

Señores Accionistas:

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2016 DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.**

**Junta General Extraordinaria de Accionistas del miércoles 31 mayo de
2017**

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 2016.

Los balances correspondientes han sido elaborados de acuerdo a las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los principales rubros y las cifras más relevantes merecen una explicación:

ACTIVO

Póliza de Inversión \$ 214.722,72

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

El acuerdo alcanzado con el Municipio de Quito, recordarán los señores accionistas, nos devolvió un lote de terreno que vendimos a Ecuabeiben Cía. Ltda. del grupo Ortiz, por el valor de \$ 767.340,00.

La cantidad señalada en el balance corresponde al saldo vencido que nos adeudan. Como no ha sido posible llegar a un acuerdo de pago, hemos iniciado la demanda correspondiente sobre la hipoteca que quedó constituida en la escritura de compra venta. La acción de demanda fue planteada con fecha 5 de abril del presente año ante la Unidad Judicial Civil del DMQ. Se han presentado las aclaraciones requeridas por el juez a cargo y la solicitud o demanda fue calificada el 8 de mayo. El trámite sigue su curso y en estos días debe haber sido notificada la empresa demandada, quién dispondrá de un plazo de quince días para presentar su oposición o proponer alguna excepción prevista por la ley.

Terrenos... \$ 30.000,00

Corresponde a una franja pendiente de indemnización de 148 m2 remanentes de la misma negociación con el Municipio de Quito. Contaba con la partida correspondiente y esperábamos nos paguen en diciembre o enero. Sin embargo,

una ordenanza posterior y reciente somete la acción de pago a una nueva declaración de utilidad pública, con una más que probable revisión del valor catastral. Es la EMOP la encargada de resolver las nuevas condiciones.

Relacionados: Ecuatoriana de Autopartes S.A....

\$ 353.998,43

Ecuatoriana de Autopartes, con aprobación de su última Junta General Ordinaria, para cancelar su deuda con Inmobiliaria Pedralba S.A. y liberar todos sus bienes raíces con miras a una liquidación inmediata, nos ha propuesto la transferencia de los mismos en los precios y la condición de pago que se detallan a continuación y que al momento son los siguientes:

LOTE ÁREA PRECIO

3	2.461,46
4	1.727,72
11	1.842,86
15	1.536,69

7.568,73	528.330,38
-----------------	-------------------

12	288,52	14.725,72
45	293,57	14.725,72
46	301,50	13.194,61
47	340,28	14.200,16
48	300,82	13.646,25
52	416,13	19.377,75
101	284,91	12.928,29
102	321,78	14.472,56
134	520,18	23.186,27
147	553,38	24.657,63

3.621,07	165.114,95
-----------------	-------------------

TOTAL	693.445,34
--------------	-------------------

Debemos anotar, que los precios propuestos equivalen a los valores de costo de los lotes y galpones registrados en libros, equivalentes, a su vez, a los precios establecidos en el catastro más un pequeño porcentaje correspondiente a mejoras. Dada la vinculación de las dos compañías, el precio de transferencia no puede ser menor al de costo.

Valor de bienes a transferir		693.445,34
Abono a deuda	353.998.43	339.446.91
Abono (otros valores adeudados)	8.859.76	330.867,35
De contado	140.867,35	190.000,00
A corto plazo	190.000,00	0,00

Acciones y Participaciones... \$ 680.451,91

Este valor es la suma del valor proporcional de nuestras inversiones en otras compañías.

Compañía	porcentaje	VPP 2015	VPP 2016	Diferencia
Ecuatoriana de Autopartes S.A.	31,82%	146.416,61	110.487,30	-35.929,31
Automotores Andina S.A.	3,61%	496.073,34	486.692,89	- 9.450,45
Intermotors Andina S.A.	2,00%	15.475,26	6.525,92	- 8.649,34
Autolandia S.A.	0,44%	81.565,59	76.745,80	- 4.819,79

**PÉRDIDA EN EL
EJERCICIO 2016**

59.078,89

Estos valores no responden a una realidad de mercado. El valor proporcional registrado para el 3,61% del patrimonio de Automotores

Andina, corresponde a casi trece millones y medio de dólares, cuando sabemos que el precio real y actual de mercado está muy por debajo de la cifra señalada.

El caso de Autolandia S.A. es parecido, ya que el valor anotado en libros corresponde a 0,44% de un patrimonio aproximado de Diecisiete millones y medio de dólares, precio también inalcanzable en el mercado. Lastimosamente, el valor real de estas inversiones está muy afectado y reducido. Sin embargo, ocasionan anticipos al impuesto a la renta, tasas municipales y tasas de los organismos de control.

Por otra parte, es necesario encontrar una solución pragmática al problema que puede darse si las acciones de estas empresas no son vendidas directamente por Inmobiliaria Pedralba y se haga necesario un reparto proporcional entre los accionistas al momento de liquidar la compañía. Recordemos que toda transferencia de acciones debe ser inscrita y declarada, como mínimo, a valor patrimonial si se trata de cesiones a personas o compañías vinculadas.

Las acciones de Intermotors Andina, poco significativas por su monto, pueden negociarse con Automotores Andina S.A., el otro socio de esta compañía.

EL PASIVO

El pasivo de la compañía es de \$ 61.835,51, que corresponden, casi en su totalidad, a impuestos por pagar provenientes del cobro acumulado y retrasado que nos hizo el Municipio de las Patentes Municipales y de la tasa del 1,5% correspondientes a los años 2013, 2014, 2015 y 2016. El Municipio se había inhibido de cobrar debido a que la compañía estaba en situación de disolución ante la Superintendencia de Compañías.

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos... \$ 19.763.83

Provenientes de dividendos recibidos y de intereses por inversiones.

Gastos Generales \$ 201.092.78

En el gasto se han incluido todos los impuestos, tasas y contribuciones para con el fisco, los organismos de control y el Municipio. Como queda anotado, este nos cobró con retraso de cuatro años las patentes y las tasas del 1,5%. A estos gastos se añade el proveniente de la pérdida del valor proporcional de nuestras inversiones en otras compañías durante el ejercicio del año 2016, por la cantidad de \$ 50.078,89. Además, ante la posibilidad de gastos provenientes de posibles transferencias de bienes, alcabalas e impuestos, ha sido considerada en el gasto una provisión de \$ 23.000,00

TRASPASO DE BIENES RAÍCES

La administración y el directorio proponen, dadas las circunstancias y siendo la principal accionista de Ecuatoriana de Autopartes S.A. (31,82%), efectuar inmediatamente la transacción de los bienes raíces para que esa compañía pueda liquidarse cuanto antes. Queremos ser enfáticos en que los caminos a la disolución y liquidación, tanto de esa empresa, como de Inmobiliaria Pedralba SA. pasan necesariamente por la cancelación de esta cuenta deudora acreedora respectivamente.

Inmobiliaria Pedralba, por lo pronto, creemos debe permanecer activa provisionalmente para estar en capacidad legal de adquirir los bienes señalados, única manera de cobrar el saldo adeudado. Entonces, a corto plazo, podrá proceder a su propia liquidación. El procedimiento más rápido y adecuado parece ser el siguiente:

1. Como se ha dicho, comprar los bienes raíces de Ecuatoriana de Autopartes y cancelar la deuda.

2. Declararse, mediante Junta General, en estado de disolución, previo a la liquidación.
3. Cobrar a Ecuabeiben Cía Ltda. el saldo antes indicado, mediante arreglo de pago o sentencia en el juicio que se le sigue sobre la hipoteca.
4. Vender o entregar a los accionistas las acciones que les correspondan proporcionalmente, de las compañías en las que tenemos inversiones.

Si la Junta se decide por la negociación con Ecuatoriana de Autopartes S.A., creemos conveniente de su autorización al Directorio de la Compañía, para resolver sobre el precio y las condiciones en que serán vendidos los bienes adquiridos. Así como para decidir sobre un posible acuerdo de pago de Ecuabeiben Cía. Ltda.

Ponemos a consideración de los señores accionistas el presente informe,

Atentamente



RAFAEL MATEUS PONCE
Presidente



Carlos Ponce García
Gerente General