

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 2013

Junta General Extraordinaria de Accionistas del jueves 10 de julio de 2014

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 2013.

Comenzaremos por informar sobre el capital, patrimonio, participación y utilidades de aquellas compañías donde, al cerrar el ejercicio, manteníamos inversiones en acciones, mediante los siguientes cuadros que resumen su situación y permiten una rápida comparación con el año anterior (2012)

AUTOMOTORES ANDINA S.A. - QUITO

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste Patrimonial	Utilidad Neta	Reparto Utilidades	Dividendo I.Pedralba
2012							
5.200.000,00	9.191.866,19	3,605%	331.366,78	-1.431,99	171.023,61	156.000,00	5.623,80
2013							
6.240.000,00	9.403.082,18	3,605%	331.366,78	0.00	372.873,35	187.200,00	6.748,56

El dividendo a recibir por Inmobiliaria Pedralba S.A., como se puede ver, es de SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO 56/100 DÓLARES (\$ 6.748,56) Significa el 1,99% de nuestra inversión medida por el valor patrimonial de la compañía. La última Junta General de Accionistas de Automotores Andina S.A. resolvió una revalorización de los bienes raíces con un incremento de \$ 4.160.512,38 Dólares, que afectará por el mismo monto al valor de su patrimonio y proporcionalmente al de nuestra inversión, en el año 2014.

En esta, como en las otras empresas que veremos, el cambio del valor patrimonial de nuestra inversión entre el año 2012 y 2013 no fue significativo, y hemos mantenido inalterable en nuestro Estado de Situación Financiera el costo histórico o valor revelado en el balance del año anterior, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

AUTOLANDIA S.A. - QUITO (Distribuidora Chevrolet)

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste Patrimonial	Utilidad Neta	Reparto Utilidades	Dividendo I.Pedralba
----------------	------------	-----------------------	------------------	--------------------	---------------	--------------------	----------------------

2012

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
--------------	---------------	-------	-----------	----------	--------------	------------	----------

2013

7.024.251,00	17.436.785,22	0,44%	74.182,76	0,00	1.005.877,59	502.938,80	2.212,93
--------------	---------------	-------	-----------	------	--------------	------------	----------

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

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste Patrimonial	Utilidad Neta	Reparto Utilidades	Dividendo I.Pedralba
----------------	------------	-----------------------	------------------	--------------------	---------------	--------------------	----------------------

2012

100.000,00	391.017,76	2,00%	9.618,83	-1.057,43	89.923,89	0,00	0,00
------------	------------	-------	----------	-----------	-----------	------	------

2013

100.000,00	607.222,20	2,00%	9.618,83	0,00	126.280,75	0	0
------------	------------	-------	----------	------	------------	---	---

ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. - LATACUNGA

Capital Social	Patrimonio	Porcentaje I.Pedralba	V.P.P I.Pedralba	Ajuste Patrimonial	Utilidad Neta	Reparto Utilidades	Dividendo I.Pedralba
----------------	------------	-----------------------	------------------	--------------------	---------------	--------------------	----------------------

2012

27.000,00	1.038.876,03	28,55%	330.528,80	-19.834,35	11.202,90	0,00	0,00
-----------	--------------	--------	------------	------------	-----------	------	------

2013

27.000,00	1.291.411,43	28,55%	330.528,80	0,00	-105.603,03	270.000,00	77.625,00
-----------	--------------	--------	------------	------	-------------	------------	-----------

Aunque en el cuadro se destaca, bajo el rubro "Utilidad Neta" un saldo negativo de \$ 105.603,03, la compañía obtuvo por "Utilidades de Ejercicios Anteriores" la cantidad de \$ 393.309,73. Estas dos cuentas juntas arrojaron un saldo neto favorable de \$ 287.706,70, a disposición de los accionistas.

PROYECTO RINCÓN DEL BOSQUE

En el año 2013 se liquidó el proyecto inmobiliario Rincón del Bosque. Dejó una utilidad de \$ 232.015,74. En el ejercicio económico del año 2012 habíamos reconocido parte de esta utilidad por un valor de \$ 40.929,00. Entre los ingresos del Estado de Resultados Integral del presente ejercicio está el saldo restante de \$ 191.086,74.

IMPARTES S.A. (Cuenca)

Mediante escritura pública, en septiembre del 2012, vendimos nuestras acciones de Impartes S.A. a un grupo de socios encabezados por el Sr. Raúl Maldonado Aguilar. Se estipuló el pago en tres dividendos. El primero al momento de la negociación, el segundo en agosto del 2013, que fue pagado con algunas semanas de anticipación y con el redescuento del 6% de interés anual acordado, y el tercero y último, por un valor de UN MILLÓN CIEN MIL 00/100 DÓLARES (1.100.000,00), con vencimiento el día 31 de enero del presente año. En el Informe de Situación Financiera del ejercicio 2013, esta cantidad aparece como una cuenta por cobrar. Cabe anotar, que fue cancelado puntualmente en la fecha prevista.

RECLAMO AL MUNICIPIO DE QUITO

El Municipio, con algunos meses de retraso, procedió a pagarnos los dos dividendos establecidos para cubrir el valor de la expropiación del terreno en la Av. 10 de Agosto.

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

Podemos resumir la situación en que nos encontramos al momento respecto a los trámites para la recuperación total de este terreno, de la siguiente manera:

- Con retraso de varios meses nos han sido abonados los dos pagos acordados con el municipio por la expropiación del lote afectado del terreno en la Av. 10 de Agosto, cada uno por la cantidad de \$ 278.750,00.
- Sigue el trámite de reclamo por la indemnización del lote B, de 148 m2. Se lo ha ofrecido en venta a Neohyundai, ya que es la empresa que actualmente se encuentran en uso y goce del mismo. Una negociación directa de compra venta sería de mutua conveniencia. Nos ahorraría los engorrosos trámites de indemnización y a los compradores un conflicto con el Municipio por apropiación arbitraria del lote.

- c- Se rectificó el área del lote A, que aparecía en el catastro municipal con 1.629,15 m2 y actualmente está inscrita con sus dimensiones reales de 1.918,32 m2. Tuvimos que pagar al Municipio, por esta diferencia de 289,17 m2, la suma de \$ 16.788,35.
- d- Se ha iniciado el proceso legal para recuperar este lote de manos del arrendatario mediante el juicio de desahucio # 17402-2014-0609 ante el Juzgado Segundo de Inquilinato y Relaciones Vecinales. El contrato de arriendo, y por lo tanto la posesión del arrendatario, data del 16 de enero de 1995, o sea, de hace algo más de diecinueve años.

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

El Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral sobre el ejercicio económico de la compañía en el año 2013 han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se resumen en el siguiente cuadro:

Activo Total	3.102.083,94
Pasivo Total	17.304,73
Capital Social	120.200,48
Patrimonio	3.084.779,21
Ingresos del ejercicio 2013	287.890,38
Gastos del ejercicio 2013	194.930,85
Utilidad del ejercicio 2013	92.959,53

Ingresos			287.890,38
Ingresos por dividendos	5.624,55	1.95%	
Intereses por depósitos a plazos	24.844,09	8.63%	
Otros ingresos	253.652,99	88.10%	
Intereses cta. corriente	3.768,75	1.31%	

Gastos			194.930,85
Gastos operacionales varios	26.136,43	13.40%	
Gastos Personal	5.894,10	3.02%	
Servicios a terceros y honorarios	44.053,49	22.59%	
Impuestos y contribuciones	113.646,83	58.30%	
Gastos Provisión	5.200,00	2.67%	

Utilidades a disposición de los accionistas		650.459,53
Utilidades del ejercicio 2013	92.959,53	
Ganancias acumuladas	557.500,00	

Existe una decisión o acuerdo tácito entre los accionistas por llevar la compañía a su liquidación. Por esta razón, la administración procura dirigir a la empresa en este sentido. Es así que se dio por terminado, con resultados satisfactorios, el proyecto inmobiliario Rincón del Bosque. Se vendieron a un precio ventajoso las

acciones que manteníamos en Impartes S.A. de la ciudad de Cuenca. Se consiguió, al cabo de muchos años, que el Municipio de Quito nos indemnice por la apropiación de nuestro terreno en la Av. 10 de Agosto y nos devuelva los lotes no afectados. Está en trámite la recuperación total de estos con el desalojo del arrendatario. Avanza también el proyecto inmobiliario con Ecuatoriana de Autopartes en Latacunga, que tiene pendiente la venta de los galpones y los últimos lotes. Los activos vendidos han sido oportunamente revalorizados, para de esta manera evitar gravosas contribuciones. En este proceso la compañía ha adquirido importante liquidez, la misma que se ha procurado transferir en lo legalmente posible a los accionistas.

Las cantidades entregadas, vía reparto de utilidades, especialmente ganancias acumuladas provenientes en su mayor parte de cuentas del patrimonio por revaluación de activos, han sido las siguientes:

Repartos de dividendos al año 2012.....	\$ 679.549,69
Reparto de dividendo en el año 2013.....	\$ 1.899.300,91
Total.....	\$ 2.578.850,60

DESTINO DE LAS UTILIDADES

En el Estado de Resultados Integral del presente ejercicio aparece una utilidad operacional de NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 53/100 DÓLARES (\$ 92.959,53) y otra, en la cuenta de patrimonio bajo el rubro "Ganancias de Ejercicios Anteriores", por la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES (\$ 557.500,00). Los dos valores están a disposición de la Junta. La Administración y el Directorio sugieren que sean distribuidas y entregadas en su totalidad. La suma de los dos arroja una cantidad total de SEICIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 53/100 DÓLARES (\$ 650.459,53).

Si la presente Junta así lo dispone, el total de los valores transferidos a los accionistas alcanzaría la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTE Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 90/100 DÓLARES (\$ 3.228.279,90)

VENTA DE ACTIVOS

De cara al plan trazado hacia la liquidación de la compañía, es necesario resolver la venta de los activos. Estos consisten en las inversiones en acciones de otras compañías y en los terrenos sobre la Av. 6 de diciembre, recuperados del Municipio de Quito.

Los valores de las inversiones en acciones de otras compañías, de acuerdo a su valor patrimonial proporcional y no a su valor comercial, reconocidos en nuestros Estados Financieros, son los siguientes:

Ecuatoriana de Autopartes S.A....	\$ 330.528,80
Automotores Andina S.A.....	331.826,37
Intermotors Andina S.A.....	9.618,83
Autolandia S.A.....	74.182,76

El Estado de Situación Financiera considera un valor de \$ 417.500,00 para los terrenos sobre la Av. 6 de Diciembre. Se refiere al lote A; sobre el que ya no pesa ninguna afectación y el lote B, en trámite de indemnización:

Lote A	1.919 m2
Lote B	148 m2

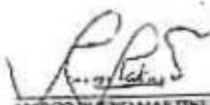
Creemos conveniente que la Junta, facultada por los estatutos vigentes, autorice a la Gerencia y al Directorio para que procedan a la venta de las acciones y los terrenos, con potestad para fijar sus precios y condiciones de pago.

La realización por venta, tanto de las acciones como de los terrenos, es necesaria y condiciona el proceso de liquidación. Por otra parte, este proceso no tiene impedimentos ni obstáculos en el pasivo, como serían obligaciones por pagar o cargas laborales.

La contabilidad y los estados financieros han sido llevados de manera profesional y eficiente. Aprovechamos la oportunidad para agradecer su gestión al gerente y al personal de la compañía "Control Interno", encargada de nuestra contabilidad. Así mismo, agradecemos la cooperación de "MHA 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, la sugerencias de los administradores sobre el destino de las utilidades y la venta de los activos y agradecemos su presencia en esta Junta.

Atentamente


MARCO MUÑOZ MARTÍNEZ
Presidente


Sr. Carlos Rónco García