

Señores Accionistas:

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 2012

Junta General Extraordinaria de Accionistas del miércoles 22 de mayo de 2013

De acuerdo a lo establecido por la ley y los estatutos vigentes de la compañía, ponemos a consideración de los señores accionistas el informe de los administradores de Inmobiliaria Pedralba S.A., sobre el ejercicio económico correspondiente al año 2012.

Comenzamos, mediante los cuadros que vienen a continuación, por informar sobre la situación, capital, patrimonio, participación y utilidades de aquellas compañías donde, al cerrar el ejercicio, manteníamos inversiones en acciones.

AUTOMOTORES ANDINA S.A.

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste V:P:P	Utilidad Neta	Dividendo a repartirse	Dividendo I.Pedralba
5.200.000,00	9.191.866,19	3,61%	331.826,37	-1.433,98	171.023.71	156.000,00	5.631,60

INTERMOTORS ANDINA S.A. - QUITO (Talleres Hyundai)

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste V.P.P.	Utilidad Neta	Dividendo A repartirse	Dividendo I.Pedralba
100.000,00	480.941,55	2%	9.616.83	741.04	89.923,89	0,00	0,00

AUTOLANDIA S.A. - QUITO (Distribuidora General Motors)

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste V.P.P.	Utilidad Neta	Dividendo A repartirse	Dividendo I.Pedralba
7.024.251,00	16.859.719,19	0,44%	74.182,76	2.969,58	1.159.729,04	561.940,00	2.472,54

ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. Latacunga

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste V.P.P	Utilidad Neta	Dividendo A repartirse	Dividendo I.Pedralba
27.000,00	1.038.876,03	31.816%	330.528,80	736.90	11.202,90	0,00	0,00

Como ustedes conocen, la actividad de Ecuatoriana de Autopartes S.A. se ha centrado en el desarrollo del proyecto inmobiliario "San Buenaventura", mediante la construcción de una urbanización en los terrenos de la antigua fábrica metal mecánica, situados en el sector norte de la ciudad de Latacunga. El proyecto fue impulsado mediante nuestra inversión en esta compañía, inversión que se mantiene como cuenta a cobrar por un valor de \$ 341.642,67.

El proyecto tuvo significativos avances en los últimos meses del año pasado y los primeros meses del presente año. El Municipio de la ciudad procedió a la "recepción final" de obras de urbanización el día 30 de julio pasado. A partir de entonces, ha podido suscribirse escrituras sobre lotes reservados con todos aquellos clientes que han cancelado, directa o indirectamente mediante créditos hipotecarios, los saldos adeudados. Al momento, se han suscrito escrituras de 63 de los 127 lotes bajo contrato de reserva.

PROYECTO RINCÓN DEL BOSQUE

Como informamos a los accionistas en la Junta General anterior, la participación de Inmobiliaria Pedralba en el "Proyecto Inmobiliario Rincón del Bosque" de la ciudad de Sangolquí terminó por un acuerdo suscrito con los socios participantes el día 12 de abril del 2012.

Nuestro aporte, equivalente al 35% de los valores invertidos en el terreno, en la construcción y desarrollo de la urbanización, fue de TRECIENTOS SEIS MIL DOCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES (\$ 306.250,00). La utilidad final obtenida y correspondiente a nuestra participación fue de DOCIENTOS VEINTE Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CINCO 00/100 DÓLARES (\$ 226.925,00) que significa un 74,10% sobre la inversión.

Si Consideramos que los aportes se realizaron entre mayo del año 2007 y mayo del 2008, y las recaudaciones entre mayo del 2011 y diciembre del 2012, podemos establecer que el proyecto tuvo una duración de cuatro años y medio, con un rendimiento aproximado del 16,5% anual.

IMPARTES S.A. (Cuenca)

Con fecha 4 de septiembre del 2012, el Directorio conoció la oferta de compra que nos hiciera un grupo de accionistas de Impartes S.A., encabezados por el Sr. Raúl Maldonado Aguilar, sobre nuestras acciones en esta compañía, correspondientes al 51% de su capital social.

Ante la crisis general en la venta de vehículos Mazda, su única línea comercial, debida principalmente a la reducción de cupos de importación, a los precios altos, a la poca variedad y a la pobre renovación de los modelos, el precio ofrecido, de TRES MILLONES 00/100 DÓLARES (\$ 3.000.000,00) fue considerado y mereció la aprobación de nuestro Directorio. La forma de pago propuesta, consistente en tres abonos aproximadamente iguales, el primero a la fecha de la negociación, el segundo a siete meses y el tercero a

quince meses plazo, también fue analizada y aprobada. Sin embargo, la garantía ofrecida, una prenda sobre las mismas acciones a transferirse, fue considerada insuficiente.

Renegociada la garantía, el Directorio, en sesión del 22 de octubre, aceptó la prenda de las acciones y además la hipoteca sobre un edificio en la ciudad de Cuenca, de propiedad del grupo comprador, con un avalúo bancario de \$ 1.263.742,59 Dólares.

La cesión de las acciones se hizo mediante escritura pública con las prendas e hipotecas correspondientes el 31 de octubre del 2012 y quedó establecida de la siguiente manera:

PRECIO: **\$ 3.000.000,00**

FORMA DE PAGO:

Al 31 de octubre de 2012	\$ 1.000.000,00
Al 31 de mayo de 2013	\$ 900.000,00
Al 31 de enero de 2014	\$ 1.100.000,00

El interés acordado, por mora de los compradores en el pago, fue del 10% anual y el interés de redescuento por pago anticipado del 6%. Debemos anotar que los dos primeros dividendos han sido ya cancelados. El segundo pagado dos meses antes de su vencimiento, que había sido establecido para el 31 de mayo de este año. Al momento, la garantía por el saldo correspondiente al último abono está ampliamente cubierta por la hipoteca sobre el edificio en Cuenca.

RECLAMO AL MUNICIPIO DE QUITO

Queremos recordar a los señores accionistas que el acuerdo suscrito y sancionado por el Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, en sesión del día miércoles 11 de julio del año 2012, estableció las siguientes condiciones para la indemnización y devolución de nuestro terreno en la Av. 10 de Agosto:

Terrenos	Área m2	Zonificación	ACUERDO	A Pagar en	Avalúo	VALOR
			Valor m2	2 dividendos	Comercial	LOTES
Lote A	1.629,15	A 23 (A610-50)			250,00	407.287,50
Lote B	148,00	A 23 (A610-50)			250,00	37.000,00
Afectación	2.230,00		250,00	557.500,00		557.500,00

TOTAL

1.001.787,50

DIFERENCIA	Municipio	I.Pedralba	Diferencia		
Lote Total	4.007,15	4.715,00	-707,85		
Lote A	1.629,15	1.918,32	289,17	250,00	72.292,50

1.074.080,00

La liberación de la prohibición de enajenar el lote devuelto y el pago del 50% del valor de la indemnización del lote afectado, según el acuerdo, debieron ser efectuados inmediatamente y en el mes de agosto del 2012 respectivamente. Sin embargo, recién el 18 de septiembre el Municipio levantó la prohibición de enajenar el lote, y el abono mencionado, por un valor de \$ 278.750,00 dólares, lo realizó con un retraso de casi cinco meses, el día 7 de enero del 2013.

Podemos resumir la situación actual del terreno y de los trámites en proceso o por iniciarse para su total recuperación, de la siguiente manera:

- a- Abono del primer dividendo correspondiente al 50% del precio de la indemnización del lote afectado, por un valor de \$ 278.750,00, pagado con fecha 7 de enero de 2012.
- b- Abono pendiente por parte del Municipio del saldo correspondiente al 50% de la indemnización del lote afectado, por un valor de \$ 278.250,00 Dólares, con vencimiento en el mes de agosto de 2013, en espera.
- c- Reclamo de pago de indemnización del lote C no afectado, con un área de 148 m2, por un valor de \$ 37.000,00 Dólares, en trámite.
- d- Rectificación catastral sobre el área del lote A, actualmente inscrita por 1.629,15 m2, cuando en realidad debe aparecer con 1.918,32 m2, en trámite.
- e- Reclamo para la devolución del exceso cobrado en impuestos prediales sobre el lote devuelto, por aproximadamente \$ 4.900,00 dólares, en trámite.
- f- Proceso legal para recuperar el lote remanente de manos del arrendador, a tramitarse tan pronto sea rectificadas el área correspondiente en el catastro municipal.

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

Los señores accionistas tienen en su poder los Estados Financieros que corresponden al ejercicio económico de la compañía durante el período que va del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012. Han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), dando cumplimiento a las leyes vigentes y resoluciones dictadas por la Superintendencia de Compañías. A continuación un resumen de sus principales valores.

Activo Total	5.517.496,42
Pasivo Total	626.376,73
Capital Social	120.200,48
Patrimonio	4.891.119,69
Ingresos del ejercicio 2012	1.563.611,53
Gastos del ejercicio 2012	341.285,35
Utilidad del ejercicio 2012	1.222.326,18

Ingresos		1.563.611,53
Ingresos por inversión en sociedades	1.334.630,33	85,36%
Ingresos por dividendos	51.000,00	3,26%
Otros Ingresos (reversión provisión)	177.947,22	11,38%
Intereses cta. corriente	33,98	0,00%

Gastos			341.285,35
Gastos operacionales varios	16.612,01	4,87%	
Gastos Personal	24.411,15	7,15%	
Servicios a terceros y honorarios	129.421,56	37,92%	
Impuestos y contribuciones	80.840,63	23,69%	
Gastos Provisión	90.000,00	26,37%	

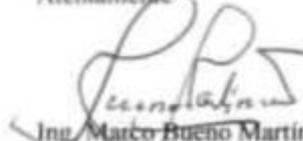
Utilidades a disposición de los accionistas			1.899.300,01
Utilidades del ejercicio 2012	1.222.326,18		
Ganancias acumuladas	676.973,83		

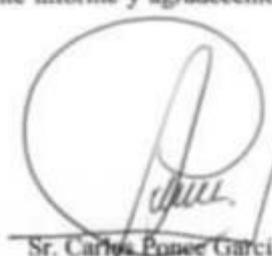
El Directorio conoció y aprobó los Estados Financieros del año 2012 y en vista de la liquidez que goza la compañía, se permite sugerir a los señores accionistas el reparto de la totalidad de las utilidades del ejercicio, equivalentes a UN MILLÓN DOCIENTOS VEINTE Y DOS MIL TRECIENTOS VEINTE Y SEIS 18/100 DÓLARES (\$ 1.222.326,18). El Estado de Situación Financiera del ejercicio refleja también, bajo la cuenta "ganancias acumuladas", la cantidad de SEICIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES 83/100 DÓLARES (\$ 676.973,83) que puede ser distribuida. Si la Junta acoge la sugerencias planteadas, el valor total del dividendo que podría entregarse a los accionistas alcanza la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS 01/100 DÓLARES (\$ 1.899.300,01)

Como en años anteriores, la contabilidad y los estados financieros han sido llevados de manera profesional y eficiente. Aprovechamos la oportunidad para agradecer su gestión al personal contable. Así mismo, agradecemos la cooperación de "MBA Auditores y Consultores" por su labor de auditoría y reconocimiento de resultados en NIIF y, de manera especial, al Sr. Wladimir Serrano Muñoz, Comisario Principal de la Compañía.

Ponemos a consideración de los señores accionistas el presente informe y agradecemos su presencia en esta Junta;

Atentamente


Ing. Marco Bueno Martínez
Presidente


Sr. Carlos Ponce García
Gerente General