

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Av. América # 37-83 y Av. N. Unidas

Quito – Ecuador

Telefax (593) 2 2908374

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2017

QUITO, 11 DE OCTUBRE DEL 2018

Señores Accionistas:

De acuerdo a lo establecido por la ley y por los estatutos vigentes de la compañía, nos permitimos poner a su consideración el presente informe de administración, sobre el ejercicio económico de Inmobiliaria Pedralba S.A. en liquidación durante el año 2017

Las acciones que ha emprendido la compañía han estado dirigidas a llevar adelante el proceso de liquidación y cancelación de Inmobiliaria Pedralba A.A. en Liquidación. La Junta General de Accionistas del 31 de mayo del año pasado, con el objeto de hacer viable este proceso, autorizó una negociación de la deuda que mantenía Ecuatoriana de Autopartes S.A.

La misma Junta delegó la negociación al directorio, con amplias facultades para resolver sobre el precio y la forma de pago. Tan pronto como tuvimos certeza de los ingresos con los que podíamos cancelar la diferencia entre el valor de la deuda y el de los lotes, esta se realizó en las condiciones previstas.

Por efecto de la transacción, Ecuatoriana de Autopartes pudo cancelar el saldo que adeudaba a Inmobiliaria Pedralba S.A. en Liquidación, extinguiendo una importante cuenta por cobrar en nuestro activo. Saldar esta cuenta facilitó a las dos empresas el camino a la liquidación.

En el mes de diciembre la compañía realizó la venta de cinco de los catorce lotes adquiridos. En agosto del 2015 el Cotopaxi había incrementado notablemente su actividad volcánica. Las ordenanzas de afectación sobre áreas de alto riesgo de erupción se extremaron. Había a este momento la expectativa de que el Municipio y autoridades del medio ambiente cambien las regulaciones sobre las áreas afectadas. Sin embargo, la prohibición de construir a una distancia menor a 250 metros del río Alaquez se mantiene, afectando el precio de los lotes de Inmobiliaria Pedralba S.A. en Liquidación. Una oferta inicial cercana al costo contabilizado se desvaneció y el directorio, en sesión del 7 de septiembre de 2017, autorizó un nuevo precio de negociación.

El directorio considera que la empresa no debe especular con una técnica improbable para que se regularicen las normativas municipales que afectan a la protección del área de riesgo. La razón, acelerar el proceso de liquidación de la compañía. Debemos recordar que uno de los requisitos claves es la extinción de activos y pasivos.

Los lotes no vendidos, en total nueve, constan con un valor de \$ 150.409,65, que sumado al del terreno adeudado por el Municipio de Quito, remanente de la expropiación e indemnización en la Av. 10 de Agosto de esta ciudad, da la cifra señalada en el balance de \$ 180.409,65. No hay esperanzas de una pronta regularización de la zona de riesgo en Cotopaxi, la norma actual es desproporcionada, poco técnica y perjudicial para la economía local y desarrollo inmobiliario. Posiblemente, nos veremos obligados a vender los lotes señalados, en precios muy por debajo del costo. Disponemos del plano de afectación y ponemos a disposición de los señores accionista.

Hemos recibido recientemente una nueva propuesta de compra global de los lotes disponibles para la venta en la Urbanización San Buenaventura de Latacunga. Un grupo de vecinos del sector estarían dispuestos a comprar la totalidad de estos lotes. El precio que ofrecen es el de \$ 3.000, 00 dólares por cada uno, o sea, un total de \$ 27.000,00, pagaderos mediante un abono del 30% de contado y del 70% restante a sesenta y noventa días plazo. El directorio, autorizado para la venta, demostró su conformidad con la negociación y aprobó la transacción. Se debe tener presente que con la venta se recupera dinero de unos lotes en situación comercial extremadamente difícil mientras subsistan las normativas municipales de prohibición de construir, pero también, se debe considerar la pérdida que reflejarán en libros donde se tiene registrado su costo, muy superior al ofrecido por los compradores. Un cambio favorable de las ordenanzas no parece probable a corto plazo.

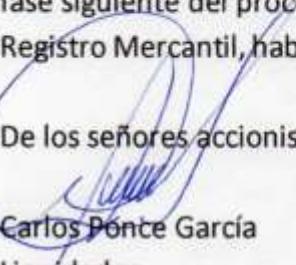
Aparece en el Activo la cantidad de \$ 268.569,00 como una de las cuentas por cobrar. Corresponde al saldo que Ecuabeiben Cía. Ltda nos adeudaba por el terreno vendido, en la Av. 10 de Agosto. El saldo inicial del año era de \$ 537.138,00. Mediante intervención de nuestro abogado cobramos el 50% del valor adeudado, quedando por cobrar el saldo señalado en balance.

La principal preocupación de los accionistas, el directorio y de los administradores es evidentemente la erosión que sufre el patrimonio de la empresa sin actividad económica que genere ingresos. Por esta razón, se resolvió a partir del segundo semestre del año pasado, recortar los gastos de administración. Por otro lado, las imposiciones, tasas, contribuciones a organismos e impuestos son también desgastantes para el patrimonio. Indudablemente el rubro que más nos afectará será la desvalorización en términos reales del valor patrimonial proporcional de las acciones en otras compañías, donde tenemos inversiones; y la inevitable pérdida en libros a la venta de los bienes raíces en el sector del río Alaguez de Latacunga.

necesario acelerar el proceso de liquidación. La única manera de hacerlo es ceñirse a las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías., seguir sus pautas y atender sus requerimientos y tiempos.

En los próximos días, si la Junta aprueba los balances del 2017 y ESTE informe, presentaremos toda la documentación exigida por la Superintendencia de Compañías, para proceder a la fase siguiente del proceso de liquidación que culmine en la cancelación de la compañía en el Registro Mercantil, habiendo repartido entre los socios la totalidad del haber social disponible.

De los señores accionistas:



Carlos Ponce García
Liquidador