

150955

**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 2008**

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 2008.

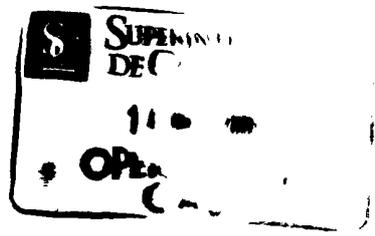
ANTECEDENTES:

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 compuesto de 564 departamentos de vivienda, en el terreno integrado por el lote que ocupaba la fábrica Textil San Pedro S.A. y dos aledaños, entonces, de propiedad de dos de sus accionistas. Los tres lotes integrados, tuvieron una superficie de 23.550 m². El segundo proyecto, denominado Edificio Mont Serrat, está en marcha y consiste en la construcción de un edificio de 8 plantas con 24 departamentos de vivienda.

En el ejercicio 2008 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, con nombramientos renovados el 14 de septiembre de 2006 para un período de tres años.

AUMENTO DE CAPITAL DE INMOBILIARIA SANTA CECILIA S.A.

De acuerdo con lo dispuesto por la Junta General Extraordinaria de accionistas de 12 de marzo de 2008, la Compañía procedió a elevar su Capital Social de USD 960.000 a USD 1'510.000, con un incremento neto de USD 550.000, mediante reinversión de parte de las utilidades de 2007, para obtener el beneficio tributario del 10% sobre el valor reinvertido. El ahorro de Impuesto a la Renta por reinversiones ha alcanzado la suma de USD 150.000 en los dos años que se hizo aumento de capital. El valor del capital social, si bien no es repartible, es propiedad de los señores accionistas en proporción a sus acciones y será adjudicado a cada uno de ellos, al momento de liquidar la compañía.



PROYECTO CASALES SAN PEDRO

El 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 2008 se vendieron 107 departamentos con sus estacionamientos, bodegas y lavanderías. Al 31 de diciembre de 2008, quedaron 49 departamentos y 6 locales comerciales por escriturar.

Los valores recibidos de los clientes desde el inicio del proyecto hasta el 31 de diciembre de 2008 ascienden a USD 16'739.402, quedando por cobrar la suma de USD 753.148, lo que da un total de USD 17'492.550, que será el valor de las ventas del proyecto.

PROYECTO EDIFICIO MONT SERRAT

Habiendo concluido en septiembre del año 2007 la construcción del proyecto CASALES SAN PEDRO, la Compañía 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 mediante escritura celebrada el 28 de diciembre de 2007, ante el Notario Octavo, Dr. Jaime Espinosa Cabrera. Al 31 de diciembre de 2008 la inversión realizada en este proyecto alcanzó la suma de USD 2'591.580, que ha sido financiada de la siguiente forma:

	<u>Dólares</u>
Valor de la venta de terreno Av. Coruña	650.000
Anticipo de clientes	660.000
Prestamos de terceros	112.000
Préstamo Banco Pichincha	800.000
Utilidades de Casales San Pedro	227.367
Saldo en bancos	<u>142.213</u>
Total	2'591.580

Hasta el 31 de Diciembre de 2008, se realizaron preventas de 16 departamentos, quedando por vender 8 departamentos.

RESULTADOS

La operación de la Compañía Inmobiliaria Santa Cecilia S.A. entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de 2008, proveniente exclusivamente del proyecto Casales San Pedro, dio los siguientes resultados:

	<u>Dólares</u>
Utilidad Operacional	365.132,98
15% Utilidades para trabajadores	<u>-54.769,80</u>
Utilidad imponible	310.362,18
25% Impuesto a la Renta	<u>-77.590,54</u>
Utilidad neta	232.771,64
10% Reserva Legal	<u>-28.754,14</u>
Utilidad para los accionistas	204.017,50



Conciliación Tributaria

Impuesto Renta	77.590,54
Anticipos pagados en 2008	-73.161,10
Plusvalías pagadas	<u>-1.911,60</u>
Saldo por pagar	2.617,84

Para conocimiento de los señores accionistas, las utilidades totales del proyecto Casales San Pedro, serán las siguientes, si el Municipio de Quito no hace efectiva la garantía de USD 163.000 y si no hay ajustes en el saldo pendiente de cobro a Inmocasales, lo que se explica más adelante.

Año	Antes de Impuestos	Después de Impuestos	Después de Impuestos
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*	138.500	34.625	103.875
	<u>2.662.862</u>	<u>516.216</u>	<u>2.146.646</u>
	100,00	19,39	80,61

*estimado

Si, al valor neto de utilidades añadimos lo que, en su tiempo, se obtuvo por la venta del terreno de Luluncoto y los terrenos adyacentes de propiedad de los accionistas, que sumaron USD 350.000, los ingresos netos provenientes del proyecto serán USD 2'496.646. Los USD 350.000 ya se pagaron a Textil San Pedro y a los accionistas de conformidad con los valores que les correspondió. Debemos mencionar que todavía no ha sido posible liquidar el proyecto Casales San Pedro por las siguientes razones:

- por no haber podido facturar todas las ventas por cuanto algunos clientes todavía no han logrado los créditos bancarios para cancelar sus departamentos;
- por cuanto el Municipio de Quito aún no ha concedido el permiso de habitabilidad y su Comisario de Construcciones ha dispuesto hacer efectiva la garantía para el fiel cumplimiento de las disposiciones legales, puesta por el promotor, garantía que fue de USD 163.000 y que no se renovó, por lo cual la resolución del Comisario no pudo hacerse efectiva. Esto nos ha obligado a interponer un recurso de apelación para ante el Alcalde de la ciudad, cuya resolución tomará algunos meses y,
- por cuanto no hemos terminado la liquidación de cuentas con Inmocasales, la compañía que se encargó de ventas y recaudaciones de los departamentos de Casales San Pedro.



En previsión de nuevos proyectos, la compañía adquirió en el Valle de los Chillos, dos lotes de terreno resultantes del fraccionamiento del predio denominado EL CORTIJO; el N° 4 de 7.930 m2 y el N° 5 de 12.526 m2, en total 20.456 m2.

De los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, que están a disposición de los señores accionistas, se desprende:

- a) que el total de activos de la Compañía asciende a USD 5'238.810;
- b) que los pasivos son de USD 3'365.562
- c) que el patrimonio, incluido capital social pagado, reservas y utilidades no distribuidas es de USD 1'873.248.

Se espera concluir la liquidación de cuentas con Inmocasaes y la resolución del recurso planteado al Municipio de Quito para determinar las utilidades definitivas del Proyecto Casales San Pedro.

Para terminar, 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 Rubianes
Gerente General

