

INFORME DE GERENCIA GENERAL:

CORPORACIÓN NEOATLAS AÑO 2012

Quito, 25 de marzo del 2013

Señores Miembros de la Junta General de Accionistas:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañía, me es grato someter a vuestra consideración el informe de las principales actividades de la Compañía, correspondientes al ejercicio económico del año 2013.

1. ENTORNO POLÍTICO-ECONÓMICO

El entorno Político-Económico del país en el 2013 fue menos favorable que el del 2012. Se produjo un crecimiento económico del 5,4% en la economía del Ecuador. El Salario mínimo Vital tuvo un incremento del 8,9% y se colocó en los \$ 318 dólares mensuales.

En Diciembre del 2013 la Superintendencia planteó una serie de cambios y reformas que han impedido que los proyectos que la empresa tenía planificados iniciar, puedan. Esos nuevos requerimientos han afectado seriamente el desenvolvimiento del objeto social de la empresa y tendrán efectos directos sobre las previsiones futuras de rentabilidad y eficiencia de la empresa, pues afectan a todos los cronogramas planteados, así como requieren la inversión adicional de capitales, se pueden resumir en:

- a) Exigencia de la creación de un encargo fiduciario para manejo de los fondos de dineros de compradores, lo que significa una inversión adicional en este intermediario, además de la imposibilidad de iniciar el proyecto hasta que sea completado lo que han definido como punto de equilibrio (teniendo uno de los principales escollos en el hecho de exigir que se tenga financiado el 100% de los costos directos e indirectos del proyecto)
- b) Procesos burocratizados y dilatados dentro del Municipio en lo referente a Corrección de Linderos de Lotes, requisito previo para cualquier aprobación de planos y licencia de construcción. Dicho proceso demora en promedio entre 3 a 8 meses.
- c) Cambio de estructuras a nivel de aprobación de planos dentro del Municipio de Quito, lo que representa un período adicional "no planificado" en cronogramas de entre 4 a 8 meses hasta obtener la aprobación de planos.

- d) Exigencia de Licencia Ambiental para cualquier tipo de proyecto de construcción (incluso los que se desarrollan sobre áreas urbanas) licencia que en promedio demora 4 meses en obtenerse.

2.- SITUACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA

- a. Se encuentra legalmente constituida a partir del 3 de Mayo del 2011.
- b. Las utilidades del año 2013 fueron de 11.757,75 antes de impuestos y participaciones.
- c. El proyecto CENIT 25-49 fue terminado en el 2.013 y se inició toda la fase de planificación del nuevo proyecto llamado ARMONNIA.

3.- RESULTADOS FINANCIEROS

El Estado de Resultados al mes de diciembre de 2012, refleja una utilidad de 11.757,75 USD antes de impuestos y participaciones. Dicha utilidad es la parte final del Proyecto Inmobiliario CENIT.

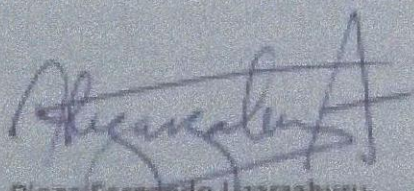
4.- OTRAS GESTIONES IMPORTANTES

El evento más importante es la iniciación del nuevo proyecto llamado ARMONNIA. En el 2013 se concretó la negociación del terreno sobre el que se construirá, sin embargo toda la programación ha sido retrasada por los eventos comentados en el punto 1 de este informe.

5.- CONCLUSIONES

La empresa se enfrenta a un entorno de políticas y regulaciones absolutamente cambiante que impide estructurar planificaciones fidedignas a corto o largo plazo. Los retrasos provocados por los nuevos parámetros de regulación y nuevas políticas impuestas al gremio de la construcción, se sentirán al finalizar el proyecto ARMONNIA, que se planifica terminar a finales del 2.015.

Atentamente,



Ing. Diego Fernando Uzarzaburu
GERENTE
CORPORACIÓN NEOATLAS S.A.