

Señores Accionistas:

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. A LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2012.

Latacunga, miércoles 22 de mayo del 2013

De acuerdo a la ley de compañías y a los estatutos de la empresa, mediante el presente informe damos a conocer a los señores accionistas sus actividades y situación financiera correspondientes al ejercicio económico del año 2012.

BALANCE GENERAL

El activo de la compañía asciende a la suma de \$ 2.061.985,05, compuesto principalmente por:

Valores en efectivo y bancos:	\$ 66.424,51
Cuentas por cobrar a corto plazo:	309.592,01
Valor de los terrenos y mejoras en la ciudad de Latacunga.	1.664.396,51

Los pasivos arrojan la cantidad de \$ 1.023.109,02, donde los principales rubros a destacarse son:

Cuenta por pagar a Inmobiliaria Pedralba S.A.	\$ 341.642,67
Anticipos de clientes por reservación de lotes.	666.472,18

El patrimonio de la compañía es de \$ 1.038.876,03 que se descompone en:

Capital social de la compañía.	\$ 27.000,00
Reservas legal y facultativa	38.051,30
Reserva de Capital	50.966,20
Reservas por revaluación de propiedad	1.342.735,82
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.	-431.080,19
Utilidades del presente ejercicio	11.202,90

En el balance de resultados, bajo la cuenta de ingresos, aparece la cantidad de \$ 743.430,34 correspondiente al valor de los lotes vendidos con escrituras y facturados hasta el 31 de diciembre del 2012. En los gastos a esa fecha se puede apreciar que aparece como adecuación de activo y mejoras, la cantidad de \$ 605.206,58. Esta cantidad corresponde al valor del costo de los mismos lotes vendidos.

PROYECTO URBANIZACIÓN SAN BUENAVENTURA

El proyecto de urbanización "San Buenaventura", única actividad de la compañía, ha entrado en su fase final. Con bastante retraso, ya que fue solicitada en diciembre del año anterior, el día 30 de julio del 2012 el Municipio de la ciudad de Latacunga oficializó la "recepción final de obra", requisito indispensable para poder suscribir las escrituras con los clientes. La urbanización cuenta

con calles adoquinadas, red eléctrica y alumbrado público, red de agua potable, red telefónica, alcantarillado pluvial y sanitario, áreas verdes e instalaciones comunales además del área especial de protección del río.

A continuación, presentamos un cuadro que resume la situación actual del proyecto.

INGRESOS

Abonos (Lotes 127-Galpones 1)	1.735.261,89	
Cuentas por cobrar	355.010,96	
Ventas al 15 de mayo de 2013		2.090.272,85

Lotes por venderse (16 de 143)	217.454,00	
Galpones por venderse (3 de 4)	550.000,00	
Total por venderse (aproximado)		767.454,00

Total ingresos proyectados		2.857.726,85
-----------------------------------	--	---------------------

EGRESOS

Total egresos proyectados	
Costos directos de urbanización	729.896,27
Costos indirectos de urbanización	252.581,00
Administración, publicidad, ventas	140.000,00
Impuestos (IVA) Seguros	156.000,00

Total egresos proyectados	1.278.477,27
----------------------------------	---------------------

DIFERENCIA INGRESOS- EGRESOS	1.579.249,58
-------------------------------------	---------------------

Desde la fecha de "recepción de obra" se han acelerado los trámites para suscribir las escrituras y facturar los lotes vendidos. Al momento tenemos bajo contrato de reservación 127 lotes de los 143 que tiene la urbanización, quedando disponibles a la venta solamente 16 lotes. De estos 127 lotes, a la fecha, han sido escriturados 63.

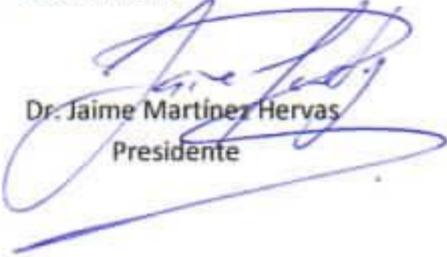
Por otra parte, y como se refleja en el cuadro anterior, el antiguo galpón industrial de la fábrica metal mecánica ha sido dividido y catastrado en cuatro partes, todas con un área descubierta y accesos independientes a la calle. Uno de los galpones está vendido y quedan disponibles 3. Con la reactivación del aeropuerto de la ciudad, vecino a nuestras instalaciones, esperamos que puedan ser negociados ventajosamente. El precio de venta proyectado en el cuadro es bastante conservador ya que se ha calculado a \$ 55,00 el m² de terreno y a \$ 120,00 el m² de construcción.

Esperamos que en el transcurso de este año podamos escriturar casi la totalidad de los lotes bajo contrato de reserva y vender los lotes restantes, incluidos los galpones, con el objeto de acelerar en lo posible la liquidación del proyecto.

Queremos dejar especial constancia de nuestro agradecimiento al personal de contabilidad, a la empresa MBA "Auditores y Consultores" y al Sr. Wladimir Serrano Muñoz, Comisario Principal de la Compañía.

Gracias señores accionistas por su presencia en esta Junta.

Atentamente



Dr. Jaime Martínez Hervás
Presidente



Sr. Carlos Ponce García
Gerente General