

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.**, al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos del efectivo por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.). Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.**, al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2002, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Febrero 15 del 2007

Rosero Carrera Asoc.

Reg. Nacional de Firmas Auditoras No. 74
Registro Nacional No. 63

Germán Carrera

C.P.A. Germán Carrera
SOCIO
Registro No. 10.955

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo	3	5.005.76
Cuentas por Cobrar	4	20.175.67
Anticipo al impuesto a la Renta		48.58
		<hr/>
Total Activo Corriente		25.230.01
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones en Sociedades	5	1.247.488.31
Propiedad. Planta y Equipo	6	506.09
		<hr/>
Total Activo no Corriente		<u>1.247.994.40</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>1.273.224.41</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por Pagar Accionistas	7	110.440.51
Obligaciones Fiscales	8	860.43
		<hr/>
Total Pasivo Corriente		111.300.94
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital Social	9	120.200.48
Reservas	10	316.13
Reserva de Capital		1.119.192.45
Resultados Acumulados		(79.891.63)
Resultado del Ejercicio		2.106.04
		<hr/>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1.161.923.47</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>1.273.224.41</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS
INGRESOS	
Dividendos Recibidos Inversiones en Sociedades	11.140,46
	<hr/>
Total Ingresos	11.140,46
EGRESOS	
Honorarios	3.260,00
Gastos de Viaje	230,00
Impuestos Municipales	2.959,31
Recargo I.Renta y Retenciones	389,72
Cuotas Cámara de Comercio	715,00
Contribución Superintendencia de Compañías	1.092,39
Mantenimiento Cta. Cte. Produbanco	35,00
Publicación y Atención Accionistas	353,00
	<hr/>
Total Egresos	9.034,42
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11 <u><u>2.106,04</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en US Dólares Americanos)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS RETENIDOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldos al 1 de Enero del 2002	120.200,48	31,92	287,21	706.449,02	(88.972,04)	9.080,41	747.077,00
Transferencia a Resultados Retenidos					9.080,41	(9.080,41)	-
Regulación de Cuentas			(3,00)	3,00			-
Ajuste del Valor Patrimonial de las Inversiones en Acciones				412.740,43			412.740,43
Utilidad Neta del Ejercicio						2.106,04	2.106,04
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	120.200,48	31,92	284,21	1.119.192,45	(79.891,63)	2.106,04	1.161.923,47

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresado en US Dólares Americanos

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:

Valores Recibidos	11.140,46
Pagos Efectuados	(27.592,55)
Gastos Financieros	(35,00)

Efectivo Proveniente (Utilizado) de Operaciones (16.487,09)

EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION:

Aumento Inversiones en Sociedades (7.516,02)

Efectivo Utilizado en Inversión (7.516,02)

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de Cuentas por Pagar Accionistas 26.998,74

Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento 26.998,74

Aumento del Efectivo 2.995,63

Efectivo al Inicio del Año 2.010,13

EFFECTIVO 5.005,76

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresado en US Dólares Americanos

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:**

Utilidad del Ejercicio 2.106,04

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:

VARIACIONES EN ACTIVOS:

Aumento en Cuentas por Cobrar (18.940,87)

VARIACIONES EN PASIVOS:

Aumento de Obligaciones Fiscales 347,74

EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE OPERACIONES (16.487,09)

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A., es una entidad de derecho privada que se constituyó en la ciudad de Quito - Ecuador el 23 de septiembre de 1980. Sus actividades principales son: a) la compra - venta, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles, la construcción, urbanización y demás actividades relacionadas con el negocio inmobiliario; b) la administración de empresas y compañías; c) la compra - venta, importación y exportación, la representación, distribución y comercialización de toda clase de bienes muebles y de todo tipo de mercaderías, incluso la de productos agrícolas e industriales; d) la representación, agencia, asociación con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a actividades afines o complementarias con el objeto social. Adicionalmente podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías.

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

b) Efectivo

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos lo cual es considerado por la Compañía para propósitos del Estado de Flujo de Efectivo.

c) Inversiones en Sociedades

Se presentan al valor patrimonial proporcional de las compañías emisoras. La diferencia que se presenta entre el valor patrimonial y el valor en libros es registrado en la cuenta patrimonial reserva de capital.

Los dividendos en efectivo son registrados en los resultados del ejercicio.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen de Efectivo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Caja Chica	50.48
Produbanco	4,595.45
Bancomex (i)	359.83
Total	<u><u>5,005.76</u></u>

(i) Al 31 de diciembre del 2002 esta Entidad Financiera se encuentra bajo control de la Agencia de Garantías y Depósito (AGD)

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Proyecto la Rivera	20.175,67
Total	<u><u>20.175,67</u></u>

En esta cuenta se registran los desembolsos que se efectúan para el proyecto de realización del Conjunto Residencial "La Rivera" Ubicado en la ciudad de Latacunga que se inicio en enero del 2002.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 5. INVERSIONES EN SOCIEDADES

El resumen de Inversiones en Sociedades, es como sigue:

	% Partici	Valor Nominal	Valor Proporcional Patrimonial	Valor Libros 31Dic2002
Gassa	42.55 %	87.070,37	66.390,88	66.390,88
Impartes	51.00 %	321.216,74	480.800,10	480.800,10
Ambandine	49.00 %	364.281,81	444.760,07	444.760,07
Ecuatoriana Autopartes	28.55 %	42.056,24	33.123,00	33.123,00
Automotores Andina	3.61 %	12.343,59	192.967,78	192.967,78
Intermotors Andina	2.00 %	100,00	949,63	949,63
Autolandia	0.48 %	7.679,13	28.496,85	28.496,85
Total		834.747,88	1'247.488,31	1'247.488,31

El movimiento de Inversiones en Sociedades es el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Saldo Inicial	827.231,86
Adiciones	7.516,02
Ajuste al Valor Patrimonial Proporcional (VPP) Neto	412.740,43
Saldo Final	<u>1.247.488,31</u>

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Terrenos	506,09
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>506,09</u>

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El resumen de Cuentas por Pagar Accionistas, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Automotores Andina S.A.	110.440,51
Total	<u><u>110.440,51</u></u>

Constituyen préstamos que la Compañía recibió de su Accionistas para el financiamiento del capital de trabajo, sobre este saldo no se ha establecido intereses, ni plazos de pago.

El movimiento de Cuentas por Pagar Accionistas, es el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Saldo Inicial	83.441,77
Préstamos Recibidos en el Año	26.998,74
Saldo Final	<u><u>110.440,51</u></u>

NOTA 8. OBLIGACIONES FISCALES

El resumen de Obligaciones Fiscales, es el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2002</u>
Retención del IVA	623,49
Retención en la Fuente	236,94
Total	<u><u>860,43</u></u>

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 9. PATRIMONIO

El Capital Social Autorizado de **INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.** es de US \$ 240.400,96 y el Capital Suscrito Pagado es de US \$ 120.200,48 dividido en 3'005.012 acciones de US \$ 0.04 centavos de dólar.

NOTA 10. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

NOTA 11. PROVISIONES FINALES

El resumen de Provisiones Finales, es como sigue:

Utilidad del Ejercicio	2.106,04
(+) Gastos no Deducibles	389,72
(-) 100 % Dividendos Percibidos Exentos	<u>11.140,46</u>
Base Imponible Participación Trabajadores	-
15% Participación Trabajadores	-
<u>Cálculo del 25 % Impuesto a la Renta</u>	
Utilidad del Ejercicio	2.106,04
(-) 15% Participación Trabajadores	-
(+) Gastos no Deducibles	389,72
(-) 100 % Dividendos Percibidos Exentos	<u>11.140,46</u>
Base Imponible Impuesto al Renta	-
25% Impuesto a la Renta	-
(-) Anticipo al Impuesto a la Renta	48,58
Saldo a Favor	<u><u>- 48,58</u></u>

Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no tuvo utilidad gravable por los dividendos recibidos por las inversiones en sociedades que la compañía mantiene (Art. 9 LRTI numeral 1)

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 12. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Pedralba S.A., basada en el artículo 33 de la Constitución Política de la República ha iniciado el proceso de reclamo ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para que se proceda a una indemnización por daños causados, al haber sido confiscado el terreno de su propiedad ubicado en la Avenida 10 de Agosto y Avenida 6 de Diciembre.

NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

A fecha de emisión de este informe, según la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 06.Q.IJ.3260 de 8 de septiembre del 2006 se deja sin efecto la orden de cancelación de la inscripción de varias Compañías, entre ellas **INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.** y dispone que la Compañía se ponga en Liquidación.