

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AÑO 2019

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 2019.

FACTORES GENERALES DE INFLUENCIA:

La situación de inestabilidad económica y política vivida en el año 2019 han influido determinadamente en la finalización de la gestión comercial y administrativa del proyecto y por tanto la *terminación operativa de inmobiliaria Novasierra S.A.*

CASALES METROPOLI se dirige a un sector medio típico del mercado consumidor de viviendas. A pesar de ser un sector que demuestra alta demanda por vivienda propia, es el más sensible ante las políticas financieras y de ajuste económico del Gobierno y las Instituciones públicas.

El perfil típico y característico de nuestro mercado son familias jóvenes con aproximadamente un ingreso mensual por familia de mínimo \$. 1200, con estabilidad laboral de por lo menos dos años y que no haya contraído ninguna deuda en los tres años anteriores.

Este año, el sector inmobiliario ha tenido que adaptarse a varios cambios en las políticas de crédito hipotecarios de los bancos y del Gobierno. Los préstamos para vivienda social, con características y condiciones especiales para facilitar la adquisición de vivienda nueva han sufrido modificaciones determinantes y luego su paralización, reduciendo significativamente el universo de mercado y la calificación crediticia de los clientes potenciales.

Estas medidas han venido de la mano con la política de reducción de la carga laboral que el Gobierno del Presidente Moreno ha implementado en las Instituciones Públicas.

El comportamiento comercial en este sector, si bien la demanda de vivienda se mantiene, se ha paralizado prácticamente por la imposibilidad de endeudamiento de los promitentes compradores, habiéndose cerrado algunas ventas, que luego se convirtieron en desistimientos irrevocables.

La falta de flujo de caja y la crisis económica ha golpeado el bolsillo de los ecuatorianos reduciendo también su factibilidad de contar con dinero efectivo para reservas o entradas en el proceso de compra y venta, afectando también la caja de Novasierra S.A., por no contar con ingresos líquidos, experimentando además tiempo demasiado largos para la obtención de desembolsos.

La situación económica del país ha forzado a que el sector inmobiliario haya tenido que enfrentar severos cambios en las políticas de venta, compitiendo con precios, condiciones de pago y gestiones directas relacionadas con créditos hipotecarios.

En el año 2018 se contó solamente en Quito con cinco Ferias de Vivienda, de las cuales son principalmente importantes la del BIESS y la de Feria Clave.

En el 2019 se levantó sin mayor éxito, solamente la Feria Biess, en el Parque Bicentenario. La Feria Clave fue suspendida ante los acontecimientos socio – políticos del mes de octubre, hechos que contribuyeron a la difícil crisis del sector de la construcción, vigente hasta el día de hoy en nuestro país.

Actividades Administrativas realizadas:

- Con la entrega del cuarto de basura por parte de la constructora Espinosa Pachano, se dieron por finalizadas las actividades de la misma y por tanto su participación profesional en el proyecto. Sin embargo, durante el año nos han brindado varias veces su colaboración, atendiendo corrección y sanación de algunos problemas puntuales dentro de lo normal.
- La entrega a los propietarios de todos los bienes y servicios comunales estuvo marcada por una falta de acuerdos entre la Administración Actual del Conjunto CASALES y la empresa. Los representantes de la Junta de Administración se rehusaron a recibir dichos bienes por lo que Novasierra S.A. se vio obligada a entregar las llaves y los documentos pertinentes a un Juez competente, por medio de una demanda legal de Consignación de Bienes. Esta demanda sigue vigente a la espera de un pronunciamiento final del Juez que lleva la causa.
- Se obtuvieron los permisos definitivos de Bomberos y con ellos el Permiso Final de Ocupación del Conjunto. Estos trámites que son requisito previo para la obtención de la Habitabilidad del Conjunto y levantamiento de Garantías entregadas al Municipio se encuentra en marcha, esperando ser concluidas en el 2020.
- Entre las gestiones de importancia administrativa desarrolladas durante el año, cabe mencionar la firma y obtención de las Aclaratorias de Escrituras de Compra y Venta por la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que durante tres años consecutivos ha sido enfrentada y costeadada por Novasierra. De los 216 procesos de Aclaratorias, que involucran la realización de Minutas legales, firmas de coresponsabilidad del vendedor, comprador y tenedor de hipoteca, marginación e inscripción en el Registro de la Propiedad, debidamente legalizada ante Notario Público, se han podido despachar 141. Novasierra S.A. ha decidido entregar este trámite a cada uno de los propietarios, exonerándose del pago del mismo. Esta decisión se tomó ante la indiferencia de 75 propietarios con relación a este proceso.
- Uno de los factores que han actuado en contra de los intereses y de la rentabilidad del proyecto, como tal, ha sido la duración excesivamente larga que ha tenido el proyecto desde sus inicios. Motivos ya conocidos por los Accionistas han obligado a incurrir en gastos administrativos excesivos, un costo de comercialización alto y un retraso importante en la fecha de culminación de construcción de CASALES Metrópoli.
- La desarticulación de la estructura administrativa y de ventas de Novasierra en este año, ha influido negativamente a la finalización del proyecto. Trámites administrativos especialmente sugrieron demoras significativas, por falta de seguimiento oportuno y desinformación a los clientes principalmente. especialmente en lo que a desembolsos se repues muchos trámites

Sin embargo, se han logrado cancelar los pendientes más importantes con proveedores, tanto externos como vinculados, así como a cancelar obligaciones financieras con clientes que desistieron de la compra de vivienda.

- De la cuenta por pagar del terreno en el que se edificó el proyecto, este año se canceló \$ 553.235, dejando un saldo de pago para el año siguiente de \$ 273.718,30.

Actividades Comerciales realizadas:

- La gestión comercial estuvo dirigida principalmente a la captación de clientes del sector privado, seguimiento de procesos de desembolsos, de cierre de negociaciones efectuadas al término del 2018 y a ofrecer opciones de crédito y facilidades de pago a clientes en proceso de desistimiento.
Alrededor del 84% de clientes prospectos interesados en la adquisición de vivienda solicitaron su crédito con el Bies (Banca Pública). El 16% se precalificaron con la banca privada: 7% con Banco Pichincha, el 5% Pacífico y 2% Mutualista Pichincha, siendo estas instituciones las únicas que ofrecieron todavía algunos cupos de créditos a una tasa de interés preferencial y hasta el 95% del valor de las viviendas.
- La modalidad de pago cambió debido a las políticas ejercidas en la banca pública y privada. Siendo que en el 2018 el anticipo formal entregado por el cliente era del 15% al 20%, como entrada para la adquisición de la vivienda, el 2019 pudo captar un 5% y en algunos casos, aceptar un porcentaje menor, obteniendo el saldo por medio del crédito hipotecario. Esto ha causado un menor flujo de ingresos a la compañía por ventas en relación al año anterior.
- Novasierra S.A. redujo su equipo de ventas a un vendedor freelance y recurrió a la gestión comercial de empresas comercializadoras externas, encareciendo el costo de comercialización. Sin embargo, no se obtuvieron mejores resultados bajo esta modalidad.
- A diciembre de este año se han facturado 14 departamentos por un monto total de \$ 1'023.427. El valor promedio por departamento en este año estuvo en \$ 73.101 ya \$ 3.000 por debajo del promedio del año pasado.
- Se realizaron 3 nuevas ventas de departamentos, dos de las cuales cancelaron la totalidad del valor con pagos de contado, por un monto de \$ 157.500.
- Quedan pendientes de facturar para el 2019 tres departamentos adicionales, por un monto total de \$ 221.500.
- Al 31 de diciembre 2019 se cuenta con un stock de 7 departamentos y 18 bodegas. El valor promedio por departamento es de \$ 73.000 y \$ 3000 por bodega. Esto da un inventario pendiente de venta de \$ 565.000.
- En lo referente a devolución de anticipos por desistimientos, está pendiente de pago \$ 39.767,18 repartido en trescientos.

RESULTADOS ECONÓMICOS DEL EJERCICIO 2019:

El año 2019 ha estado marcado por una paralización casi total de ventas y colocación de créditos hipotecarios en el país. Cumpliendo con el objetivo de finalizar el proyecto en el menor tiempo posible, este año se ha buscado liquidar las obligaciones tanto legales, administrativas y financieras.

El ejercicio de este año ha dejado un resultado negativo de \$ 110.425.

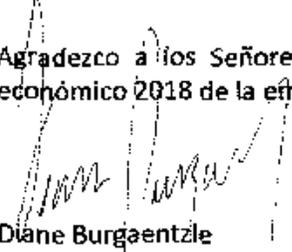
OBIETIVOS 2020:

- Finalizar la venta de todo el stock de departamentos y bodegas de CASALES METROPOLI hasta finales del año 2020.
- 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.

DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS:

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. La recuperación del sector de la construcción será una tarea lenta y riesgosa ante cualquier evento crítico que se advierta en el 2020, Buscando como objetivo principal la finalización del proyecto CASALES METROPOLI y la venta de su último stock de departamentos y bodegas, se deberán desarrollar estrategias comerciales que nos vuelvan más competitivos en el mercado de vivienda terminada, aún cuando esto signifique castigar la rentabilidad del proyecto.

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



Diane Burgaentze
Gerente General
Inmobiliaria Novasierra S.A.