

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES, ING. MARCO BUENO MARTÍNEZ, PRESIDENTE Y SR. CARLOS PONCE GARCÍA, GERENTE DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A., SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2009

(Junta General Extraordinaria de Accionistas - Jueves 22 de Abril del 2010)

Señores accionista, dando cumplimiento a lo estipulado por los estatutos de la empresa y según lo determina la ley general de compañías, los administradores de la empresa nos permitimos poner a consideración de ustedes el presente informe sobre el ejercicio económico de Inmobiliaria Pedralba S.A. correspondiente al año 2009.

En primer lugar quisiéramos dar una explicación resumida de los dos proyectos inmobiliarios en los que la compañía Pedralba mantiene inversiones.

CONJUNTO HABITACIONAL RINCÓN DEL BOSQUE

Nuestra inversión en este proyecto fue de TRECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES (\$ 306.250,00), para acceder a la participación del 35% en la adquisición de un terreno de 25.215 m² en el "Valle de los Chillos", por un valor de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA 00/100 (\$ 236.250,00), y un aporte de SETENTA MIL 00/100 DÓLARES (\$ 70.000,00) como capital de operación en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Rincón del Bosque", en este terreno.

Para agilizar las ventas, disminuir el costo de construcción y dar mayor liquidez al proyecto, se resolvió, durante el año 2009, comercializar no solamente casas y apartamentos, sino también lotes de terreno. Quedó así el proyecto con 18 casas, 16 apartamentos y 78 lotes de terreno. Hasta la fecha, están vendidos con escrituras de compra venta o promesa de compraventa el 44% de las casas, el 43% de los apartamentos y el 53% de los lotes de terreno.

Con excepción del adoquinado en proceso, las obras de urbanización están prácticamente terminadas. Se han entregado terrenos



compradores ya están edificando. Se ha construido el 58% de los apartamentos, el 67% de las casas y el 86% de la urbanización. Para estos avances el proyecto ha contado en casi su totalidad de recursos propios, y muy poco endeudamiento con los socios. El más significativo ha sido el crédito del mismo constructor. Están garantizados por ventas realizadas, en espera de créditos bancarios o del IESS en proceso, para suscribir las escrituras definitivas.

ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A.

El proyecto "San Buenaventura", que conocen los señores accionistas, consiste en la urbanización que se está realizando en 93.000 m² de Ecuatoriana de Autopartes en la ciudad de Latacunga. El proyecto arrancó, dado el estado de absoluta iliquidez de la empresa en ese momento, con la participación directa de nuestra compañía mediante el aporte de DOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE 25 /100 DÓLARES (\$ 265.220,25), encaminados a cubrir los pasivos y a impulsar el proyecto inmobiliario.

Ecuatoriana de Autopartes S.A. revalorizó, durante el año 2009, el terreno mencionado y sus instalaciones. Constaban en libros hasta diciembre del 2008 por un valor de DIEZ MIL CIENTO SETENTA 14/100 DÓLARES (\$ 10.170,00). Inmobiliaria La Coruña, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, estableció el valor de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCO 96/100 DÓLARES (\$ 1.352.905,96) para el inmueble. Este valor, sumado al incremento por mejoras realizadas en el terreno por CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO 91/100 DÓLARES (\$ 157.188,91), nos da un valor final para el mismo de de UN MILLÓN QUINIENOS DIEZ MIL NOVENTA Y CUATRO 87/100 DÓLARES (\$ 1.510.094,87). La revalorización del terreno fue finalmente de UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO 73/100 DÓLARES (\$ 1.499.924,73). Esta revalorización revertió un patrimonio negativo de TREINTA Y CUATRO MIL 59/100 DÓLARES (\$ 34.271,59) según el balance del año pasado, al patrimonio positivo que refleja el balance del presente ejercicio, por la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS DOS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE 26/100 DÓLARES (\$ 1.302.167,26).

Nuestra participación en Ecuatoriana de Autopartes S.A. es del 28,55%, por lo tanto, la revalorización afecta considerablemente a nuestra cuenta de ingresos por inversiones en sociedades, a nuestra cuenta de patrimonio y a nuestra cuenta de resultados.

AUTOMOTORES ANDINA S.A.

La participación de Inmobiliaria Pedralba S.A. en Automotores Andina S.A. corresponden al 3,605 % de su capital social. Este es de CINCO MILLONES DOCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES (\$ 5.200.000,00), con un patrimonio de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS 06/100 DÓLARES (\$ 6.855.386,06). La utilidad del ejercicio fiscal 2009 fue de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS 83/100 DÓLARES (\$ 496.952,83) netos a disposición de los accionistas, que significan un incremento del 110% respecto a la del año anterior, y a diferencia de ese año, la Junta General resolvió el reparto de un dividendo de DOCIENTOS SESENTA MIL 00/100 DÓLARES (\$ 260.000,00)

AUTOLANDIA S.A.

En Autolandia S.A. nuestra participación es de solamente el 0,44% sobre un capital social de SIETE MILLONES VEINTE Y CUATRO MIL DOCIENTOS CINCUENTA Y UNO 00/100 DÓLARES (\$ 7.024.251,000) y un patrimonio de OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES 35/100 DÓLARES (\$ 8.199.463,35). La utilidad neta, después de la reserva legal, fue de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO 32/100 DÓLARES (\$ 663.924,32). La Junta General acordó un reparto del 50% sobre las utilidades, consideradas antes de la deducción de la reserva legal.

INTERMOTORS ANDINA S.A.

Nuestra participación es de solamente el 2% en esta compañía que maneja los talleres Hyundai en la Av. De Los Granados, de la ciudad de Quito. Su capital actual es de CIENTO DIEZ MIL QUINIENTOS DOS 35/100 DÓLARES (\$ 110.502,35) Su patrimonio se ha incrementado a la suma de DOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL

DOSCIENTOS CATORCE 12/100 DÓLARES (\$ 265.214,12), y eficientemente manejada ha revertido pérdidas de años anteriores en una utilidad para el ejercicio 2009 de NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTE Y CUATRO 75/100 DÓLARES (\$ 99.824,75).

AMATRUCKS S.A.

Debido al aumento de capital de esta compañía, de DIEZ MIL 00/100 DÓLARES (\$ 10.000,00), a DOSCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES (\$ 200.000,00), aumento que no suscribimos, nuestra participación pasó del 20% al 1%, de modo que su pérdida en el ejercicio 2009, no afecta a nuestros resultados.

IMPARTES S.A.

Al cerrar el balance del ejercicio económico correspondiente al 2009, el capital de la compañía era de DOS MILLONES 00/100 DÓLARES (\$2.000.000,00) y su patrimonio de DOS MILLONES TRECIENTOS ONCE MIL SEICIENTOS VEINTE Y CUATRO 31/100 DÓLARES (\$ 2.311.624,319. La utilidad neta, descontada la reserva legal, a disposición de los accionistas fue de TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES 42/100 DÓLARES (\$ 387.143,42) y la Junta General Ordinaria resolvió el reparto de un dividendo de DOSCIENTOS CUARENTA MIL 00/100 DÓLARES (\$ 240.000,00). Por su participación en el capital de esta compañía, corresponde a Inmobiliaria Pedralba el 51% de dicho valor.

TERRENO DE LA AV. 10 DE AGOSTO

La vieja historia de nuestro reclamo al Gobierno Municipal de la ciudad, por la apropiación del terreno de la Av. 10 de agosto, sigue en vigencia. Hemos cumplido todos los trámites y contamos con todos los argumentos legales a nuestro favor. Estamos frente a la última instancia, de carácter legal y político también, como es la resolución del Consejo Municipal sobre el canje propuesto, por el mismo Municipio, con un terreno en la Av. Rumichaca del sector de Quitumbe.

PEDRALBA S. A : Balance y situación de la empresa.

El balance de la empresa, cuya copia tienen los señores accionistas, correspondiente al ejercicio económico del año 2009, refleja que nuestro capital social total es de CIENTO VEINTE MIL DOCIENTOS 48/100 DÓLARES (\$ 120.200,48) y el patrimonio es de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES 13/100/100 DÓLARES (\$ 2.788.463,13).

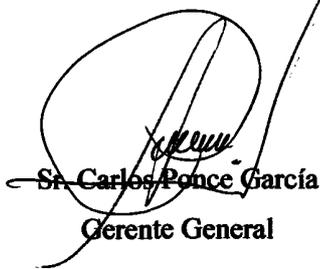
En el balance de resultados pueden apreciar que la utilidad es de CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL DOCIENTOS SESENTA Y DOS 81/100 DÓLARES (\$ 416.262,81). Esta utilidad es el resultado de dos tipos de ingresos. Unos, los provenientes de los dividendos entregados durante el año 2009, por reparto de utilidades del año 2008 en otras compañías, principalmente de Impartes S.A. de la ciudad de Cuenca. Otros, los ingresos por el incremento en el valor patrimonial presente de nuestras inversiones en otras compañías. El más significativo de todos y que determina el alto monto de la utilidad mencionada, es el incremento del valor de nuestra inversión en Ecuatoriana de Autopartes S.A., debido a la revalorización que esa compañía realizó de sus activos fijos en la ciudad de Latacunga. Nuestro 28,55% de participación en dicha compañía, afectó a nuestra cuenta de ingresos, y consecuentemente a nuestras cuentas de patrimonio y de resultados en la cantidad de TRECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO 31/100 DÓLARES (\$ 352.295,31).

El Directorio, en su última sesión, acordó sugerir a la Junta el reparto a los señores accionistas de un dividendo por utilidades equivalente al 100% del capital social de la compañía, sugerencia que dejamos a su consideración.

Aprovechamos la oportunidad para expresar nuestro agradecimiento a los señores directores, a la compañía Control Interno por el manejo contratado, eficiente y cumplido de nuestro sistema de contabilidad, al Sr. Wladimir Serrano, comisario de la compañía y a los señores accionistas, por su preocupación y asistencia a esta Junta.

Atentamente

Ing. Marco Bueno Martínez
Presidente


Sr. Carlos Ponce García
Gerente General