

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AÑO 2013

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 donde se describen las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2013.

CONSIDERACIONES GENERALES INTERNAS Y EXTERNAS DE LA EMPRESA

1. El manejo de la Gerencia está a cargo de Diane Burgaentzle desde el mes de febrero del 2013.
2. Las acreencias que la empresa mantenía con sus accionistas por un monto de **USD. \$ 184.579,21** han sido canceladas en su totalidad, en el mes de noviembre del 2013.
3. Es importante conocer que las condiciones del negocio de Bienes Raíces han cambiado, comparadas con el año anterior. La venta del proyecto en planos se torna más difícil, debido a la alta demanda de créditos hipotecarios del BIESS, los mismos que son procesados únicamente para viviendas terminadas.
4. En el último trimestre del 2013 se publica en Registro Oficial la nueva Ley Inmobiliaria, que contempla como puntos importantes, la escrituración legalizada de las promesas de compra venta, la necesidad de precautelar los anticipos de clientes, impidiendo su utilización, hasta no lograr el punto equilibrio y el cumplimiento con todas las formalidades que exigen las entidades públicas, previa la ejecución del proyecto.

Dado que la Etapa 3 de Metrópoli contempla cambios arquitectónicos y por tanto, debe cumplir con esta nueva Ley, la administración decide no incurrir en una campaña agresiva de publicidad y ventas para esta Etapa, hasta que no exista un pronunciamiento oficial de parte del máximo poder.

5. La competencia y la aparición de nuevos proyectos inmobiliarios en el Sur de Quito y el Valle de los Chillos, principalmente, abre las opciones de oferta para nuestro mercado potencial. La necesidad de incrementar los precios de los departamentos de la Etapa 3, la eliminación de los parqueaderos subterráneos y un perfil de cliente más exigente y con mayor capacidad de compra, son las principales motivaciones para que se haya rediseñado la última etapa de nuestro proyecto, buscando contar con un modelo de vivienda más apetecible, diferenciador y competitivo para nuestros actuales clientes.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS 2013

- 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.**

Los planos arquitectónicos, estructurales e hidro-sanitarios, necesarios para el nuevo diseño de la Etapa 3, han sido finalizados y están listos para ser ingresados a su inscripción en el Municipio de Quito.

El cálculo de nuevas alícuotas de todos los departamentos, una vez que se ha reducido el número total de los mismos a 328, también está listo para continuar con el trámite legal.

Sin embargo, se tomó la decisión de postergar el inicio del trámite respectivo para la obtención de aprobación de planos y la obtención de la nueva Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, hasta no concluir con la construcción del Bloque Sidney (fin de la Etapa 2) y su correspondiente cobranza.

Se estima que a inicios de agosto del 2014 se puede ingresar los planos modificados para ser aprobados por el Municipio de Quito.

- 2. Incrementar las ventas de departamentos a 45 anuales (13 de las etapas anteriores y 32 departamentos de la etapa 3.**

Se vendieron los departamentos de stock (13 unidades) finalizando la venta de las Etapas 1 y 2. Esto ha provocado que proyecto no cuente con unidades de vivienda para entrega inmediata, exigencia marcada del mercado comprador.

Se inicia la venta de departamentos de la Etapa 3 en julio del 2013, concretándose hasta diciembre la venta de 7 unidades. Además de estas, se revenden 9 departamentos adicionales, que fueron desistidos por sus clientes iniciales. Estos departamentos fueron negociados con un valor mayor al 8% (USD. \$ 57.585) en relación al precio de la primera venta.

En suma se venden 20 departamentos cumpliendo parcialmente el objetivo en un 45%.

- 3. Cancelar el valor de \$ 550.000 por concepto del pago de terreno.**

A finales del año 2013 contamos con inversiones a corto plazo de **USD. \$ 369.014,35.**

No se han podido cancelar los abonos correspondientes a este pago, porque la empresa Comsurplastic, acreedora por la compra del terreno ha cambiado su control accionario.

El nuevo tenedor de la deuda, al cierre de este ejercicio, ha diferido este cobro para el año 2014.

4. **Finalizar la construcción de 24 departamentos del Bloque Londres, 16 departamentos del Bloque Sidney y obras comunales tales como, cisterna, cuarto de basura, adoquinado de parqueaderos y vías.**

El Bloque Londres fue finalizado, mientras que el avance del Bloque Sidney al término de este ciclo, está en un 95%. La cisterna No. 2 ha sido entregada, así como los parqueaderos estimados y su correspondiente vía de ingreso. El cuarto de basura ha sido diferido hasta contar con la nueva ley municipal que exige recipientes de basura ubicados al exterior del Conjunto.

PRINCIPALES ASPECTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

A finales del 2013 los activos totales de la empresa son de **USD. \$ 3.191.918,64.**

El 84% de estos activos son inventarios en proceso de construcción, descritos a continuación. Y el 13,35% corresponden a EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (Caja y Bancos).

TERRENO	USD. \$	878,009.78
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	USD. \$	600,371.61
COSTOS INDIRECTOS	USD. \$	1'231,943.23
TOTAL INVENTARIO EN PROCESO	USD. \$	2'710,324.62
TOTAL CAJA BANCOS	USD. \$	425,966.19

Los pasivos totales de la empresa son de **USD. \$ 2.951.916,55** El 96% de este total están distribuidos de la siguiente manera:

ANTICIPOS CLIENTES	USD. \$	503,885.24
PAGO POR TERRENO	USD. \$	1'790,834.77
OBLIGACIONES CON BANCOS	USD. \$	530,749.33

INGRESOS Y EGRESOS:

Al 31 de diciembre las utilidades de la empresa, antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores, es de **USD. \$ 44.540,51.**

De este valor se deduce, con la figura de gastos no deducibles USD. \$. 62.932,80 que corresponde al valor del departamento adjudicado a Sra. Angélica Castillo (USD. \$. 44.197) y USD. \$. 15.812,00 de pagos iniciales para proyecto, que no cuentan con comprobantes de pago.

En el año 2013 las ventas fueron de **USD. \$. 2'443.778,27**. Corresponden a ventas de 49 departamentos, entregados y cobrados. El costo de ventas representa el 96% en relación al precio de venta.

Considerar que la mayor parte de obras de urbanismo han sido ya realizadas.

OBJETIVOS 2014

1. Pago de USD. 560.000 como abono a la cuenta por pagar del terreno de edificación del proyecto, dentro del primer semestre del año 2014.
2. Obtener la Modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Proyecto Metrópoli rediseñado, así como la aprobación de planos y documentos en todos sus estamentos legales.
3. Vender 30 departamentos de la Etapa 3 hasta diciembre del 2014.
4. Iniciar movimientos de tierras en terreno de Etapa 3 (actual planta industrial de PLASTEX) en el último trimestre del año 2014
5. Definir las mejores alternativas de financiamiento para la construcción de la Casa Comunal y Bodegas pendientes de entrega, así como para el arranque de construcción del primer bloque Paris.
6. Redefinir la estructura administrativa y de construcción del Proyecto, priorizando la actividad comercial y postergando cualquier obra de construcción todavía pendiente de concluir de las Etapas 1 y 2.
7. Entrega del manejo de la administración a los nuevos propietarios del Conjunto, una vez que se haya construido la casa comunal.

PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO 2013

Es mi sugerencia que los resultados del año 2013, cuya utilidad neta es de **USD. \$. 15,685.14** luego del pago del Impuesto a la Renta, Participación a Trabajadores y Apropiación de la Reserva Legal, se mantenga dentro de utilidades no distribuidas.

Considero necesario e indispensable definir como estrategia general de la empresa, continuar con la venta de departamentos de la etapa 3 de forma ininterrumpida, así como el traslado de la planta industrial PLASTEX a su nueva ubicación, en el menor tiempo posible. Esto permitirá una mayor rentabilidad del negocio en función al tiempo de su finalización, aprovechar la dinámica del sector inmobiliario durante los próximos dos años y asegurar la tranquilidad y satisfacción de los nuevos propietarios de Metrópoli.

DISPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

En el ejercicio económico del año 2013 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 acatamiento de las disposiciones legales y societarias, al 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.

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2013.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diane Burgaentzle', with a stylized, cursive script.

Diane Burgaentzle
Gerente General
Inmobiliaria Novasierra S.A.

Quito, abril 29 del 2014