

INFORME QUE PRESENTA EL ING. PEDRO ALFREDO PINTO
EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA
SANTA CECILIA S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DE 2009

Señores Accionistas:

En cumplimiento de disposiciones estatutarias de la Compañía, me es grato presentar a ustedes, el presente informe de labores correspondiente al ejercicio del año 2009.

ANTECEDENTES:

La Compañía INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A., se constituyó el 31 de julio de 2003 y se inscribió en el Registro Mercantil el 15 de septiembre de 2003, para la construcción y venta del proyectos inmobiliarios, siendo el primero de ellos el denominado CASALES SAN PEDRO y el segundo, el EDIFICIO MONT SERRAT

En el ejercicio 2009 actuaron como administradores de Inmobiliaria Santa Cecilia S.A. el Sr. Pietro Antonio Giacometti en su calidad de Presidente y el Ing. Pedro Pinto Rubianes en su calidad de Gerente General, con nombramientos renovados el 23 de Julio de 2009 para un período de tres años.

PROYECTO CASALES SAN PEDRO

La construcción del proyecto CASALES SAN PEDRO de 564 departamentos de vivienda se inició en febrero del año 2004 y concluyó en septiembre del año 2007, esto es a los 43 meses de iniciada la obra. En el curso del año 2009 se terminaron de vender todos los departamentos y locales comerciales..

El valor de las ventas de los 564 departamentos fue de USD 17'065.298 y de los locales comerciales fue de USD 390.003, dando un total de ventas de **USD 17'455.302**

Los ingresos por ventas, desde el inicio del proyecto hasta el 31 de diciembre de 2009, ascienden a **USD 17'054.724** (97,7%), quedando por cobrar a clientes la suma de USD 24.552 (0,001%), a Inmocasales, compañía encargada de las ventas, la suma de USD 187.976(1,1%) valor que ha sido reconocido por esta compañía y a la obra, Stell Pinto por saldo de taller y oficinas USD 188.050 (1,1%), que se cancelarán comodidades del proyecto Casales San Pedro. El total de valores por cobrar es de **USD 400.548 (2,3%)**

Como es de conocimiento de los señores accionistas, el Comisario Municipal de la zona sur-este, donde se ubica el proyecto, al concluir la construcción, impuso una multa de USD 163.000 (equivalente al depósito exigido como garantía para el fiel cumplimiento de los planos aprobados) por cuanto, según él, en la construcción **no** se habían observado las últimas ordenanzas municipales que no eran aquellas vigentes cuando se aprobaron los planos. Al ser informados de esta resolución, apelamos a la autoridad municipal superior, que es el Alcalde de Quito. El Procurador Síndico Municipal, representante del Alcalde, justamente al año de nuestra apelación, emitió, en forma muy ligera, una resolución ratificando el fallo del Comisario en todas sus partes y haciendo constar equivocadamente, que la multa era de USD 196.000. Siguiendo los preceptos legales, solicitamos enseguida al mismo Procurador, una "aclaración y ampliación" de su fallo, que le obliga a explicar con qué criterios técnicos y legales procedió en ese sentido. Le va a ser difícil encontrar argumentos sólidos para respaldar su fallo, pero bien puede optar por una respuesta ligera para salir del paso. Han pasado seis meses desde nuestro pedido de aclaración y ampliación y aún no tenemos respuesta, a pesar de que hemos requerido constantemente información sobre este trámite.. Intencionalmente dejamos vencer la garantía y no nos han exigido renovarla.

Una vez que tengamos la aclaración y ampliación solicitada al Síndico Municipal, presentaremos un recurso de apelación para ante el Tribunal Contencioso Administrativo, que sale de la jurisdicción del Municipio y entra a la justicia ordinaria. Tenemos fundada esperanza de que nuestra causa es justa y que recibiremos una sentencia favorable del Tribunal. No sabemos en cuánto tiempo podría producirse una sentencia. También es posible una sentencia desfavorable, en cuyo caso los resultados previsto del proyecto Casales San Pedro se verían seriamente afectados.

RESULTADOS DEL PROYECTO CASALES SAN PEDRO

La operación de la Compañía Inmobiliaria Santa Cecilia S.A. entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2009, proveniente exclusivamente del proyecto CASALES SAN PEDRO, dio los siguientes resultados:

	Dólares
Utilidad Operacional	137.311
15% Utilidades para trabajadores	<u>-20.597</u>
Utilidad imponible	116.714
25% Impuesto a la Renta	<u>-29.179</u>
Utilidad neta	87.536
10% Reserva Legal	<u>-8.754</u>
Utilidad para los accionistas	78.782

Conciliación Tributaria

Impuesto Renta
Anticipos pagados en 2009
Impuesto pagado en exceso



Haremos el reclamo pertinente por el pago en exceso, producto de la conciliación tributaria.

Las resultados de todo el proyecto Casales San Pedro, serán las siguientes, si el resultado del litigio en trámite por la sanción impuesta por el Comisario Municipal es favorable para la Compañía:

UTILIDADES TOTALES DEL PROYECTO

Año Operacional	Utilidad	Impuesto a la Renta	Utilidad Neta
2005	115.000	29.000	86.000
2006	1.292.000	228.000	1.064.000
2007	807.000	147.000	660.000
2008	310.362	77.591	232.771
2009	116.714	29.179	87.536
	2.641.076	510.770	2.130.307
	100.00	19.34	80.66

Si, al valor neto de utilidades añadimos lo que, en su tiempo, se obtuvo por la venta del terreno de Luluncoto y de los terrenos adyacentes de propiedad de los accionistas, que sumaron USD 350.000, los beneficios provenientes del proyecto serán USD 2'991.076. Los USD 350.000 ya se pagaron a Textil San Pedro y a los accionistas en proporción a sus aportes en terreno. El litigio en trámite por la sanción impuesta por el Comisario, impide todo trámite de liquidación de la Compañía. Por los dos aumentos de capital de USD 10.000 a USD 1'510.000, se obtuvo un ahorro de USD 150.000, en el impuesto a la renta.

PROYECTO EDIFICIO MONT SERRAT

En septiembre del año 2007, se inició la construcción del proyecto EDIFICIO MONT SERRAT en el lote de 1.025 m² ubicado en la Ave. Coruña N32-305, que fue adquirido por Inmobiliaria Santa Cecilia a la familia Pinto-Chiriboga, mediante escritura celebrada el 28 de diciembre de 2007, ante el Notario Octavo, Dr. Jaime Espinosa Cabrera. Al 31 de diciembre de 2009 la inversión realizada en este proyecto alcanzó la suma de **USD 3'884.060**, que ha sido financiada de la siguiente forma:

	Dólares
Valor de la venta de terreno Av.Coruña	650.000
Anticipos de clientes	1'437.000
Prestamos de terceros	217.000
Préstamo Banco Pichincha	700.000
Total	3'004.000
Diferencia	880.060
Suma	3'884.060



(Handwritten signature)

La diferencia de USD 880.060, entre el costo total y el financiamiento, será cubierta con la utilidad de la familia Pinto-Chiriboga en el Proyecto Casales San Pedro y la venta de los terrenos 4 y 5 de El Cortijo de propiedad de la misma familia.

El derrocamiento de la casa entonces existente en la Ave. Coruña y la construcción de muros perimetrales para sostener los edificios colindantes, tomó tres meses. La construcción del nuevo edificio se realizó en 24 meses, hasta el 31 de enero de 2010.

Hasta el 31 de Diciembre de 2009, se realizaron compromisos de venta de 20 departamentos del Edificio Mont Serrat, quedando por vender 4 departamentos, ya terminados. Los ingresos por venta de departamentos permitirán cubrir el préstamo del Banco Pichincha y las obligaciones con terceros...

Agradezco a los señores accionistas por la confianza depositada en mi persona para la administración de la empresa, al Presidente de la compañía Sr. Pietro Giacometti, y a los Arquitectos José María Laso y Andrés Vera constructores del Edificio Mont Serrat.

Señores accionistas

Ing. Pedro Pinto Rubíanes
Gerente General

