

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 2008

(Junta General Extraordinaria de Accionistas- miércoles 3 de junio de 2009)

Señores accionista, dando cumplimiento a lo estipulado por los estatutos de la empresa y según lo determina la ley general de compañías, nos permitimos poner a consideración de ustedes el presente informe sobre el ejercicio económico de Inmobiliaria Pedralba S.A. correspondiente al año 2008.

Para su conocimiento, quisiéramos a continuación hacer un breve resumen de la situación de los proyectos y compañías donde Inmobiliaria Pedralba S.A. mantiene inversiones, tanto en el campo inmobiliario como en el automotriz, y cuya marcha y resultados inciden en nuestra empresa.

CONJUNTO HABITACIONAL RINCÓN DEL BOSQUE

Como es del conocimiento de los señores accionistas, la empresa participa con una inversión de TRECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES (\$ 306.250,00) en un proyecto inmobiliario de construcción de viviendas en el valle de Los Chillos denominado Rincón del Bosque. Una vez perfeccionada la escritura de adquisición del terreno y aprobada la Declaratoria de Propiedad Horizontal, el proyecto ha iniciado la venta de unidades habitacionales. Las restricciones en los créditos han hecho que estas no se realicen con la celeridad esperada inicialmente. Sin embargo, las obras físicas avanzan de acuerdo a las ventas y al flujo propio de la inversión y los ingresos, apoyadas por un crédito directo otorgado por el constructor.

Hay significativos avances en las obras de urbanización como calles, alcantarillado y sistema eléctrico, este último totalmente instalado. Así mismo, hay 5 casas ya terminadas, 7 en avanzado proceso de construcción y 13 más en su etapa inicial.

Esperamos, a partir del mes de agosto, entregar las casas vendidas a sus compradores. Hasta el momento, y para concluir las obras mencionadas, el proyecto no ha recurrido a crédito de ninguna entidad financiera.

ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A.

Dada la crítica situación de iliquidez que atravesaba Ecuatoriana de Autopartes, se decidió que Inmobiliaria Pedralba realizara las inversiones necesarias para promover el proyecto denominado San Buenaventura. Este proyecto contempla la urbanización y venta de los terrenos que esa empresa mantiene en la ciudad de Latacunga. El proyecto ha tenido notables avances, tanto en la obra física como en la futura venta de los lotes, ya que hasta el momento, de un total de 147 lotes, 110 están reservados con depósitos de dinero.

Por otra parte, el nuevo impulso que está recibiendo de las autoridades el aeropuerto de esa ciudad, ha revalorizado la zona y el antiguo galpón industrial tiene interesantes perspectivas comerciales en un futuro inmediato.

Antes de suscribir los contratos de promesa de compraventa o de compraventa con las personas que han reservado los lotes, Ecuatoriana de Autopartes deberá proceder a ejecutar la revalorización de sus activos, para lo cual espera contar con la autorización de su Junta General de Accionistas.

Queremos destacar la importancia que tiene para Pedralba la rehabilitación de Ecuatoriana de Autopartes, ya que participa del 28,55 % de su capital social. Según el balance al cerrar el ejercicio correspondiente al año 2008, este es de VEINTE Y SIETE MIL 00/100 DÓLARES (\$ 27.000,00) y presenta, debido a pérdidas acumuladas en este

[Firma manuscrita]
C. [Nombre]
[Firma manuscrita]

y en años anteriores, un patrimonio negativo, lo que le pone en causal de disolución frente a los organismos de control. Esta situación revertirá de manera inmediata y positiva luego de la revalorización de activos y la venta de los mismos en el proyecto San Buenaventura.

AUTOMOTORES ANDINA S.A.

Nuestra participación en Automotores Andina S.A. corresponden al 3,605 % de su capital social que asciende a la suma de CINCO MILLONES DOCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES (\$ 5.200.000,00), con un patrimonio de SEIS MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES 23/100 DÓLARES (\$ 6.358.433,23). La utilidad del ejercicio fiscal 2008 fue de DOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEICIENTOS SESENTA 18/100 DÓLARES (\$ 236.660,18). La Junta General resolvió destinar la totalidad de esta utilidad a las reservas legal y facultativa.

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 SIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO 58/100 DÓLARES (\$ 7.886.751,58). Las utilidades del ejercicio fueron de SEICIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA 05/100 DÓLARES (\$ 675.840,05). La Junta General acordó un reparto del 5% de dividendo sobre el capital pagado de la compañía.

INTERMOTORS ANDINA S.A.

Nuestra participación es apenas del 2% en esta compañía que maneja los talleres Hyundai en la Av. De Los Granados, de la ciudad de Quito. La Junta General del año

anterior ordenó un aumento de su capital social de DIEZ MIL 00/100 DÓLARES (\$ 10.000,00) a CIEN MIL 00/100 DÓLARES (\$ 100.000,00). Realizamos el aporte correspondiente a nuestra participación porcentual. Con estos aportes, durante el año 2008 la compañía registró un aumento del capital social a SESENTA MIL 00/100 DÓLARES (\$ 60.000,00) quedando el saldo, de CUARENTA MIL 00/100 DÓLARES (\$ 40.000,00), para futuras capitalizaciones. El patrimonio actual de la compañía es de CIENTO DIEZ MIL QUINIENTOS DOS 35/100 DÓLARES (\$ 110.502,35).

AMATRUCKS S.A.

La Compañía, el año anterior, resolvió un importantísimo incremento de capital para solventar su situación, pasando este de DIEZ MIL 00/100 DÓLARES (\$ 10.000,00) a DOCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES (\$ 200.000,00), con el aporte realizado por el socio mayoritario, Automotores Andina S.A.. Pedralba, que mantenía el 20% sobre el capital original, no suscribió dicho aumento, quedando con una participación de solo el 1% en el nuevo capital de la empresa.

IMPARTES S.A.

El balance de la empresa, al cerrar el ejercicio económico del año 2008, expresa un capital social de DOS MILLONES 00/100 DÓLARES (\$ 2.000.000,00) y un patrimonio de DOS MILLONES CIENTO QUINCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO 05/100 DÓLARES (\$ 2.115.894,05) donde Inmobiliaria Pedralba tiene una participación del 51%.

Cabe destacar el buen manejo y excelentes resultados conseguidos por la compañía en la representación y venta de vehículos Mazda para la ciudad de Cuenca. Debió haberse ampliado con la distribución en la provincia del Cañar, pero debido a la regulación decretada por el gobierno limitando la importación de vehículos, esta ampliación, en

acuerdo con Maressa, quedó temporalmente suspendida. La utilidad fue de SEICIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 69/100 DÓLARES (\$ 669.256,69). La Junta General autorizó repartir a los accionistas un dividendo equivalente al 15% del Capital social pagado.

TERRENO DE LA AV. 10 DE AGOSTO

Durante el transcurso del año hemos insistido en nuestro reclamo al Municipio de Quito con el objeto de conseguir se nos indemnice el terreno apropiado por esta institución en la Av. 10 de Agosto. Con estas gestiones hemos conseguido del Municipio, en los últimos meses, que acepte oficialmente la obligación que tiene de indemnizarnos y luego, que nos proponga como pago de la expropiación en canje con el terreno apropiado, un terreno bastante bien ubicado en el sector Quitumbe al sur de la ciudad. Los informes definitivos previos a la autorización del Consejo Municipal, deberán resolverse en estos días.

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 2008, refleja que nuestro capital social total es de CIENTO VEINTE MIL DOCIENTOS 48/100 DÓLARES (\$ 120.200,48) y nuestro patrimonio es de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE 00/100/100 DÓLARES (\$ 2.470.387,00).

Los dividendos correspondientes a los señores accionistas de acuerdo al reparto de utilidades ordenado por la Junta General de 15 de junio del año pasado han sido cancelados en su totalidad.

Las utilidades de la compañía por un valor de DOCIENTOS TRECE MIL SESENTA Y OCHO 98/100 DÓLARES (\$ 213.068,98) provienen en su mayor parte de la

actualización del valor patrimonial presente en las compañías, detalladas anteriormente, donde mantenemos nuestras inversiones. El Directorio, en sesión del día jueves 14 de mayo conoció los balances y estados financieros de la compañía y resolvió sugerir un reparto sobre estas utilidades equivalente al 80 % del capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Pedralba S.A.

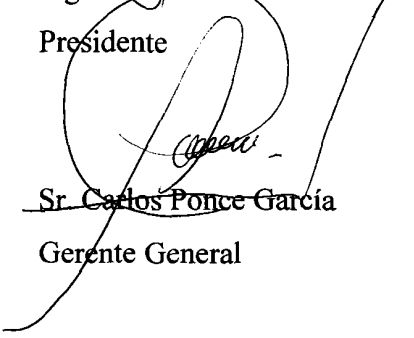
Queremos dejar constancia de nuestro agradecimiento a los señores directores de la compañía por su valiosa colaboración, a la empresa Control Interno que administra y maneja cumplida y eficientemente nuestro sistema de contabilidad, al Sr. Wladimir Serrano comisario de la compañía y a los señores accionistas, por su preocupación y asistencia a esta Junta.

Atentamente



Ing. Mario Bueno Martínez

Presidente



Sr. Carlos Ponce García

Gerente General