

## **INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.**

Av. Coruña 29 66 y E. Noboa – Quito  
Teléfono 2235169

### **INFORME DEL SR. CARLOS PONCE GARCÍA, GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A., SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2007.**

Señores Accionistas:

El día 19 de Octubre del año 2007, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 07. Q. II, dejó sin efecto las anteriores de Diciembre del 2001 y Marzo del 2004, que ordenaban la inactividad y la disolución respectivamente, de Inmobiliaria Pedralba S.A. Con este acto administrativo del instituto de control, nuestra empresa alcanzó su total reactivación tras un largo, difícil y delicado proceso.

En septiembre del año 2006, la Superintendencia de Compañías había dejado sin efecto la cancelación, pero dejó a la compañía en estado de liquidación. De esta manera, venía funcionando de forma relativamente normal, pero dada su condición legal, con algunas limitaciones y dificultades en el campo operativo y tributario.

**AMBANDINE S.A.**

Dentro de este limitado margen legal la empresa funcionó hasta la fecha mencionada de octubre del año 2007. Sin embargo, pudo llevar adelante uno de sus principales objetivos inmediatos, como fue la negociación y venta de las acciones de AMBANDINE S.A., empresa concesionaria de Mazda en la ciudad de Ambato.

Efectivamente, mediante contrato celebrado el día 15 de marzo del 2007, debidamente autorizado en sesión del directorio del día 11 de Enero del mismo año, transferimos a la compañía Ambacar S.A., representada por el Sr. Hernán Vásconez Callejas, 381.220 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, correspondientes al 49% del capital de Ambandine S.A. y a la totalidad de nuestras acciones en esa compañía. El valor proporcional patrimonial de nuestras acciones al cerrar el ejercicio del año 2006 era de SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE 00/100 DÓLARES ( \$ 651.159,25 ). El precio de venta fue el de NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 936.000,00 ), incluidos los intereses, ya que el pago se realizó mediante un abono de contado y el saldo en doce pagos mensuales, el último de los cuales, ahora ya cancelado, tuvo su vencimiento en abril del presente año.

La holgada situación de liquidez de la empresa, con origen en esta negociación y en los dividendos de las utilidades del año 2006 entregados a sus accionistas por algunas de las empresas asociadas, nos permitió participar como socios en dos proyectos inmobiliarios iniciados en el transcurso del año 2007.

### PROYECTO INMOBILIARIO RINCÓN DEL BOSQUE

En el mes de abril el Directorio conoció y en sesiones del 11 de Junio y 16 de Julio del 2007 aprobó nuestra intervención, con una participación del 35 %, mediante un aporte de TRESCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES ( \$ 306.250,00 ), en el denominado "Proyecto Inmobiliario Rincón del Bosque".

El aporte total de los socios para el proyecto fue de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 875.000,00 ). Este valor cubre el valor del terreno, 28.000 m2 situados en lo que fue la Hacienda Lourdes, sector Selva Alegre del cantón Rumiñahui, adyacente a la ciudad de Sangolquí, con algunas obras de infraestructura ya realizadas y una casa nueva construida, por SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 675.000,00 ) y el saldo de DOSCIENTOS MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 200.000,00 ) como aporte a capital inicial de operación. La construcción y promoción del proyecto se financiará con dinero proveniente de los anticipos en las ventas y eventualmente con crédito bancario, amparado en la garantía hipotecaria de un inmueble de propiedad del socio constructor.

Efectivamente, la ejecución, mediante la modalidad "llave en mano", ha sido contratada con uno de los socios del proyecto, Comrey Construcciones. Se han planificado 112 viviendas, con áreas que van desde los setenta hasta los ciento treinta y cinco metros cuadrados. Los precios de venta de las unidades habitacionales, casas o apartamentos, fluctúan entre los treinta y cinco y setenta mil dólares. Debo indicarles, que el proyecto se ha iniciado por etapas independientes, de modo que los promotores estemos en capacidad financiera y técnica de cumplir los plazos y revisar los precios de costo y venta en caso necesario.

La Mutualista Pichincha, quien ve con mucho optimismo e incluso intentó algún momento adquirir la totalidad del proyecto para su ejecución, acordó encargarse de la venta y comercialización de las viviendas, y lógicamente de la financiación a los clientes, pero sin exclusividad, dejando abierta la posibilidad de que lo hagan a través de otras entidades financieras. El día viernes 4 de este mes, tuvo lugar el lanzamiento del proyecto por parte de la Mutualista, con la asistencia de sus ejecutivos y vendedores. Esperamos tener los primeros resultados reales de esta gestión en las próximas semanas. La proyección del programa de construcción y ventas, hasta la liquidación del proyecto, contempla tres etapas en el plazo de tres años.

### ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. Y PROYECTO INMOBILIARIO SAN BUENAVENTURA.

Inmobiliaria Pedralba S.A., con una participación del 28,55% del capital social de ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A. es su mayor y más importante accionista. Por esta razón, y por la estrecha relación de nuestros accionistas con esta empresa, no podíamos ver con indiferencia el ostracismo, inactividad y abandono, ya no de una empresa que había dejado de funcionar, sino también de sus valiosos activos en la ciudad de Latacunga.

La venta de los activos de la compañía, incluidos los activos fijos como la maquinaria, terreno y edificaciones en la ciudad de Latacunga, fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en enero del año 2006. Por su difícil situación, Ecuatoriana de Autopartes S.A. se vio obligada a vender la antigua maquinaria de industria metal mecánica a un precio de oportunidad, para poder cancelar obligaciones largo tiempo vencidas.

Aprovechando la situación de liquidez de Pedralba, proveniente de la venta de sus acciones en Ambandine, el Directorio, en sesión del 15 de octubre del 2007, nos autorizó al Gerente y al Presidente, Ing. Marco Bueno, para que tratemos las condiciones y suscribamos un acuerdo con la finalidad de promover y vender estos terrenos, construcciones e instalaciones. Para el efecto, planificamos un proyecto inmobiliario de urbanización y conformamos entre las dos empresas la Asociación de Cuentas en Participación "Proyecto Inmobiliario San Buenaventura".

El aporte de Inmobiliaria Pedralba en la asociación con Ecuatoriana de Autopartes, calculado en la suma de TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS 00/100 DÓLARES (\$ 304.216,00) contempla, además del monto dirigido al desarrollo total del proyecto inmobiliario, una cantidad destinada a reactivar la compañía, pagar sus obligaciones, principalmente las tributarias y contratar servicios de contabilidad. Por esta razón, y de acuerdo con sus administradores, según consta en el contrato de asociación, Inmobiliaria Pedralba participa activamente apoyando la administración y cuidado de los activos de Ecuatoriana de Autopartes S.A.

El proyecto inmobiliario ha sido planificado sobre los 93.365 m<sup>2</sup> de la propiedad, con un total de 147 lotes y 4 bodegas. El permiso definitivo de construcción ha demorado algo más de lo previsto, pero hemos conseguido del Ilustre Municipio de la ciudad de Latacunga, por mutua conveniencia, que nos cedan en beneficio del área a la venta, una parte del área destinada, según las regulaciones municipales, para áreas verdes, a cambio del espacio que cedemos sin expropiación y tampoco indemnización, para la construcción y ampliación de una vía. Por este ventajoso acuerdo, cedemos espacios que en su mayor parte corresponden a las áreas verdes y a la zona de protección del río, mientras ganamos aproximadamente 3.700 m<sup>2</sup> que se incorporan al área de lotes a la venta.

Si bien al cerrar el año 2007 se habían llevado a cabo solamente la planificación de la urbanización, la reestructuración de Ecuatoriana de Autopartes y los acuerdos de asociación, debo indicar a los señores accionistas, que a partir de enero del presente año, se han iniciado las obras de urbanización y venta de lotes, mediante contratos de reservación, que se concretarán en contratos de venta cuando se nos extienda el permiso municipal definitivo de construcción, con trámite muy avanzado y de aprobación inminente.

En el balance general al 31 de Diciembre del 2007 se ve que la compañía tiene un capital social de VEITE Y SIETE MIL DÓLARES ( \$ 27.000,00 ). El patrimonio ha sido sensiblemente erosionado por los SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SIETE 96/100 DÓLARES ( \$ 77.307,96 ) correspondientes a pérdidas en ejercicios anteriores y los CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE 95/100 DÓLARES ( \$ 4.437,95 ) perdidos en el presente ejercicio, y que con la reservas legal,

facultativa y de capital, dejan el patrimonio de la compañía en TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO 36/100 DÓLARES ( \$ 34.271,59 )

#### **AUTOMOTORES ANDINA S.A. Y AUTOLANDIA S.A.**

Como les indicaba, señores accionistas, una parte importante de los ingresos de Inmobiliaria Pedralba en el transcurso del ejercicio del año 2007 fueron generados en los dividendos de las utilidades repartidas a sus accionistas por empresas asociadas, en este caso tres empresas, las tres operando en el campo automotriz.

**AUTOMOTORES ANDINA S.A.**, que atravesaba la peor crisis en su larga historia de aproximadamente cuarenta años, hizo un modesto reparto de utilidades, correspondiéndonos por nuestro 3,61 % de participación en su capital social, la cantidad de CINCO MIL TRESCIENTOS NUEVE 88/100 DÓLARES ( \$ 5.309,88 ).

Al cerrar el ejercicio del año 2007, el balance de Automotores Andina S.A. refleja un capital de CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL D00/100 DÓLARES ( \$ 5.200.000,00 ) y un patrimonio de SEIS MILLONES CIENTO VEINTE Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES 05/100 DÓLARES ( \$ 6.121.773,05 ). Las utilidades a disposición de los accionistas fueron de solamente SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS 99/100 DÓLARES ( \$ 71.946,99 ), cantidad que evidencia una vez más la magnitud de la crisis y sobre la que la Junta General resolvió que no haya ningún dividendo para los accionistas, destinándola, tras la reserva legal, en su totalidad a la reserva facultativa.

Por nuestra participación del 0,44 % en el capital de AUTOLANDIA S.A., recibimos la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO 01/100 DÓLARES ( \$ 2.888,01 ) correspondiente al reparto de utilidades del año 2006. Los balances de la compañía, al ejercicio económico 2007, indican que tiene un capital social de SEIS MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS 00/100 DÓLARES ( \$ 6.712.682,00 ) y un patrimonio de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO 63/100 DÓLARES ( \$ 7.546.545,63 ). Las utilidades fueron de SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA 00/100 DÓLARES ( \$ 631.680,00 ), algo menores a las utilidades del año anterior, debido, según explicación del gerente a la Junta General, a los costos de financiación por la compra de un terreno y la construcción de un nuevo edificio comercial de ventas en la Av. 6 de diciembre, flamante local estrenado hace pocos meses. La Junta General autorizó un reparto de utilidades correspondiente al 5% del capital social de la empresa.

#### **IMPARTES S.A.**

Indudablemente, para Inmobiliaria Pedralba, la más importante y significativa inversión en acciones de otras compañías es la que mantiene en **IMPARTES S.A.** de la ciudad de Cuenca. El valor de nuestras acciones corresponden al 51 % de su capital social, que al cerrar el ejercicio del año 2007 fue de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 1.500.000,00 ), con un valor patrimonial de DOS MILLONES

DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS 00/100 DÓLARES ( \$ 2.286.200,00 ).

La empresa y su administración supieron aprovechar muy eficientemente, como en años anteriores, la bonanza del negocio automotriz. Se incrementaron las ventas en 244 unidades, pasando de 528 del año 2006, a 772 en el 2007, lo que significó un aumento del 46,21% en la cantidad de vehículos, con un incremento en los valores de ventas del 54%. Así mismo, creció en un 8,88% el valor en las ventas de repuestos. Consecuentemente, el rendimiento de la compañía fue superior al ya excelente rendimiento del año 2006, siendo su utilidad, antes de impuestos, de SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA 46/100 DÓLARES ( \$ 649.950,46 ), equivalentes al 39,72 % del patrimonio reflejado en el balance del año anterior. Como dato adicional y muy ilustrativo de la solvencia financiera de la empresa, me permito indicarles que maneja índices muy bajos de cartera vencida y la relación entre el activo corriente, sin inventarios, y el pasivo corriente es de 2.16 a uno.

Maresa tiene dos exigencias urgentes, imperiosas e impostergables con Impartes. Primera, la instalación inmediata de un taller de latonería, o sea, enderezada y pintura con horno de secado y todos sus accesorios. Segunda, la instalación de una sucursal en la provincia del Cañar, con área de exhibición y ventas, oficinas y un taller de servicio express. Una de las principales razones, juntamente con la buena administración, de que esta empresa consiga año tras año magníficos resultados y alta rentabilidad radica en que goza del privilegio de ser la única distribuidora de la marca Mazda en las provincias de Azuay y Cañar

Para no perder esta privilegiada posición, la empresa debe, a la brevedad posible, satisfacer las dos exigencias mencionadas. Para el efecto, la compañía ha negociado en estos días, a precio bastante conveniente, un terreno de magnífica ubicación, apto también para exhibición y ventas, en la confluencia de dos importantes avenidas de la ciudad de Cuenca . Se encuentran en proceso de negociación otros terrenos en la ciudades de Azogues y Cañar, y la empresa tendrá que resolverse por una de las dos, para su nueva agencia Mazda.

A fin de que la compra e instalación de los nuevos locales indicados no perjudiquen la liquidez de que goza la compañía, la última Junta General de Accionistas, celebrada en el mes de marzo de este año, resolvió un reparto de utilidades de solamente CINCUENTA MIL 00/100 DÓLARES ( \$ 50.000,00 ), destinando la utilidad restante a un aumento de capital bajo el amparo, por reinversión, de la exención todavía vigente del 10% en el impuesto a la renta.

#### TERRENO EN LA AV. 10 DE AGOSTO

La vieja historia del reclamo al Municipio de Quito por la ilegal apropiación de nuestro terreno en la Av. 10 de agosto fue impulsada nuevamente en el transcurso del año 2007, a través de una oficina de abogados relacionados a esa institución.

Si bien, nuestros argumentos de hecho y de derecho para fundamentar el reclamo son irrefutables, el Municipio siempre encuentra acciones y exige nuevos trámites para

entorpecer el proceso. A pesar de todo, hemos conseguido que la Comisión de Espacio Público, mediante oficio de Diciembre del 2007, acepte lo que califican como "necesidad inmediata" de indemnizarnos mediante pago o permuta. El último informe del Gerente General del EMMOP-Q, posterior al de la Comisión de Espacio Público, es también decididamente favorable. Con estos antecedentes, estamos a la espera del informe definitivo del Procurador Síndico Municipal señalando el procedimiento legal a seguirse. Por lo impredecibles que son las resoluciones municipales en el laberinto inescrutable de sus trámites, no quisiera crear expectativas de plazos y montos para la indemnización, pero veo con más optimismo que nunca la posibilidad bastante próxima de un arreglo definitivo para nuestro reclamo.

#### BALANCE GENERAL Y BALANCE DE RESULTADOS

Del balance general, cuya copia tienen los señores accionistas, se desprende que al cerrar el ejercicio económico del año 2007, el capital social de INMOBILIARIA PEDRALBA S.A. es de CIENTO VEINTE MIL DOSCIENTOS 48/100 DÓLARES ( \$ 120.200,48 ) y el valor del patrimonio asciende a la cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE 13/100 DÓLARES ( \$ 2.454.147,13 ).

En el rubro Cuentas por Cobrar ustedes encontrarán algunos valores significativos. Corresponden al saldo que al cerrar el ejercicio del presente balance nos adeudaba Ambacar S.A. por las acciones vendidas de Ambandine S.A., a nuestros aportes anticipados en dos de los proyectos inmobiliarios anteriormente detallados, San Buenaventura y Rincón del Bosque y con cargo a la cuenta de accionistas, al reparto del anticipo a las utilidades que se realizó en el transcurso del año 2007.

En el balance de resultados cabe explicar que los ingresos provenientes de dividendos generados en el reparto de utilidades de compañías asociadas alcanzan un monto de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE 89/100 DÓLARES ( \$ 135.697,89 ). La utilidad resultante por la diferencia entre el valor patrimonial de nuestras acciones en Ambandine y su precio de venta llega a la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA 75/100 DÓLARES ( \$ 284.840,75 ), y por último, la reexpresión del valor patrimonial proporcional en las compañías asociadas representa un saldo favorable de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE 08/100 DÓLARES ( \$ 163.699,08 ). Estos valores sumados dan la cantidad total de QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE 72/100 DÓLARES ( \$ 584.237,72 ) en la cuenta de ingresos.

En la cuenta de egresos aparecen servicios, impuestos, provisiones, contribuciones, como a la Superintendencia de Compañías, honorarios administrativos y profesionales, además de varios gastos, que alcanzan la suma de SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOS 36/100 DÓLARES ( \$ 69.402,36 ).

La utilidad del ejercicio es de QUINIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO 36/100 DÓLARES ( \$ 514.835,36 ) que una vez deducida la reserva legal de CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES 54/100 DÓLARES ( \$ 51.483,54 ) deja una utilidad neta a disposición de la Junta de

CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO 82/100 DÓLARES ( \$ 463.351,82 ).

Me permito recordarles a los señores accionistas que la última Junta General de la compañía acordó un reparto anticipado a estas utilidades. Este reparto tuvo lugar en el mes de julio del año pasado y fue por un valor de NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE Y DOS 04/100 DÓLARES ( \$ 96.122,04 ).

Si a los dividendos recibidos por inversiones restamos los egresos por gastos de la compañía, veremos que el reparto anticipado de utilidades desbordó el saldo disponible, afectando en casi TREINTA MIL DÓLARES a los otros ingresos, como son los provenientes de la venta de las acciones en Ambandine S.A. y a los ocasionados en la reexpresión patrimonial de las compañías asociadas. Quiero hacer notar también, que el dividendo de utilidades de Impartes que nos permitió repartir ese anticipo a las utilidades, es en el año 2007 muchísimo menor al del año anterior. Por otra parte, los proyectos inmobiliarios en los que nos hemos asociado están en pleno desarrollo y requieren de un importante esfuerzo financiero de nuestra parte. Por estas razones, el Directorio de la empresa sugiere a la Junta destinar la totalidad de las utilidades del ejercicio 2007, descontada la reserva legal y las utilidades anticipadas, a la reserva facultativa.

Para terminar, quiero agradecer a los señores accionistas por su presencia en esta Junta, al presidente y a los vocales de directorio por su eficiente y activa participación y apoyo en los proyectos de la compañía, al equipo de contabilidad y al señor comisario por su valiosa cooperación.



CARLOS PONCE GARCÍA  
GERENTE GENERAL