

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AÑO 2018

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 2018.

FACTORES DEL ENTORNO QUE INFLUYEN EN EL SECTOR:

- La agudizada crisis económica del 2017 no experimentó mayores cambios durante el 2018 en el Ecuador. Los menores ingresos recibidos por venta de petróleo, la necesidad de empezar a pagar la deuda externa, las medidas del gobierno en pos de reducir el tamaño aparato público y con ello la reducción de puestos de trabajo, tanto en las empresas públicas como privadas, fueron factores determinantes en la desaceleración del sector de la construcción e inmobiliario.
- Las instituciones financieras privadas, así como el Biess, siendo la institución crediticia pública más importante, endurecieron sus condiciones de concesión y otorgamiento de préstamos hipotecarios para viviendas, reduciendo considerablemente el número de compradores potenciales de inmuebles de vivienda. Esta realidad desmotivó a gran parte del mercado, que ya había postergado su intención de adquirir vivienda propia por la inseguridad laboral, especialmente en los segmentos socio económico medio y popular.
- Desde el mes de julio empezó a percibirse una ligera mejoría de las condiciones del sector inmobiliario, a raíz del anuncio de parte del Gobierno Nacional, de continuar con los créditos hipotecarios especiales, VIP y VIS, para los sectores menos favorecidos de la población, así como la eliminación del impuesto de Plusvalía. El Biess alcanzó a colocar en agosto 66,2 millones en préstamos hipotecarios, un 25% menos que las cifras alcanzadas en el mismo mes del año anterior, pero un 45% mayor a las registradas durante el primer semestre del presente año.
- Entre los factores que han ayudaron en esta lenta, pero visible recuperación del sector de la construcción, además de la derogación de la Ley de Plusvalía, que poco a poco está dando mayor confianza a constructores y adquirientes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo objetivo es reactivar la producción y empleo de los distintos

sectores para mantener estable la economía del país; y la eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta en 2019.

- La actividad de la construcción se volcó a la realización de proyectos de vivienda de carácter social, aprovechando los créditos hipotecarios blandos VIS y VIP para viviendas de hasta \$. 70.000, provocando una oferta de este tipo de vivienda muy alta, para poner a disposición de un mercado contraído y endeudado con pocas alternativas de financiamiento.
- La competencia dentro de este segmento creció, lo que obligó a los promotores a ser más creativos en sus valores agregados y a jugar desesperadamente con sus políticas de precios, descuentos y tiempos de pago. Se organizaron varias Ferias inmobiliarias durante este año. Sin embargo, no ayudaron mayormente a incentivar el interés de compra del mercado, el mismo que no acudió de forma masiva a ninguna Feria.
- Del 100% de créditos hipotecarios otorgados por la banca privada y pública, el 77,4% se destinó a vivienda terminada. Es decir, que aquellos proyectos cuya construcción estaba ya lista para la entrega fueron beneficiados y por tanto, tuvieron mejor opción de venta.
- El Gobierno es un actor importante para el desarrollo y saneamiento del sector inmobiliario, que representa más del 60% de las actividades que involucran el sector de la construcción. Dependerá de las medidas que éste implemente para dar soporte e incentivos tanto a los constructores de viviendas como a facilitar y canalizar créditos viables tanto en el Biess, como en la banca privada.

FACTORES INTERNOS QUE INFLUYERON EN LA GESTIÓN:

- Durante el año 2018 Inmobiliaria Novasierra S.A. se concentró en la venta de su inventario finalizado, así como en dar soluciones efectivas a los posibles desistimientos de compra a ocurrir debido al cambio de condiciones y exigencias crediticias de los bancos en general.
- El desarrollo del plan de incremento en el valor de los departamentos se vio afectada por la necesidad de mantener la oferta de créditos VIP en su mercado comprador. Se decidió vender de forma separada los departamentos de sus parqueaderos, dando la posibilidad al comprador de adquirir su estacionamiento posteriormente y poder acceder a un crédito VIP manteniendo el valor de \$. 70.000 por departamento. Esta medida de alguna forma dificultó los cierres de negocios, pues los clientes se veían obligados a realizar dos escrituras y a cancelar una entrada mayor antes de efectuar su precalificación de préstamo.
- Las nuevas políticas de acceso a créditos hipotecarios dificultó la calificación crediticia de los clientes, que necesitaron procesar su préstamo hipotecario para cancelar la totalidad del valor de sus departamentos. El Banco Pacífico, institución que al inicio había calificado positivamente los créditos de más de seis clientes, negaron de forma

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS PARA EL 2018

- 1. Vender la totalidad de los departamentos disponibles del Bloque Berlín.**
Quedan por venderse, a diciembre del 2018, 10 departamentos y 9 bodegas.
- 2. 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.**
Se concluyeron 113 trámites de Aclaratorias, dejando el saldo para finalizarlas hasta junio del 2019.
- 3. Finalizar la construcción del Bloque Berlín 2 y la estructura del Berlín 3 hasta agosto del 2018.**
La Constructora ha entregado la Torre Berlín 2 y la obra gris de la Torre Berlín 3. Se han concluido las obras de urbanismo del Conjunto.
- 4. Terminar los acabados de la Torre Berlín 3 hasta octubre del 2018.**
Hasta febrero del 2019 la Torre Berlín 3 estará finalizada.
- 5. Cancelar la totalidad del préstamo pendiente de \$. 340.000 al Banco.**
El crédito ha sido cancelado y se han levantado todas las hipotecas de departamentos que sirvieron de garantía para este crédito.
- 6. Cancelar la totalidad de los préstamos adicionales entregados por los accionistas hasta agosto del 2018.**
Se han cancelado el préstamo otorgado por el Ing. Gastón Burgaentzle. Se ha cancelado parcialmente el préstamo otorgado por la Sra. Diane Burgaentzle.
- 7. Cancelar a accionistas el saldo pendiente por la compra del terreno de Casales Metrópoli.**
- 8. Devolver el 100% de anticipos a clientes que desistieron de la compra de departamentos.** Quedan pendientes de devolver \$. 73.867 al 31 de diciembre.
- 9. Hacer la entrega oficial de todas las obras de urbanismo a la Administración actual del Conjunto Casales Metrópoli.**
No ha sido realizada la entrega hasta diciembre del 2018.

PRINCIPALES DATOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del 2018 los activos totales de la empresa más importantes son el inventario en construcción que se conforma de la siguiente forma:

Efectivo:	\$.	287.374,00
Terreno:	\$.	105.625,24
Costos Directos de Construcción Torre Bloque Berlín y Urbanismo	\$.	603.869,34
Costos Indirectos (Honorarios Construcción, Planificación y Diseño:	\$.	137.393,00
Total Obras en construcción:	\$.	846.888,22

Administración:

- En abril de este año se canceló la totalidad del préstamo concedido por el Banco Pichincha para la finalización de construcción de la Torre Berlín 1. Las dos últimas Torres se financiaron con recursos propios.
- Se han liberado todos los departamentos que fueron hipotecados al banco, como garantía para el préstamo otorgado.
- La inversión publicitaria y en Ferias de Vivienda estuvieron dirigida a la comercialización de departamentos en stock finalizados y listos para la entrega. Los desembolsos de créditos hipotecarios de estas ventas, pudieron obtenerse únicamente hasta finales de año debido al cambio de políticas bancarias.
- Hasta finales de este año la deuda total de la empresa con proveedores es de \$. 90.833, proyectando su cancelación total hasta el primer trimestre del 2019.
- Se han concluido los trámites de 113 aclaratorias a la Modificatoria realizada en Casales Metrópoli, de las 216 ofrecidas. Como condición de aprobación de los propietarios a este proceso.
- Dentro de los compromisos acordados para reducir costos fijos y de operación, a finales de diciembre se inició la terminación de la estructura administrativa de Novasierra. Esta decisión si bien ha acelerado la finalización del proyecto, también ha causado demora y dificultad en el despacho de asuntos administrativos pendientes, tales como permisos de habitabilidad, permisos de bomberos y finalización de los procesos de desembolsos de créditos. Sin embargo, son eventos solucionables a corto plazo.
- Se obtuvieron los permisos y aprobación del Cuerpo de Bomberos hasta la Torre Berlín 1, dejando para el año siguiente los correspondientes a las dos últimas torres. Se han iniciado los trámites respectivos para concluir los procesos de Habitabilidad de todas las etapas, los mismos que se concluirían hasta el mes de junio del año 2019.
- Para esa fecha se espera también haber podido vender los últimos departamentos y haber recibido el pago de los mismos hasta finales del primer semestre del 2019.
- A pesar de que se han finalizado todas las obras comunales, no se ha hecho la entrega oficial de las mismas a los propietarios del Conjunto. El litigio legal entre Novasierra y los representantes de la Junta Directiva no ha podido ser resuelto, manteniéndose una demanda penal y civil, de la que se espera recuperar los valores que se adeudan a la empresa, por pagos indebidos de servicios generales y pérdidas causadas por paralización de la obra.

- Durante el año se dieron dos desistimientos de ventas nuevas. Estos se dieron con compradores que después de haber pagado su entrada, el banco no aceptó su solicitud de crédito hipotecario, debido a endeudamientos contraídos durante el 2018.
- Existe a 31 de diciembre un monto de \$. 73.867 por devolver a clientes desistidos. (caso Consuelo Calderón).
- Al 31 de diciembre de este año tenemos un inventario de 11 departamentos por vender, 8 de estos en la última torre y dos en torres anteriores del Berlín. Se cuenta con 9 bodegas pendientes de venta.

Construcción:

- La segunda torre del Bloque Berlín fue finalizada el mes de abril. Se inició inmediatamente la construcción de obra gris e instalaciones eléctricas y sanitarias de la tercera torre, la misma que fue entregada por la constructora a finales del mes de noviembre.
- A partir de esta etapa, Novasierra se encargó de la contratación y terminado directo de los acabados de esta torre.
- A pesar de que la Constructora Espinosa Pachano ha finalizado su contrato con Novasierra, ha ratificado su apoyo y colaboración en todo problema o situación relacionada con la obra.
- En este año se finalizaron también las obras de urbanismo pendientes. Se construyó la tercera y última cisterna del Conjunto, el Cuarto de Basura y su equipamiento respectivo, el cuarto de bombas de cisterna y bomba contra incendios, playa de estacionamientos para visitantes, playa de parqueaderos de la Torre Berlín 3, iluminación exterior y jardines de la última Etapa, vías, aceras y bordillos de aceras faltantes.
- Ha quedado pendiente la entrega formal de todos los bienes comunales, a los propietarios y Administración del Conjunto, debido al litigio legal en curso, que Novasierra mantiene con los representantes de la Junta Directiva del Conjunto.
- Los costos directos entre las tres últimas torres Berlín, no han experimentado una variación notable, alcanzando un promedio de un 2% de fluctuación de costos entre torre y torre. Berlín 1: \$. 422.650; Berlín 2: \$. 432.246; Berlín 3: \$. 435.227. El costo total de urbanismo llegó a \$. 4'025.737,92 dólares, siendo su presupuesto original de \$. 4'048.797,21 dólares.

inesperada la concesión de los mismos, forzando a Novasierra a encontrar otras soluciones de pago, más lentas y más costosas.

- Pese a ello, siendo cautos y moderados en la política de precios, se pudo completar la venta de las dos torres construidas, así como parte de la última torre de departamentos, todavía no concluida al 100%.
- Dentro de la oferta inmobiliaria de la ciudad y concretamente la que está dirigida al segmento de mercado medio típico, CASALES METROPOLI está en una etapa de vida madura. Iniciado en el 2007, la necesidad de terminar el proyecto se volvió más urgente, debido a que su prolongación en el tiempo, la falta de novedad para el mercado, los costos indirectos y los costos fijos, llevarían a reducir cada vez más las pretendidas utilidades para los accionistas. Es así como la mayoría de recursos financieros se destinaron a la finalización de la obra civil y de urbanismo del Conjunto, dejando únicamente la terminación e instalación de acabados para el siguiente año.
- La torre Berlín 3, siendo la última del Conjunto fue levantada de forma más lenta que las anteriores, priorizando la finalización de construcción de los bienes y elementos de urbanismo.
- A diciembre del 2018 la obra gris de la última Torre quedó lista para proceder con acabados desde inicios del 2019.

ACTIVIDADES Y OBRAS REALIZADAS:

Comercialización:

- Hasta diciembre del 2018 se han facturado 36 departamentos, correspondientes a los Bloques París (10 deptos.) y Berlín (26 deptos.). Esto responde un monto de \$. 2'594,687.11 dólares.
- En el mes de marzo de este año se canceló el crédito a corto plazo, gestionado con el Banco Pichincha de \$. 340.000 para la construcción de la Torre Berlín 1. Siguiendo con el plan financiero, fue el último crédito solicitado para la construcción del proyecto. La anticipada y total cancelación de los préstamos adquiridos, nos han colocado en una situación de buena imagen y comportamiento crediticio con el Banco, el mismo que está abierto a conceder nuevos créditos constructor a Novasierra.
- Durante el 2018 se han vendido 20 departamentos, superando en un 43% a los logros del año pasado y alcanzando un valor de \$. 1'527000. El valor promedio por departamento fue de \$. 76.350, es decir 5% más que el precio promedio de \$. 72.860 por departamento en el 2017. Esto pudo darse manejando mejor el valor de cada estacionamiento, de acuerdo a su ubicación dentro del Conjunto.

Total inventario Productos Terminados:

\$. 126.543,74

RESULTADOS ECONOMICOS DEL EJERCICIO 2018:

Como representante legal y responsable de la gestión realizada durante el 2018, propongo no repartir las utilidades de \$. 35.025,88 y pasarlas a la cuenta de utilidades retenidas.

OBJETIVOS 2019:

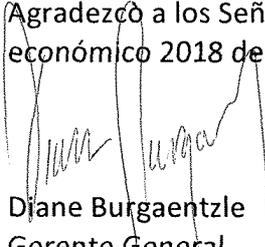
- Finalizar la venta de todo el stock de departamentos y bodegas de CASALES METROPOLI hasta finales del primer semestre.
- Obtener los certificados de Habitabilidad de las 9 etapas que conforman el Conjunto.
- Levantar las garantías de construcción entregadas al Municipio de Quito.
- Liquidar el proyecto CASALES METROPOLI.
- Pagar los saldos pendientes de pago a proveedores.
- Pagar saldo de deuda adquirida por pago de terreno a los accionistas en el mes de mayo, junio y julio.

DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

En el ejercicio económico del año 2018 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.

La crisis económica que ha vivido el país durante este año ha sido un factor determinante en los resultados del ejercicio de administración y resultados para este año. Si bien existe una visión más positiva sobre el sector de la construcción e inmobiliario, la recuperación y estabilidad esperadas, no se darán tan a corto plazo. Como he mencionado anteriormente, el cambio y mejoramiento del sector dependerá de las medidas y leyes que disponga el Gobierno y a la restauración de la confianza que se le vaya devolviendo al mercado, de lograr aniquilar a la corrupción y a la ineficiencia de las instituciones de control.

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2018 de la empresa Inmobiliaria Novasierra S.A.



Diane Burgaentzle
Gerente General

Inmobiliaria Novasierra S.A.