entrega y facturación de la tercera y cuarta Torre Bloque París y de las dos primeras torres del Bloque Berlín.**
Se han entregado las dos últimas torres del Bloque París y la primera del Bloque Berlín. Los desembolsos de créditos hipotecarios de los departamentos vendidos del Bloque París, finalizaron en diciembre 2017. La recaudación de los desembolsos de créditos de departamentos de la primera torre Berlín se han planificado hasta abril 2018.

Hasta diciembre 2017 se han facturado 53 departamentos del Bloque París, planificándose la facturación de 27 departamentos pendientes hasta mayo del 2018.

2. Vender 34 departamentos durante el año 2017.

La agravada situación económica del país, la crisis del sector de la construcción agudizada por la Ley de Plusvalía, el desempleo y el cambio de políticas de financiamiento en el negocio inmobiliario, no permitió alcanzar esta meta. Se llegó al cumplimiento del 41% sobre el estimado a vender en este año.

3. Pagar el 100% de las devoluciones de anticipos, a clientes desistidos.

Se ha cancelado el 53% del valor adeudado. Se planifica la devolución del saldo total hasta junio del 2018.

4. Entregar las casas comunales y finalizar las obras de urbanismo del Conjunto.

Las casas comunales han sido finalizadas y el total de obras de urbanismo está finalizado en un 92%.

PRINCIPALES DATOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del 2017 los activos totales de la empresa más importantes son el inventario en construcción que se conforma de la siguiente forma:

Terreno:	\$.	316.875,71
Costos Directos de Construcción:	\$.	1'234.060,78
Costos Indirectos:	\$.	233.902,74
Total Inventario en Proceso:	\$.	1'792.895,75
Total inventario Productos Terminados:	\$.	693.601,90

RESULTADOS ECONOMICOS DEL EJERCICIO 2017:

Como representante legal y responsable de la gestión realizada durante el 2017, propongo no repartir las utilidades de \$. 13.404.62 y pasarlas a la cuenta de utilidades retenidas.

OBJETIVOS 2018:

- Vender la totalidad de los departamentos disponibles del Bloque Berlín.
- Finalizar los trámites y entregar las 129 Aclaratorias a las Escrituras de Compra y Venta de los 216 propietarios que aprobaron el proceso de Modificatoria.
- Finalizar la construcción del Bloque Berlín 2 y la estructura del Berlín 3 hasta agosto del 2018.
- Terminar los acabados de la Torre Berlín 3 hasta octubre del 2018.
- Cancelar a accionistas el saldo pendiente por la compra del terreno de Casales Metrópoli.
- Cancelar la totalidad del préstamo pendiente de \$. 340.000 al Banco.
- Cancelar la totalidad de los préstamos adicionales entregados por los accionistas hasta agosto del 2017.
- Devolver el 100% de anticipos a clientes que desistieron de la compra de departamentos.

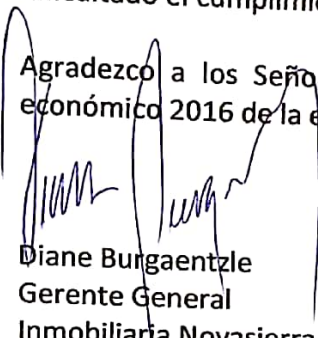
- Hacer la entrega oficial de todas las obras de urbanismo a la Administración actual del Conjunto Casales Metrópoli.

DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

En el ejercicio económico del año 2017 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 una competencia agresiva que obligó a cambiar las condiciones y modelo de financiamiento de los productos inmobiliarios 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.


Diane Burgantzle
Gerente General
Inmobiliaria Novasierra S.A.