15 8486

INMOBILIARIA NOVA SIERRA S.A.

AÑO 2.008 INFORME ANUAL

DEL GERENTE GENERAL

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Estimados Señores accionistas:

Este informe contiene un resumen de los temas importantes que ha cumplido la administración en el año 2.008

Inmobiliaria Nova Sierra S.A. inicio sus operaciones en agosto del 2.007 siendo su objeto social ejercer las actividades de inmobiliaria, construcción y corretaje

1. *La Junta General Extraordinaria de accionistas autorizó a la Gerencia General la compra del lote de terreno de 21.369 mts2. de propiedad de la empresa Comsurplastic S.A, aprobado también el precio pactado de dos millones de dólares US $ 2´000.000 y forma de pago que fue una parte al contado y la diferencia con pagos anuales a un plazo total de tres años. La escritura de compra-venta fue celebrada el 13 de mayo del 2.008 ante la Notaria Tercera del Dr. Roberto Salgado Salgado.*

   Recordamos a los señores accionistas, que uno de los compromisos adquiridos por Nova Sierra S.A, con la empresa vendedora Comsurplastic S.A es adquirir a ésta, los materiales de construcción que ella comercializa dentro de su giro del negocio para el proyecto "Casales Metropoli" que se pretende ejecutar.

2. *En las escrituras de compra venta del terreno por 21.369 mts2 se encontraba incluido según el Municipio de Quito una franja de relleno de quebrada que debía ser adjudicada forzosamente a Inmobiliaria Nova Sierra S.A. Trámite que se inicio el 4 de junio del 2.008 y fue concluido el 19 de diciembre del 2.008 esta adjudicación significó para la Compañía una erogación no planificada de ochenta y ocho mil cuatrocientos ochenta dólares (US $ 88.480). La Adjudicación de la Faja Municipal se realizó mediante escritura pública celebrada el 19 de diciembre del 2.008 ante la Notaria Tercera del Dr. Roberto Saldado Salgado.*

3. *En noviembre del 2008 el diseño inicial del proyecto "Casales Metropoli" fue modificado a fin de observar las ordenanzas municipales. El proyecto actual consta de 344 departamentos, 144 parqueaderos subterráneos, 230 parqueaderos exteriores, 43 parqueaderos de visitas con un área verde y recreativa de 4.128 mts2.*

4. *El Municipio de Quito, a través de las ordenanzas municipales No, 0255 y 0264 publicadas en los registros oficiales del 28 de agosto y 12 de diciembre del 2008, señalan restricciones específicas sobre el uso del suelo de las "quebradas rellenas" siendo estas:*

   a) *Los retiros en áreas de protección de quebradas dependerán del grado de la pendiente cuyos retiros van desde 6 a 15 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.*

   b) *"El área de protección se constituye en el retiro de la construcción. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrá constituirse en vías, estacionamiento de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora".*

   Aplicando estas restricciones al diseño actual (344 departamentos), la rentabilidad del proyecto se afecta. La aprobación del proyecto con el diseño actual deberá someterse a la aprobación en el Consejo Metropolitano de Quito, este trámite requeriría de un tiempo adicional estimado de 6 meses, esto es julio del 2.009.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL AÑO 2.008

Señores accionistas con la explicación mencionada en los numerales 3 y 4 , el cumplimiento de los objetivos planteados por la administración para el año 2008 no se han cumplido.

Por tanto "la aprobación de planos e inicio de la construcción" así como "el aprobar en el sistema financiero una línea de crédito de dos millones de dólares" han sido diferidos para el año 2.009

El objetivo de ventas planteado para el año fue de 8 departamentos mensuales, el promedio real fue de 5 ventas mensuales. El diferimiento en el inicio de la obra afectó las ventas.

2. VENTAS (RESERVACIONES DEPARTAMENTOS) CASALES METROPOLI

El mercado objeto del proyecto "Casales Metrópoli" son familias jóvenes de 30 a 40 años con ingresos familiares desde US $ 1.000 mensuales . En el año 2008, los encargados de la comercialización del proyecto fue la empresa Inmocasales Cia Ltda., especializada en la venta de proyectos grandes en el mercado de segmento medio bajo.

Al 31 de diciembre, son 110 el número total de departamentos vendidos. Anexo No. 1

Al cierre del año, en el bloque Madrid (primero en la construcción) se encuentran reservados 46 departamentos que representan un 73% del bloque (ver Anexo No. 2)

La empresa al 31 de diciembre ha recibido por concepto de reservaciones de sus departamentos la suma de NOVECIENTOS QUINCE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO DOLARES (US $ 915.138).

Las recaudaciones por este concepto en el año fueron de SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIEZ DOLARES adicionadas a los doscientos setenta y un mil setecientos veinte y siete recibidos en el año 2007 (US $ 271.728).

3. GASTOS REALIZADOS EN EL PROYECTO CASALES METROPOLI

Al 31 de diciembre del 2.008, el total de gastos incurridos en el proyecto asciende a la suma de SEISCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UNO DOLARES (US $ 660.591).

Del total de gastos tenemos que:

- *El 32% corresponden a gastos en planificación y diseño por un valor US $ 208.833 (diseño arquitectónico, estructural, suelos, declaratoria ambiental) entre los más importantes*
- *El 33% corresponde a gastos de ventas por un monto de US $ 215.333 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 21% corresponden a gastos de adjudicación de la quebrada, obras de drenaje y construcción del portón de entrada por un valor de US $ 138.443.*
- *El 3% de los gastos corresponden a Tasas, impuestos y pagos municipales por un monto de US $ 17.302*

- *El 1% de los gastos administrativos (honorarios abogados, gastos legales, gastos de constitución) por un monto de US $ 7.817*

- *El 1% en equipos de computo y software por un monto de US $ 5.675*

- *El 10% corresponden a anticipos entregados a proveedores por un monto de US $ 67.283.*

Adicionalmente la empresa realizó un primer abono de doscientos mil dólares US $ 200.000 a la empresa Comsurplastic S.A. por concepto de la compra del terreno

4. FONDEO DEL PROYECTO

Los gastos incurridos en el proyecto descritos en el numeral anterior han sido fondeados con préstamos accionista Josette de Novas en un 28% (US $ 184.243), con recursos de los accionistas en un 3% (US $ 27.861) y con recursos provenientes de los anticipos de clientes un 68%. (US$ 448,487).

5. *OBJETIVOS PARA EL AÑO 2.009*

Para el ejercicio 2.009, es mi recomendación:

5.1 Contratar a un abogado especialista en temas municipales para que gestione en el Municipio de Quito a través de la Dirección de Planificación el informe técnico favorable que permita el uso de la faja de terreno adjudicada. Para esta gestión la empresa proveerá todos los sustentos técnicos como delimitación de la pendiente, estudios de suelos, estudios estructurales, etc.

5.2 Aprobación de planos e inicio de la construcción del bloque New York (1) y bloque Madrid

5.3 Aprobar en el sistema financiero una línea de crédito de dos millones de dólares

5.4 Vender 96 departamentos anuales esto es 8 departamentos mensuales

Agradezco a los Señores Accionistas la confianza que me han dispensado durante el ejercicio económico 2.008

Quito, Marzo 28 del 2.009

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