

Señores Accionistas:

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015 DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.**

Junta General Extraordinaria de Accionistas del jueves 3 de mayo de 2016

De acuerdo a lo establecido por la Ley y los estatutos vigentes, ponemos a consideración de los señores accionistas el informe de los administradores de Inmobiliaria Pedralba S.A., sobre el ejercicio económico del año 2015.

Los Estados de Situación Financiera y el Estado de Resultados han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según el balance general de la compañía al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio registrado es de UN MILLON NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS 16/100 DÓLARES (1.968.666,16)

ACTIVO

Creemos conveniente dar una explicación de los principales rubros que constituyen el activo de la compañía:

Cuenta por cobrar a Ecuabeiben Cia. Ltda. **\$ 537.138,00**

Esta cantidad corresponde al saldo que nos adeudan por el terreno de la Av. 6 de Diciembre recuperado del Municipio de Quito. La compradora, Ecuabeiben Cia. Ltda., del grupo Roldán, distribuidores de camiones Jack, pagó cumplidamente el abono inicial y el primero de tres vencimientos, por un valor de \$ 25.000,00 y \$ 205.202,00 respectivamente, el 14 de mayo de 2015. Debemos aclarar que el crédito está garantizado por una hipoteca del mismo terreno suscrita a nuestro favor.

Lastimosamente, la compañía perdió la oportunidad de desalojar al arrendatario ocupante del inmueble, por no entregar la notificación correspondiente en el plazo legal desde el momento de la transferencia de dominio. Ha incumplido los dos pagos subsiguientes, de \$ 268.558,00 cada uno, los días 14 de noviembre de 2015 y 14 de mayo de 2016.

Terrenos...

\$ 30.000,00

Corresponde a la franja restante de la expropiación en la Av. 10 de Agosto, que no ha sido indemnizada todavía, aunque cuenta con una partida aprobada.

Relacionados Ecuatoriana de Autopartes S.A...

\$ 342.212,00

Esta deuda podrá cancelar Ecuatoriana de Autopartes, solamente si vende los galpones de la Urbanización. La situación, como todos conocemos, hace difícil una negociación por los problemas del aeropuerto, la crisis económica del país y las afectaciones a las zonas de riesgo del volcán. Sin embargo, en las próximas semanas se resolverá una venta en términos aceptados por el Directorio de esa compañía y que estaba a consideración de la Junta General de Ecuatoriana de Autopartes el día de hoy.

Acciones y Participaciones...

\$ 738.530,80

Si nos atenemos a los valores reflejados en el Balance General a 31 de diciembre, este sería el activo más importante de la compañía. Sin embargo, es incierto y el más complejo para el proyecto de disolución y liquidación. El cuadro que sigue detalla los porcentajes, valores y variaciones de nuestras inversiones en otras compañías:

Compañía	porcentaje	VPP 2014	VPP 2015	Diferencia
Ecuatoriana de Autopartes S.A.	31,82%	244.046,81	146.416,81	-97.632,00
Automotores Andina S.A.	3,61%	505.800,00	496.073,34	-9.726,66
Intermotores Andina S.A.	2,00%	13.006,78	15.475,26	2.468,50
Autolandia S.A.	0,44%	80.086,43	81.565,59	1.479,16

**PÉRDIDA EN EL
EJERCICIO**

183.411,60

El patrimonio proporcional en Ecuatoriana de Autopartes fue afectado por el dividendo sobre utilidades del ejercicio 2014 que entregó a los accionistas y pensamos que el de Automotores Andina está, por el momento, sobre su valor comercial.

Es necesario encontrar una solución pragmática al problema que puede darse si las acciones no son vendidas directamente por Inmobiliaria Pedraza y se haga necesario un reparto proporcional entre todos los accionistas, al momento de liquidar la compañía. Recordemos que toda transferencia de acciones o participaciones debe ser registrada en la Superintendencia de Compañías, y la carta de cesión suscrita por el cedente y el cesionario. La empresa tiene ciento diecinueve accionistas, muchos con participaciones que porcentualmente se expresan en fracción de decimales.

Bancos e inversión en pólizas...

\$ 328.543,13.

El Pasivo total de la compañía es de apenas \$ 31.736,27. No tiene en marcha proyectos o iniciativas que requieran de inversión y tiene significativas cuentas por cobrar a corto y mediano plazo. Consecuentemente, la cifra señalada significa que goza de una liquidez excesiva e innecesaria. Por esta razón, consideramos que debe ser transferida accionistas.

Como no se trata de valores provenientes de utilidades, habría que afectar a cuentas del Patrimonio, por lo tanto, es necesario que la compañía resuelva su liquidación, mediante una Junta General convocada expresamente para el efecto.

Debido a la dificultad que teníamos para registrar como accionista a una compañía extranjera, Inmobiliaria Pedraza fue declarada por la Superintendencia de Compañías en estado de Disolución. Una vez arreglado el impase con el accionista, está en proceso la reactivación de la empresa y en unas pocas semanas podríamos iniciar el trámite regular de liquidación.

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos...

\$ 130.028,37

Los ingresos provienen de los dividendos recibidos por inversiones en otras compañías, \$75.472,02, donde el más significativo fue el de Ecuatoriana de Autopartes S.A., de \$ 68.722,56, y los ingresos por intereses en inversiones a plazos que fueron de \$ 54.556,35.

Egresos...

\$ 255.517,45

Los egresos corresponden a los gastos en el ejercicio, donde está registrada la pérdida por devaluación del VPP en las inversiones, que fue, como queda señalado arriba, de \$ 103.411,00 y un gasto inusual por comisión en ventas de

\$ 39.560,00. Así mismo, los impuestos, tasas, anticipos tributarios e IVA, equivalentes a un valor de \$ 35.148,00, han sido registrados en el gasto. El balance arroja una pérdida de \$ 125.466,08.

Consideramos que la administración, además de los trámites encaminados a que la compañía se declare en liquidación, y con el mismo fin, debe apoyar la negociación de los galpones de Ecuatoriana de Autopartes. Tramitar para Ecuabeben el desalojo del inquilino en el terreno vendido, cobrar el saldo adeudado, si es necesario, mediante una acción legal sobre la hipoteca. Acelerar la indemnización del terreno expropiado por el Municipio. Vender o transferir proporcionalmente a los socios las acciones en otras compañías y transferir también a sus accionistas el dinero existente y paulatinamente, los valores que sean recaudados a futuro.

Debemos insistir en la importancia que tiene el que Ecuatoriana de Autopartes venda sus galpones y cancele la deuda a Inmobiliaria Pedrafba. Superado este escollo, en el camino de la liquidación, la compañía no queda atada a ningún activo fijo, a ninguna obligación laboral, sino solamente a la morosidad de los deudores y a la dificultad, superable, de transferir las acciones en otras compañías. La liquidación y cancelación solo puede darse, una vez saldados todos los activos y pasivos.

Aprovechamos 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, agradecemos la cooperación de "MBA Auditores y Consultores" por su labor de auditoría y reconocimiento de resultados en NIF y, de manera especial, al Sr. Wladimir Serrano Muñoz, Comisario Principal de la Compañía.

Ponemos a consideración de los señores accionistas el presente informe.

Atentamente

Rafael Matheus Ponce
Presidente



Carlos Ponce García
Gerente General