

INMOBILIARIA NOVA SIERRA S.A

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

AÑO 2012

Estimados señores accionistas:

Este informe contiene un resumen de los temas importantes ocurridos en el año 2012 y el grado de cumplimiento de los objetivos planteados.

1. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS 2012

Objetivo N. 1

Construir 64 departamentos ubicados en el bloque New York y Londres.

El grado de cumplimiento de este objetivo fue de un 62% a diciembre del 2012 fueron construidos 40 los departamentos ubicados en el bloque Nueva York, se inició la construcción del bloque Londres 24 departamentos los que a finales de diciembre tenían un avance de la obra del 50%.

Objetivo N. 2

Redefinir la comercialización a fin de vender en el año 60 departamentos incluyendo los de la tercera etapa.

Inmobiliaria Novasierra S.A. comercializo directamente los departamentos en el período de enero –abril, a partir del mes de mayo se contrató a la empresa Proinmobiliaria Cia Ltda para la comercialización del proyecto.

El cumplimiento de este objetivo fue del 41%; el total de departamentos reservados en el año fueron de 25 con un promedio mensual de 2 departamentos. El 40% (10 departamentos) fueron vendidos por Novasierra S.A. y el 60% (15 departamentos) por Proinmobiliaria Cia Ltda.

A finales del año 2012, el nuevo proyecto arquitectónico fue aprobado por la administración de la compañía quien decidió no comercializar la tercera etapa en el año 2012.

Objetivo N. 3

Modificar la tercera etapa del proyecto Casales Metrópoli

En Agosto del 2012, se contrató los servicios del arquitecto Javier Alarcón para la redefinición de la tercera etapa del proyecto Casales Metrópoli. El nuevo proyecto tiene un total de 328 departamentos con un nuevo diseño interno y un promedio de 71 metros cuadrados por departamento, con cambios importantes en las fachadas y con todos los parqueaderos al piso.

Objetivo N. 4

Lograr re-aprobación de la línea de crédito para financiamiento de los Bloques Nueva York y Londres o aportes de capital fresco por parte de los accionistas.

Produbanco es el proveedor de crédito para el proyecto Casales Metrópoli, la línea de crédito aprobada es de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US \$ 850.000). Al 31 de diciembre se ha usado el 60% del cupo total, a cierre del año fiscal las obligaciones con el banco son de QUINIENTOS VEINTE Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE 28/100 (US \$ 528.667.28)

Objetivo N. 5

Redefinir la operación total de la empresa incluye administración, comercialización y construcción.

Este objetivo se cumplió en forma parcial se realizaron cambios de orden administrativo nombrando una nueva Gerencia de Proyecto desde marzo a cargo de la Sra. Diane Burgaentzle, también la comercialización del proyecto fue encargada a la empresa Proinmobiliaria como se mencionó anteriormente hasta diciembre del 2012.

1. PRINCIPALES ASPECTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del año 2012 los activos totales de la empresa son de un valor de CUATRO MILLONES DIECISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES 81/100 (US \$ 4'017.153.81) el 92% de los activos son los inventarios en proceso de construcción.

	US \$
Terreno	1'201.487,08
Costos directos de construcción	1'199.236.59
Costos indirectos de construcción	1'295.924.20
Total de inventario en proceso	3'696.647.87

Los pasivos totales de la empresa son de TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS 82/100 de los cuales el 53% corresponde a cuentas por pagar terreno, el 28% anticipo de clientes y el 15% obligaciones bancarias:

	US \$
Cuentas por pagar terreno	1'975.413,98
Anticipo de clientes	1'053.673.43
Obligaciones Bancarias	564.860,00

4. VENTAS (RESERVACIONES DEPARTAMENTOS) CASALES METROPOLI

La comercialización del proyecto Metrópoli en el año 2012 estuvo en manos de Inmobiliaria NovaSierra S.A hasta Marzo y luego los departamentos fueron comercializados por la empresa Proinmobiliaria hasta Diciembre.

En el año 2012 se reservaron un total de 25 departamentos, con un precio promedio de CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO 00/100 (US \$ 53.264). Comparados con el año 2011 las ventas decrecieron en un 44% y el precio promedio de venta se incrementó en un 8%.

La principal razón de este comportamiento fue la falta de inventario para la venta. Al cierre del año en inventario de 13 departamentos por vender de la primera y segunda etapa.

Los desestimientos de clientes en el año 2012 alcanzan un valor de NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHO 98/100 (US \$ 93.308,98) originado por la falta de poder económico de los clientes para ser sujetos de crédito.

INGRESOS Y EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 las utilidades de la empresa son US\$ 140.640.19 antes de impuestos, los impuestos generados para el fisco son de US\$ 32.860,04

En el año 2012 las ventas fueron de US \$ 2.931347.24 corresponden a ventas de 73 departamentos entregados y cobrados. El costo de ventas representa el 96% en relación al precio de venta esto es US \$ 2'817.000.

5. OBJETIVOS AÑO 2013

Para el ejercicio 2013 los objetivos son los siguientes:

1. Aprobar la modificación de los planos arquitectónicos en el Municipio de Quito y aprobar en todos los estamentos públicos la Modificatoria de la declaratoria de Propiedad Horizontal.
2. Incrementar las ventas de departamentos a 45 anuales (13 de las etapas anteriores y 32 departamentos de la tercera etapa)
3. Cancelar el valor de US \$ 550.000 por concepto del pago del terreno.
4. Finalizar la construcción de los 24 departamentos del Bloque Londres y 16 departamentos del bloque Sidney y obras comunales tales como cisterna, cuarto de basura y adoquinado de parqueaderos y vías.

PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO 2012

Es mi sugerencia que los resultados del año 2012 la utilidad líquida anual luego del 23% de impuesto a la renta esto es treinta y dos mil ochocientos sesenta 04/100 (US \$ 32.860.04) se mantenga dentro de las cuentas de utilidades no distribuidas.

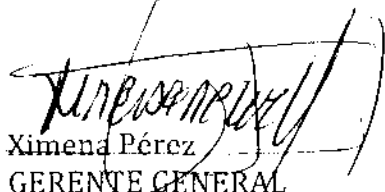
DISPOSICIONES DE DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

En el ejercicio económico del año 2012, la administración ha acatado las recomendaciones y disposiciones del Directorio y de la Junta General de Accionistas que en todos los casos estuvieron orientadas al acatamiento de las disposiciones legales y societarios, al cumplimiento de 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.

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2012.

Quito, Abril 20 del 2012

Atentamente,



Ximena Pérez
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A