

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

AV. AMERICA Y NN. UU.
TELEFONO: 2240-700
QUITO - ECUADOR

46847.

INFORME DEL GERENTE DE INMOBILIARIA PEDRALBA S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2002

Apelo a la comprensión de los señores accionistas, para justificar este involuntario y obligado retraso en la celebración de la presente Junta General, debido, a que como todos Ustedes conocen, nuestro balance depende directamente de los balances de resultados de las empresas en las cuales mantenemos nuestras inversiones y el informe que esta administración pueda darles sobre ellas, depende así mismo del análisis de dichos resultados y de los informes de sus administradores en las Juntas respectivas, informes y balances de los que no disponíamos en su totalidad hasta hace pocos días.

Nuestro mayor interés esta centrado en el negocio de vehículos y considero que fue otro año de bonanza, como se desprende de los resultados financieros de casi todas las empresas asociadas: Automotores Andina, Autolandia, Ambandine e Impartes, con excepción de Gassa, en esta línea y de Ecuatoriana de Autopartes. Esta bonanza, si bien no se refleja en el resultado de utilidades del ejercicio, es evidente en el crecimiento de nuestro patrimonio, cuyas cifras analizaremos posteriormente, crecimiento que obedece: primero y en su mayor parte, al crecimiento del patrimonio de las empresas donde mantenemos nuestras inversiones, consecuente con sus buenos resultados financieros y la capitalización total de sus dividendos en el año anterior y además, a la compra que realizó la empresa, de algunas acciones en Automotores Andina que pertenecieron al Sr. Marco Velasco, compra que considero esta justificada, tanto por el precio justo en que se realizó la negociación, como por otras consideraciones de orden más subjetivo.



INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

Para precisar y ampliar lo dicho, me voy a permitir hacer un breve resumen de la situación financiera y comercial y nuestra relación con cada una de las empresas a las que estamos asociados:

AUTOMOTORES ANDINA S.A.

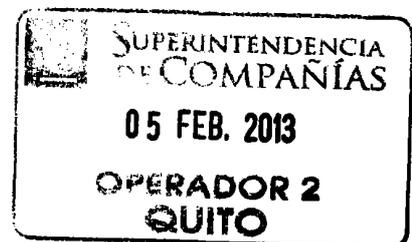
Nuestras inversiones en esta empresa crecieron, debido tanto a la compra de acciones ya mencionada, como al crecimiento patrimonial de la misma, de modo que nuestra participación pasó de valer DOCE MIL TRECIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES (\$ 12.343,00), a valer CIETO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES (\$ 192.967,00).

AUTOLANDIA S.A

Es muy pequeña nuestra participación en esta compañía, de apenas VEINTE Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NEVENTA Y SEIS 85/100 DÓLARES (\$ 28.496,35) a valor patrimonial actual, luego del incremento por la capitalización de sus dividendos, así como del aumento de capital fresco que realizó dicha empresa y que suscribimos en la proporción que nos correspondía.

GRUPO AUTOMOTRIZ S.A. GASSA (Ibarra)

Esta empresa en Ibarra, atraviesa una prolongada crisis, ya que ha perdido en los últimos años todas las marcas que ha distribuido, quedando ociosa, mientras mantiene gastos operacionales que le han provocado pérdidas, las que se reflejan en su patrimonio y consecuentemente en el de Pedralba, cayendo en un año el valor de esa participación, de OCHENTA Y SIETE MIL SETENTA 37/100 (\$ 87.070,37) a SESENTA Y SEIS MIL TRECIENTOS NOVENTA 88/100 DÓLARES (\$ 66.390,88), cifra que Ustedes pueden constatar en un anexo al balance que les ha sido entregado y que significa una pérdida patrimonial del 23,75 % .



INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

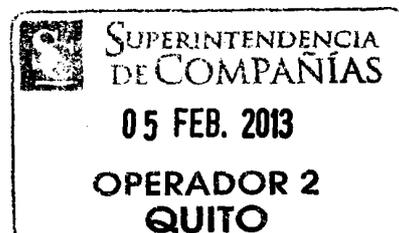
AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

En estas últimas semanas se han presentado dos alternativas de distribución de vehículos, que de concretarse podrían reactivar la empresa, la cual por otra parte, dispone de una infraestructura apropiada para el objeto. El Directorio conoció hace unos días con más detalle esta situación y está de acuerdo en que vendamos nuestras acciones total, o parcialmente, si esto facilita el que la empresa pueda conseguir una concesión de distribución, que permita su reactivación comercial y económica.

AMBANDINE S.A. (Ambato)

Ambandine arrojó una utilidad neta de CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y TRES 39/100 DÓLARES (\$ 168.423,39), utilidad, que deducida la reserva legal, la Junta General resolvió capitalizar acogiéndose a las exenciones tributarias sobre el impuesto a la renta; sin embargo y comparativamente con el año pasado, habiendo incrementado sus ingresos por ventas, habiendo vendido mayor número de vehículos y habiendo obtenido una mayor utilidad bruta en ventas, generó una utilidad neta en el ejercicio de este año equivalente a solo el 71% de la utilidad anterior, que fue de DOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO 46/100 DÓLARES (\$ 235.434,46), un decrecimiento del 28%, debido básicamente al notable incremento de los gastos operacionales, incremento aprobado por la Junta General del año pasado por sugerencia y bajo la presión de la gerencia y que se suman a un aumento considerable de los gastos financieros, provenientes principalmente del endeudamiento para la adquisición de un terreno.

Considero que la empresa esta muy bien administrada, es eficiente, con gran experiencia en ventas y goza de una excelente cartera; además, nuestro gerente, el señor Carlos Larrea, tuvo el acierto de comprar para Ambandine el terreno mencionado, con miras a la construcción de un local propio y pudimos constatar



INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

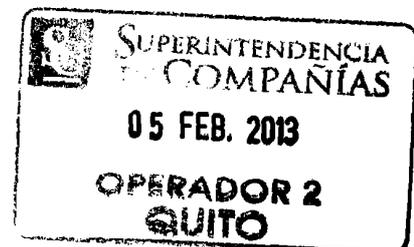
AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

con el Sr. Francisco Mateus, en días pasados, que por sus características y ubicación, se ha revalorizado significativamente en estos meses y aunque un tanto pequeño, es apropiado para un local de venta y comercialización de vehículos, local, que por otra parte, es una exigencia cada vez mas apremiante de Maresa para la distribución de Mazda.

IMPARTES S.A. (Cuenca).

Para Impartes el año 2002, como bien anotaba su gerente en el informe a la Junta General, fue extraordinariamente bueno: la venta de vehículos en los tres últimos años ha subido de 170 unidades en el 2000, a 268 unidades en el 2001 y a 399 en el año 2002; la utilidad bruta por ventas comparativamente con el año anterior creció en el 45,10 % y si bien, también crecieron proporcionalmente los gastos de administración y ventas, la utilidad final líquida a disposición de los accionistas, pasó de CIENTO CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE Y CINCO DÓLARES (\$ 142.925), a DOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES (\$ 259.479), con un importante incremento en el 81,55%, y de 4,57 puntos porcentuales respecto al patrimonio , resultados que unidos a todos los otros indicadores económicos de liquidez, solvencia y rentabilidad de la empresa, justifican plenamente el comentario tan optimista del gerente, Don Raúl Maldonado, quien mereció la aprobación y aplauso unánime de los accionistas en la Junta General.

Aprobó también dicha Junta, algunas reformas a los Estatutos, según un proyecto elaborado por el gerente, entre las que constaban la de ampliación del plazo legal de la compañía, a punto de fenecer este año tras treinta años de existencia y la creación del cargo de presidente ejecutivo. Aprobó, además, la inversión para la modernización y adecuación a las exigencias actuales, de los talleres y del magnífico local de la empresa.



INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

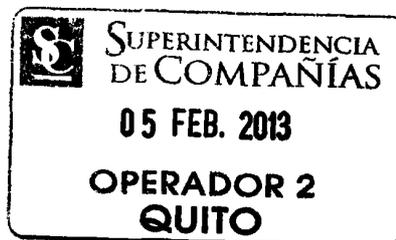
La percepción de los administradores de las empresas automotrices que he mencionado y a las que estamos asociados, en cuyos informes sustento esta opinión, es la de que el momentáneo auge del negocio de vehículos ha llegado, o está por llegar a su término y en el futuro próximo podrán mantenerse en el mercado solamente a base de mayor eficiencia, mayores inversiones en locales de ventas, servicios, talleres y bajo la dura competencia de aquellas empresas, que además de estas condiciones, disponen de recursos para brindar crédito directo a sus clientes, con tasas de interés ventajosas y de trámite ágil. Resumiendo: habrán inversiones, como las que requieren la adecuación de un nuevo local de ventas y taller para Automotores Andina en la Av. De Los Granados, la modernización del local de Impartes en Cuenca y la probable construcción de un nuevo local de ventas para Ambandine en Ambato; habrá una tendencia crónica al incremento en los gastos operacionales, de ventas, administrativos y se evidencia ya, una irremediable recesión en el negocio de vehículos, paralela a la crisis económica del país.

ECUATORIANA DE AUTOPARTES S.A.

Las pérdidas de esta empresa en el ejercicio del año 2002, afectaron negativamente a nuestros resultados; la fábrica está prácticamente inactiva, pero con la perspectiva, para el presente año, de comenzar a vender sus terrenos en la ciudad de Latacunga, para el desarrollo del proyecto de construcción de viviendas de interés social, que los señores accionistas conocen, y en el que Pedralba intervendrá como socio y promotor.

PROYECTO LA RIVERA

Este proyecto, para la planificación, construcción y venta de 550 viviendas de interés social, a ejecutarse en terrenos de Ecuatoriana de Autopartes en la ciudad de Latacunga, constituye una prometedora alternativa para nuestro grupo y más



INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

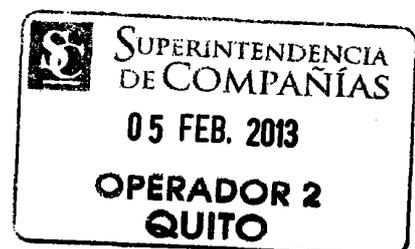
AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

específicamente para Pedralba y Ecuatoriana de Autopartes, en los dos o tres años próximos inmediatos.

Como los señores accionistas conocen, llevamos más de un año en la elaboración y planificación de este interesante proyecto y la demora en su ejecución obedece a varias razones: la primera, que el Municipio de Latacunga no tenía una ordenanza que regule la construcción que proponíamos y fue necesario crearla, con la asesoría de nuestros socios constructores y basados en sus experiencias con otras municipalidades, como las de Ambato y Riobamba, donde están realizando proyectos similares, hasta conseguir, por fin, y tras sortear innumerables obstáculos burocráticos, el permiso provisional de construcción que nos permite dar inicio a la obra.

Por otra parte, nuestro desconocimiento del tema, nos obligó a proceder con cautela, ver alternativas en los sistemas de construcción y analizar diferentes propuestas de costos, llegando de hecho, a cambiar el esquema inicial del negocio por inconveniente, hasta llegar al actual y definitivo, donde Pedralba participará en el 70% de la Sociedad Limitada La Rivera, que será la promotora y ejecutora del proyecto, en asociación con el Arq. Alfredo Valdivieso Valencia, planificador y constructor del mismo.

El proyecto se lo está llevando de modo absolutamente profesional: hay un estudio de mercado, el valor de costo y el precio de venta de las viviendas se ajusta a ese mercado y ofrece un interesante margen de utilidad con baja inversión; el sistema constructivo, aunque novedoso, está muy bien probado y nuestro socio constructor ha demostrado solvencia y amplia experiencia en la planificación, promoción y ejecución de este tipo de proyectos.



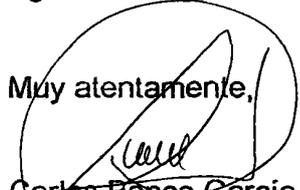
INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.

AV. AMERICA Y NN.UU.
TELEFONO: 2240-708
QUITO - ECUADOR

expreso el agradecimiento de la empresa y muy especialmente mi agradecimiento personal.

Agradezco a los señores accionistas su presencia en esta Junta y me suscribo;

Muy atentamente,



Carlos Ponce Garcia
Gerente General

