

INMOBILIARIA NOVA SIERRA S.A.
INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
AÑO 2009

Estimados Señores accionistas:

Este informe contiene un resumen de los temas importantes que ha cumplido la administración en el año 2.009 y el grado de cumplimiento de los objetivos planteados.

ASPECTOS MUNICIPALES Y DE CONSTRUCCION

En el año 2009, Inmobiliaria Novasierra S.A, requirió de la autorización del Concejo Municipal para ubicar los parqueaderos en el área de relleno de quebrada; esta resolución terminó el 4 de junio del 2.009.

Los permisos de construcción de la primera etapa del conjunto "Casales Metrópoli" fueron concedidos en agosto, la obra se inicio en septiembre del año 2.009. Esta etapa consta de 134 departamentos con un costo aproximado de dos millones seiscientos cinco mil setecientos noventa y cinco US \$ 2'605.795, se estima que esta etapa terminará de construirse en junio del año 2.010.

ASPECTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

El acuerdo de pago a la empresa Comsurplastic S.A, por la venta del terreno donde se construye el "Conjunto Casales Metrópoli" fue de pagos parciales desde el año 2.009 hasta el 2.012. El retraso en la construcción ha afectado el ciclo del negocio y han impedido que Novasierra S.A. cumpla con los pagos acordados.

Por esta razón la administración presentó a la empresa Comsurplastic S.A, una propuesta de pago la que fue aceptada en forma parcial. Los acreedores aceptaron que los intereses sean cancelados a partir del año 2.010 a una tasa del 2% anual sobre el valor de la deuda que asciende a US \$ 1'760.000 y un abono en el año 2010. Comsurplastic S.A. piden a Novasierra S.A. que se cancele a la brevedad posible el valor del terreno y que en Mayo se presente una nueva propuesta basada en los datos reales de avance de obra y flujo de caja de la empresa.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL AÑO 2.009

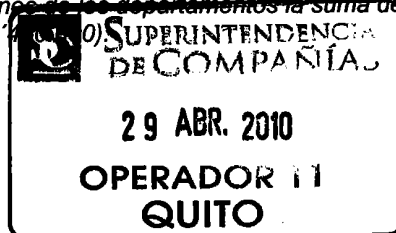
- *El cumplimiento de los objetivos relacionados con los aspectos municipales se cumplieron en un 100%*
- *La aprobación de la línea de crédito en el sistema financiero por la cantidad de dos millones de dólares no fue tramitado porque al final del año aún no se obtenía la declaratoria de propiedad horizontal documento importante para éste trámite bancario.*
- *En el año 2009 el cumplimiento de este objetivo fue del 50%; se vendieron 48 departamentos alcanzando un total de 140 departamentos vendidos. El promedio mensual de ventas fue de 4 departamentos comparado con 6 del año 2008. La principal razón para la caída de las ventas fue el retraso en el inicio de la obra y el temor de los compradores de sostener en el largo plazo su trabajo debido a la inestabilidad económica.*

VENTAS (RESERVACIONES DEPARTAMENTOS) CASALES METROPOLI

En el año 2009, por segundo año fue la empresa Inmocasa Cia Ltda., la comercializadora del proyecto. Al 31 de diciembre del 2.010, son 140 el número total de departamentos vendidos. Anexo No. 1

Al cierre del año, en la primera etapa de los 136 departamentos (bloque Madrid, Munich y Nueva York) se encuentran reservados 111 departamentos que representan un 82% de la primera etapa.

La empresa al 31 de diciembre ha recibido por concepto de reservaciones de los departamentos la suma de UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES (US \$ 1'450.000)



En el año 2009; las recaudaciones por este concepto fueron de SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA (US \$ 665.230), y fueron 24 clientes que desistieron por la demora en la construcción debiendo cancelarse la cantidad de CIENTO CICUENTA MIL SETECIENTOS SEIS DOLARES (US \$ 150.706).

GASTOS REALIZADOS EN EL PROYECTO CASALES METROPOLI

Al 31 de diciembre del 2.009, el total de gastos incurridos en el proyecto asciende a la suma de UN MILLON CIENTO DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES (US \$ 1'117.748).

Del total de gastos tenemos que:

- El 22% corresponden a gastos en planificación y diseño por un valor US \$ 241.306 (diseño arquitectónico, estructural, suelos, declaratoria ambiental) entre los más importantes
- El 35% corresponde a gastos de ventas por un monto de US \$ 387.673 incluyen comisiones de ventas, publicidad y propaganda, adecuaciones a locales de ventas, decoración de casa modelo, arriendos de oficina de ventas y centros comerciales.
- El 27% corresponden a costos de construcción de la primera etapa por un monto de US \$ 297.970 que incluyen costos directos del bloque Nueva York, obras de infraestructura, honorarios de construcción y gastos adicionales terreno.
- El 6% de los gastos corresponden a Tasas, impuestos, pagos municipales, gastos legales por trámites municipales por un monto de US \$ 71.150
- El 4% de los gastos administrativos (gastos de constitución, fiscalización) por un monto de US \$ 42.736
- El 8% corresponde al pago de US \$ 88.976 al Municipio de Quito por la adjudicación de la quebrada.

FONDEO DEL PROYECTO

Los gastos incurridos en el proyecto descritos en el numeral anterior han sido fondeados en un 19% con préstamos de accionistas (US \$ 212.104), un 18% con préstamo de la empresa Comsurplastic S.A (US \$. 200.285) y con recursos provenientes de los anticipos de clientes un 63%. (US\$ 705.359).

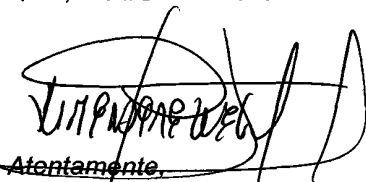
OBJETIVOS PARA EL AÑO 2.010

Para el ejercicio 2.010 es mi recomendación:

- La aprobación de la línea de crédito por un monto de dos millones de dólares
- La construcción, entrega a los clientes de 72 departamentos del bloque Nueva York y bloque Madrid

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2.009

Quito, Abril 23 del 2.010



Atentamente,
Ximena Pérez V.
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

