

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION**, al 31 de diciembre del 2006, 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. EN LIQUIDACION**, al 31 de diciembre del 2006, 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. EN LIQUIDACION**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2006, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 24 del 2007


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


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

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Expresado en US Dólares Americanos

ACTIVO	NOTAS	
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo	3	20,455.52
Cuentas por Cobrar	4	17,250.10
Anticipo y Retenciones al Impuesto a la Renta		7,808.24
		<hr/>
Total Activo Corriente		45,513.86
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones en Sociedades	5	1,924,791.16
Propiedad, Planta y Equipo	6	506.09
		<hr/>
Total Activo no Corriente		<u>1,925,297.25</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>1,970,811.11</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por Pagar Accionistas	7	440.51
		<hr/>
Total Pasivo Corriente		440.51
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital Social	8	120,200.48
Reservas	9	14,100.81
Reserva de Capital		1,812,886.18
Resultados Acumulados		(200.95)
Resultado del Ejercicio		23,384.08
		<hr/>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>1,970,370.60</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>1,970,811.11</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Expresado en US Dólares Americanos

	NOTAS	
INGRESOS		
Dividendos Recibidos Inversiones en Sociedades		40.345,16
Otros Ingresos		5.037,76
		<hr/>
Total Ingresos		45.382,92
EGRESOS		
Servicios y Publicaciones		245,52
Gastos Bancarios y Mantenimiento de Cuentas		100,40
Recargos Impuestos SRI		300,00
Gastos Legales Escrituras		401,43
Municipio de Quito Impuestos Predial		7.720,55
Contribución Superintendencia de Compañías		2.908,25
Honorarios Comisario		1.008,00
Honorarios y Gastos Legales		5.656,00
Atención a Accionistas y Directores		1.009,98
Varios		50,48
		<hr/>
Total Egresos		19.400,61
Utilidad del Ejercicio	10	25.982,31
10 % Reserva Legal		2.598,23
		<hr/>
Utilidad Neta del Ejercicio		<u>23.384,08</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 2006
 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 2006	120,200.48	1,150.56	10,352.02	937,400.46	(54,875.77)	54,674.82	1,068,902.57
Transferencia a Resultados Retenidos					54,674.82	(54,674.82)	-
Ajuste del Valor Patrimonial de las Inversiones en Acciones				875,485.72			875,485.72
Registro de la Reserva Legal		2,598.23					2,598.23
Utilidad del Ejercicio						23,384.08	23,384.08
Saldos al 31 de Diciembre del 2006	120,200.48	3,748.79	10,352.02	1,812,886.18	(200.95)	23,384.08	1,970,370.60

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Expresado en US Dólares Americanos

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIONES:

Valores Recibidos	128.288,79
Pagos Efectuados	(19.300,21)
Gastos Financieros	(100,40)

Efectivo Proveniente de Operaciones 108.888,18

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución Cuentas por Pagar Accionistas (99.290,99)

Efectivo Proveniente de Actividades de Financiamiento (99.290,99)

Aumento del Efectivo 9.597,19

Efectivo al Inicio del Año 10.858,33

EFFECTIVO 20.455,52

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S.A. EN LIQUIDACION
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO Continuación.../
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Expresado en US Dólares Americanos

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

Utilidad Neta del Ejercicio 23.384,08

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:

Otros Ingresos Transferencia Integración de Capital (609,01)
10 % Reserva Legal 2.598,23

VARIACIONES EN ACTIVOS:

Disminución en Cuentas por Cobrar 83.514,88

EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

108.888,18

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
Expresadas en US Dólares Americanos

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION, 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.

Con fecha 16 de marzo del 2005, la Superintendencia de Compañías en virtud de la facultad conferida por el artículo 405 de la Ley de Compañías y mediante resolución No. Q.IJ.1074 ordena y dispone la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil de varias Compañías, entre ellas a Inmobiliaria Pedralba S.A.; en virtud de escritos presentados por varios accionistas y con patrocinio legal como esta indicado en la nota 12 adjunta a los Estados Financieros, la Directora Jurídica del Departamento de Disolución y Liquidación de Compañías, dispone que Inmobiliaria Pedralba S.A. se ponga en liquidación.

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.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION

NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES Continuación.../

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.

NOTA 3. EFECTIVO

El resumen de Efectivo, es como sigue:

	<u>2006</u>
Caja Chica	400,00
Produbanco	19.695,69
Bancomex (i)	359,83
Total	<u><u>20.455,52</u></u>

(i) Entidad Financiera que 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>2006</u>
Proyecto la Rivera (i)	8.087,31
Ecuatoriana de Autopartes Préstamo	6.420,00
Jaime Arias Valor por Liquidar	1.000,00
Gonzalo Mogollón Fondo Pago Declaraciones S.R.I.	1.742,79
Total	<u><u>17.250,10</u></u>

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR Continuación.../

- (i) 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.

NOTA 5. INVERSIONES EN SOCIEDADES

El resumen de Inversiones en Sociedades, es como sigue:

	% Partic.	Valor Nominal	Valor Proporcional Patrimonial	Valor Libros 31 Dic 2006
Impartes	51.00 %	481,950.00	999,974.98	999,974.98
Ambandine	49.00 %	361,620.00	651,159.25	651,159.25
Ecuatoriana Autopartes	28.55 %	7,707.44	15,818.28	15,818.28
Automotores Andina	3.61 %	168,568.00	223,405.38	223,405.38
Intermotors Andina	2.00 %	100.00	1,349.64	1,349.64
Autolandia	0.44 %	29,360.00	33,083.63	33,083.63
Total		1'049,305.44		1'924,791.16

El movimiento de Inversiones en Sociedades es el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2006</u>
Saldo Inicial	1,049,305.44
Ajuste al Valor Patrimonial Proporcional (VPP) Neto	636,412.57
Saldo Final	<u>1,685,718.01</u>

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2006</u>
Terrenos	506,09
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>506,09</u>

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

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

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2006</u>
Automotores Andina	440,51
Total	<u>440,51</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>2006</u>
Saldo Inicial	160.440,51
Cancelaciones Efectuadas en el Año	(160.000,00)
Saldo Final	<u>440,51</u>

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A.

NOTA 8. PATRIMONIO

El Capital Social Autorizado de **INMOBILIARIA PEDRALBA S.A. EN LIQUIDACION** 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 9. 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 10. PROVISIONES FINALES

El resumen de Provisiones Finales, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2006</u>
<u>Cálculo del 25 % Impuesto a la Renta</u>	
Utilidad del Ejercicio	25.982,31
(+) Gastos no Deducibles	300,00
(-) 100 % Dividendos Percibidos Exentos	40.345,16
	<hr/>
Pérdida	(14.062,85)
Base Imponible Impuesto a la Renta	-
25% Impuesto a la Renta	-

NOTA 11. CONTINGENCIAS

Inmobiliaria Pedralba S.A. en Liquidación, basada en el artículo 33 de la Constitución Política de la República mantiene 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.

INMOBILIARIA PEDRALBA S. A. EN LIQUIDACION

NOTA 11. CONTINGENCIAS, (Continuación .../)

Mediante resolución No. 05.Q.IJ.1074 de 16 de marzo del 2005, se ordenó la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil de varias compañías, entre ellas a INMOBILIARIA PEDRALBA S.A., en virtud de la facultad conferida por el artículo 405 de la Ley de Compañías.

Con fecha 25 de agosto del 2006, y en virtud de un escrito presentado por varios accionistas con patrocinio legal, expresan una serie de razones de índole jurídico, económico y de trabajo que colaboran con la economía del país, ante lo cual la Directora Jurídica de Disolución y Liquidación de Compañías mediante memorando No. IJ.DJDL.06.1727 de 7 de septiembre del 2006, emite informe favorable y resuelve mediante Resolución No. 06.Q.IJ.3260 de 8 de septiembre del 2006 en su artículo Cuarto, disponer que ejecutadas las formalidades prescritas, la Compañía se ponga en Liquidación.

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de nuestro informe (abril 24 del 2007), se ha presentado lo siguiente:

La Superintendencia de Compañías ha procedido a la revisión de documentos, Actas y Registros con la finalidad de reactivar la Compañía y emitir su informe para que Pedralba S.A. no se encuentre en liquidación.