

Señores accionistas:

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN DE ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2016.

Latacunga, MIÉRCOLES 15 DE MARZO DE 2017

De acuerdo a lo dispuesto por la ley y los estatutos vigentes, ponemos a consideración de la Junta el informe de administración sobre el ejercicio económico correspondiente al año 2016.

El análisis de los estados financieros y las resoluciones que tome esta Junta, son de gran importancia para llegar a una práctica y rápida disolución y liquidación de la compañía, el objetivo inmediato resuelto de manera unánime por los señores accionistas.

A raíz de la declaración de excepción por la actividad volcánica del Cotopaxi, el 15 de agosto de 2015, se paralizaron las ventas de los terrenos y galpones todavía disponibles en la Urbanización San Buenaventura de Latacunga. Hasta el momento se mantiene esta situación de incertidumbre, debido a que el Municipio de esa ciudad suspendió los permisos de construcción en las áreas supuestamente afectadas, en espera de la ordenanza que regule el uso de suelo para esta extensa zona.

En el activo de la compañía, de acuerdo al Balance General puesto a su consideración, aparecen dos rubros de importancia: una cuenta de \$ 96.984,38, por cobrar a la Constructora Comrey y otra, de \$ 657.154,62, que representa el valor de los galpones y lotes en la urbanización San Buenaventura, disponibles para la venta.

En la cuenta del pasivo aparecen \$ 353.998,43 correspondientes a la deuda que la compañía mantiene con Inmobiliaria Pedralba S.A.

En el Estado de pérdidas y ganancias, donde los gastos ascienden a \$ 168.647,05, debemos señalar las siguientes cifras:

Gastos administrativos:

-Gerencia y Ventas	21.860,00	12,94%
-Contabilidad y otros	21.333,34	12,63%
-Impuestos y contribuciones	32.290,01	26,54%
-Costo de Ventas	42.116,94	24,97%
-Provisión (Liquidación)	30.000,00	17,78%

El valor señalado en los ingresos, de \$ 31.896,60, corresponde a las únicas ventas realizadas, con un notable descuento en el precio, para evitar que nos sean devueltos estos lotes no escriturados todavía. Fue posible gracias a una momentánea autorización del Municipio para construir en el sector.

Sin ingresos ni utilidades operacionales, la compañía es insostenible y nos obliga, como ya estaba previsto, a encontrar el camino más eficiente y rápido para su liquidación.

SCC Comrey, como vemos en el balance, adeudaba a Ecuatoriana de Autopartes S.A. la cantidad de \$ 96.984.38y a nuestra principal accionista, Inmobiliaria Pedralba S.A. la suma de \$ 8.859,76.

En sesión del día 2 de febrero de este año, el Directorio de la compañía, para agilizar el proceso de liquidación, autorizó a la gerencia recibir de la deudora el lote # 15 con galpón y el lote de terreno # 45 de la Urbanización San Buenaventura, en el valor de la suma de los dos saldos arriba señalados, que da la cantidad de \$ 105.844,14.

VENTA DE BIENES INMUEBLES

Dada la crisis inmobiliaria, la afectación de las áreas donde se asientan nuestros terrenos, la indecisión del Municipio de Latacunga para expedir una ordenanza que regule el uso del suelo y la situación de la deuda con Inmobiliaria Pedralba, en estas circunstancias impagable, el Directorio y la Administración ponen a consideración de la Junta una propuesta pragmática de solución.

Consiste en que Inmobiliaria Pedralba S.A. adquiera los bienes inmuebles de Ecuatoriana de Autopartes S.A., acredite parte de su valor a la deuda existente y pague en dinero la diferencia, de la forma que se detalla en el cuadro siguiente:

Inmueble a Transferirse:

Lotes #	Área	Precio
---------	------	--------

Galpones

# 3-4-11-15	7568.63	556.597.19
-------------	---------	------------

Lotes

12	288,52	14.747,87
45	293.57	13.859.76
46	301,50	13.214.47
47	340,28	14.221.53

48	300,82	13.666,78
52	416,13	19.406,91
101	284,91	12.947,75
102	321,78	14.494,34
134	520,00	23.221,16
147	553,38	24.694,73

A la venta		721.072,48
------------	--	-------------------

El precio señalado es el valor de costo de los inmuebles revaluados y registrados a precio catastral. Si se aprueba la propuesta de venta, corresponde a las respectivas Juntas, tanto de Ecuatoriana de Autopartes, como de Inmobiliaria Pedralba, establecer el precio en que se realizaría la transacción y una forma de pago acorde a las posibilidades de la compradora.

Forma de Pago (En el precio de costo señalado)

Valor de bienes a transferir		721.072,48
Abono a deuda	353.998,43	367.074,05
Abono (valor cobrado a Comrey)	8.859,76	358.214,29
De contado	158.214,29	200.000,00
A corto plazo	200.000,00	0,00

Hemos analizado la situación actual de la compañía, la permanente erosión de su patrimonio, los gastos que ocasiona su administración, impuestos al estado, al municipio y contribuciones a los organismos de control, y vemos que el camino propuesto es el más directo a su liquidación.

El Directorio y la Administración piden a esta Junta autorizar la venta de los bienes señalados a Inmobiliaria Pedralba S.A. y autorizar también, mediante poder especial, al presidente de la compañía Ec. Mateo Pallares Ponce, para suscribir todos los contratos, escrituras y demás documentos legales necesarios para realizar la venta.

Una vez transferidos los inmuebles a la compañía compradora, se convocaría inmediatamente una Junta General Extraordinaria, con el propósito expreso de declarar la disolución y liquidación.

En el balance inicial para la liquidación, aparecería una cuenta por cobrar correspondiente al saldo del valor de la venta, condicionando la liquidación. No habría ningún otro impedimento, como obligaciones laborales o tenencia de bienes raíces, razón por la cual el dinero proveniente de la venta quedaría para ser entregado a los

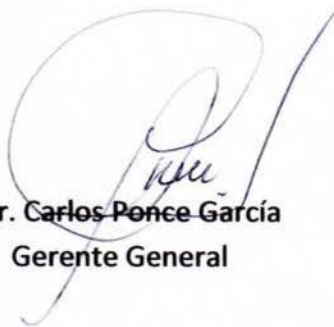
señores accionistas. Vemos la gran necesidad de que esta Junta resuelva el negocio planteado, aunque el pago del saldo esté supeditado a la liquidez de la compradora o, de lo contrario, tanto Ecuatoriana de Autopartes S.A. como Inmobiliaria Pedralba S.A. quedarán estancadas en su proceso de disolución.

Ponemos a consideración de la Junta el presente informe, sugerimos determinar el precio, aprobar la propuesta presentada y agradecemos a los señores accionistas por su importante asistencia.

Atentamente



Ec. Mateo Pallares Ponce
Presidente



Sr. Carlos Ponce García
Gerente General