

Señores Accionistas:

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2014 DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.**

Junta General Extraordinaria de Accionistas del martes 23 de junio de 2015

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 administración de Inmobiliaria Pedralba S.A., sobre el ejercicio económico correspondiente al año 2014.

Los Estados de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral sobre el ejercicio económico de la compañía en el año 2014 han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se resumen en el siguiente cuadro, en donde destacamos los principales rubros:

<u>Total Activos</u>	<u>\$ 2.896.029,42</u>
Bancos	\$ 295.080,03
Inversiones Pólizas Banco Pichincha al 7.25%.	\$ 700.000,00
Otras cuentas por cobrar	\$ 8.687,61
Ecuabeiben Cía Ltda. (venta terreno Av 6 de Dic.)	\$ 742.340,00
Terreno en trámite de indemnización por expropiación	\$ 30.000,00
Equipos	\$ 2.803,31
Préstamo a Ecuatoriana de Autopartes S.A.	\$ 274.176,67
Acciones y Participaciones	\$ 842.941,80

En el último rubro, Acciones y Participaciones, se reconoce el valor patrimonial presente VPP, correspondiente a nuestro porcentaje de participación en las compañías en las cuales somos accionistas. Merece una explicación por la incidencia que ha tenido en los resultados del ejercicio y la que tendrá para el año 2015. El cuadro que sigue ilustra la evolución del valor patrimonial de las inversiones entre los años 2013 y 2014.

Ecuatoriana de Autopartes S.A.

Patrimonio	Porcentaje	VPP	VPP
		Inm. Pedralba	Diferencia
767.062,51	31,82%	244.048,61	-86.480,19

Automotores Andina S.A.

Patrimonio	Porcentaje	VPP	VPP
		Inm. Pedralba	Diferencia
14.011.085,47	3,61%	505.800,00	173.973,63

Intermotors Andina S.A.

Patrimonio	Porcentaje	VPP	VPP
		Inm. Pedralba	Diferencia
650.338,00	2,00%	13.006,76	3.387,93

Autolandia S.A.

Patrimonio	Porcentaje	VPP	VPP
		Inm. Pedralba	Diferencia
18.201.461,93	0,44%	80.086,43	5.903,67

Ingreso por Revalorización de Acciones

96.785,04

Este saldo positivo se debe principalmente, como podrán ver, al incremento en el patrimonio de Automotores Andina S.A. por revalorización de sus activos, cuyo efecto en Inmobiliaria Pedralba S.A. fue de \$ 173.973,63.

Sin embargo, deben considerar que el valor de \$ 842.941,80 expresado en la cuenta de Acciones y Participaciones en el año 2014, no necesariamente corresponde a la realidad. En caso de disolución y liquidación de la compañía, los accionistas deberán decidir el destino de estas acciones.

Otra cuenta que merece nuestra atención en el activo, es la cuenta por cobrar a Ecuabeiben Cía. Ltda. Esta proviene de la venta, bajo promesa, de uno de los lotes recuperados al Municipio de Quito en la Av 6 de Diciembre.

El lote, de 1.918.35 m2, fue vendido a razón de \$ 400,00 cada metro, dando un valor del \$ 767.340,00, incluido intereses, pagaderos de la siguiente manera:

A la suscripción de la promesa (11 nov 2014)	\$ 25.000,00
A 30 día de la celebración de la escritura (14 mayo 2015)	\$ 205.202,00
A seis meses de la fecha de escritura (14 nov 2015)	\$ 268.569,00
A 12 meses de la fecha de escritura (14 may.2016)	\$ 268.569,00

Esta venta generó una utilidad que aparece en el Estado de Pérdidas y Ganancias, como ingreso por utilidad en venta de activos fijos, con el valor de \$ 219.838,66. El costo del terreno a valor de catastro, registrado en la cuenta Reserva por Revalorización de Activos, ha pasado a la cuenta de Utilidades no Distribuidas.

Está pendiente y en trámite de indemnización por expropiación el terreno sobrante, de 148 m2, trámite que posiblemente se resuelva en estos días. En resumen, habríamos recobrado del Municipio de Quito:

Lote C, afectado e indemnizado	2.230,00 m2	\$ 557.500,00
Lote A vendido a Ecuabeiben	1.918,35 m2	\$ 767.340,00
Lote B en trámite de indemnización	148,00 m2	\$ 30.000,00
TOTAL.	..	\$ 1.354.840,00

El lote B, en trámite de indemnización, está negociado con el municipio en algo más de \$ 45.000, pero aparece en libros por el valor señalado.

El Pasivo total expresado en el Balance es de \$ 80.671.30.

En los Ingresos del Estado de Pérdidas y Ganancias, encontramos las siguientes cuentas:

Intereses por depósitos a plazo fijo, pólizas al 7,2%....	\$ 36.652,77
Utilidad en venta terreno en la Av 6 de diciembre.	\$ 219.838,66
Inversión en acciones. Revaluación del VPP ..	\$ 96.785,04
Ingresos exentos por dividendos.	\$ 87.313,52
Otros.	\$ 2.648,31
Intereses financieros por préstamos realizados.	\$ 30.114,58
Total Ingresos.	\$ 473.352,88

El total de los egresos en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias es de \$ 259.378,96. En esta cuenta, por sugerencia de los Auditores Externos, en vista de una posible disolución de la

compañía, se ha registrado una provisión de \$ 60.851,33. Además, en la cuenta de Impuestos, contribuciones y otros se ha cargado al gasto los impuestos del año del ejercicio, IVA en compras, obligaciones con el Municipio y la Superintendencia de Compañías y suman \$ 66.918,74.

La Ganancia Neta del ejercicio fue de DOSCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES 92/100 DÓLARES (\$ 213.973,92).

DESTINO DE LAS UTILIDADES

La utilidad o ganancia neta arriba indicada, está en su totalidad a disposición de los accionistas. Sin embargo, como en la cuenta de Utilidades de Ejercicios Anteriores el Estado de Situación Financiera o Balance General aparece al 31 de diciembre un valor de \$ 554.058,43, tenemos un total disponible para los accionistas de SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS 35/100 DÓLARES (\$768.032,35). El directorio y la administración se permiten sugerir que el dividendo a repartirse sea igual a seis veces el valor del capital pagado, o sea, de SETECIENTOS VEINTE Y UN MIL DOSCIENTOS DOS 88/100 DÓLARES (\$ 721.202,88). La decisión está a su consideración,

DISOLUCIÓN

Damos por hecho que la voluntad de los accionistas de Inmobiliaria Pedralba es llevar la compañía a su liquidación. El paso previo y legal, autorizado por la ley de compañías y por los artículos trigésimo tercero y trigésimo cuarto de los estatutos, es aprobar la disolución voluntaria. Esta situación legal de la compañía, descrita a grandes rasgos, obliga a cesar toda actividad inherente a su objetivo social, saldar todos los pasivos, realizar los activos como bienes raíces e inversiones y, con la liquidación, repartir el saldo resultante entre los accionistas. A continuación, cancelar la compañía.

Un rápido análisis a nuestro estado de situación financiera permite darnos cuenta la posición ventajosa que goza la empresa frente al proceso de liquidación. Abonan este argumento la gran liquidez de la que goza, el hecho de no tener pasivos significativos y el haber realizado sus bienes raíces, si consideramos que es inminente la indemnización por el lote sobrante de la devolución del municipio. Sin embargo, se encuentra frente a dos problemas, superables por supuesto, como son las inversiones en otras compañías y la cuenta por cobrar a Ecuatoriana de Autopartes y su liquidación.

La solución de la primera tiene dos caminos: vender las acciones a precio de mercado, o repartir estas acciones entre sus propios accionistas proporcionalmente a su participación en Inmobiliaria Pedralba.

El caso de Ecuatoriana de Autopartes pasa necesariamente por la venta de sus galpones en la ciudad de Latacunga. Realizados estos, la empresa entraría en inmediata liquidación y quedaría en condición de cancelar la cuenta con Inmobiliaria Pedralba.

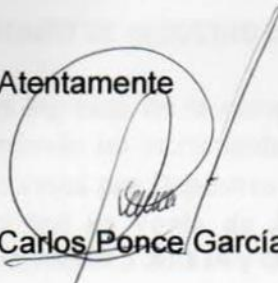
Si los accionistas están decididos por la disolución, esta debe ser legalmente resuelta en una junta general extraordinaria, convocada expresamente para el efecto.

Por la inquietud que ha provocado, merece una aclaración el hecho de que en el certificado de obligaciones y existencia legal emitido por la Superintendencia de Compañías aparece Inmobiliaria Pedralba en situación de liquidación. El mismo certificado señala como única causal de esta situación la información incompleta entregada sobre la accionista Roseta Overseas Holding Inc. Debo dejar constancia de que hemos entregado a la Superintendencia toda la información que hemos recibido de esta compañía.

La contabilidad y los estados financieros han sido llevados de manera profesional y eficiente. Aprovecho la oportunidad, a nombre de la empresa, para agradecer su gestión al gerente y al personal de la compañía "Control Interno", encargada de nuestra contabilidad. Así mismo, agradezco 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.

Pongo a consideración de los señores accionistas el presente informe, las sugerencias del Directorio sobre el destino de las utilidades y la de convocar a una Junta General Extraordinaria para tratar la disolución de la compañía.

Atentamente



Carlos Ponce García

Gerente General