

Quito: Av. de la República 0E3-43 y Ulloa. Telefax: 435049 - 435063 Telfs.: 09 703402 - 923304

Guayaquil: Circunvalación Sur 122 y La Única Urdesa Central. Telf.: 384860

e-mail: pintoaso@hoy.net Casilla: 17-17-668 Quito.

Pinto Garcés
ASOCIADOS CIA. LTDA.
ASESORES EMPRESARIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, marzo 7 del 2002

**A los Señores Accionistas de:
PROANDI S. A.**

1.- Hemos auditado los balances generales adjunto de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

2.- Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planeemos y efectuemos la auditoria para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas significativas. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que respaldan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

3. En la cuenta por cobrar, Proestadio existe diferencias con respecto a la confirmación recibida la cual indica que no mantiene ninguna obligación a favor de Proandi y según registros contables al 31 de diciembre del año 2000 refleja un saldo de USD 192.473,20 , tomando en cuenta que no refleja pagos u otros movimientos durante el año 2000 por lo anteriormente descrito no podemos establecer el monto de la provisión requerida para cubrir el riesgo de recuperabilidad de dicho saldo.

4. Por falta de la documentación suficiente, nuestro alcance fue limitado y no pudimos obtener la evidencia del Fideicomiso Llantera Veith.

5. Tal como se explica en la Nota 16 a los estados financieros, no estuvo disponible para nuestra revisión la documentación de soporte de la cuenta Pérdida en venta de acciones. No podemos establecer la razonabilidad de este rubro.

6. Con excepción de lo mencionado en los párrafos 3, 4 y 5 anteriores, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación Financiera de Proandi S.A. al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, los cambios de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, según se explica en la nota 2 de los Estados Financieros..

7. Tal como se hace mención en la Nota 2 a los estados financieros, el Gobierno Nacional el 12 de marzo del 2000 adoptó el proceso de dolarización, el cual establece cambios en lo tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización. En este período la Compañía incurrió en una pérdida neta de US \$. 4'819.534 dólares y los pasivos circulantes excedían de los activos circulantes en US \$. 5'503.237 dólares al 31 de diciembre del 2000. Los planes de la Administración han sido la cancelación de la mayor parte de sus obligaciones bancarias con el objeto de mejorar la rentabilidad futura.

Atentamente,

Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.
(R.N.A.E. No. 337)



Fausto Pinto
Socio
(Licencia Profesional No. 2601)

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	119.430,78	
Inversiones Temporales	2.868.646,10	3
Cuentas por Cobrar	1.071.573,51	4
Intereses por Cobrar EE.RR.	66.459,18	
Pagos Anticipados	51.525,18	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	US \$. <u>4.177.634,75</u>	
Activo Realizable	US \$. <u>5.636.812,90</u>	6
Inversiones en Acciones	US \$. <u>7.733.467,86</u>	7
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Depreciables	US \$. 1.574,00	
Menos: Depreciación Acumulada	<u>21,36</u>	8
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	US \$. <u>1.552,64</u>	
Cargos y Gastos Diferidos	<u>6.820.597,19</u>	9
TOTAL ACTIVOS	US \$. <u>24.370.065,34</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Obligaciones Bancarias	4.604.282,00	10
Cuentas por Pagar	5.690.339,82	11
Anticipo Clientes	1.538.901,20	12
Instituciones Públicas	1.659,64	13
Intereses por Pagar	529.970,60	
TOTAL PASIVOS	US \$. <u>12.365.153,26</u>	
 PATRIMONIO		
Capital	1.600.000,00	14
Reserva Legal	67.633,79	
Reserva Facultativa	144.953,67	
Reserva de Capital	15.693.765,90	15
Resultados Acumulados	681.906,50	
Perdida del Ejercicio	4.819.534,78	
TOTAL PATRIMONIO	US \$. <u>12.004.912,08</u>	
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 US \$. <u>24.370.065,34</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
INGRESOS		
Ventas de Inmuebles	1.622.002,54	
Menos: Costo de Ventas	<u>501.483,35</u>	
Utilidad Bruta en Ventas	US \$. <u><u>1.120.519,19</u></u>	
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingreso Venta de Acciones	483.214,60	
Dividendos	18.960,04	
Arriendos	742,80	
Ingresos Inversión Tips	<u>15.225,69</u>	
US \$.	<u><u>518.143,13</u></u>	
EGRESOS OPERACIONALES		
Perdida en Acciones	US \$. <u><u>489.554,17</u></u>	16
EGRESOS		
Menos: Gastos de Venta	145.457,35	
Gastos de Administración	<u>1.917.826,09</u>	
US \$.	<u><u>2.063.283,44</u></u>	
Más: Ingresos No Operacionales	1.328.613,50	17
Menos: Egresos No Operacionales	<u>5.233.972,99</u>	18
PERDIDA DEL EJERCICIO	US \$. <u><u>(4.819.534,78)</u></u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo Inicial	2.048.562,19	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	448.562,19	
Transferencia venta de acciones	1.162.240,00	
Más: Transferencia compra de acciones	<u>1.162.240,00</u>	1.600.000,00

RESERVA LEGAL

Saldo Inicial	86.595,01	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	<u>18.961,22</u>	67.633,79

RESERVA FACULTATIVA

Saldo Inicial	185.335,56	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	40.581,89	
Más: Aporte fideicomiso Plaza Americas	<u>200,00</u>	144.953,67

RESERVA REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO

Saldo Inicial	4.569.708,19	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	1.000.603,41	
Más: Aplicación NEC 17	3.432.060,45	
Menos: Transferencia saldo Reserva Capital	<u>7.001.165,23</u>	-

REEXPRESIÓN MONETARIA

Saldo Inicial	-	
Menos: Aplicación NEC 17 Activos No Monetarios y Patrimonio	47.411,92	
Mas: Transferencia saldo Reserva Capital	<u>47.411,92</u>	-

RESERVA DE CAPITAL

Saldo Inicial	-	
Mas: Transferencia Reserva Revalorización Patrimonio	7.001.165,23	
Menos: Transferencia Reexpresión Monetaria	47.411,92	
Mas: Ajustes valor patrimonial	3.499.947,65	
Ajustes proyecto Rancho San Francisco	<u>5.240.064,94</u>	15.693.765,90

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo Inicial	1.131.471,52	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	653.223,08	
Mas: Ajustes	26.387,98	
Más: Aplicación NEC 17	<u>177.270,08</u>	681.906,50

PERDIDA DEL EJERCICIO

TOTAL PATRIMONIO 31 DICIEMBRE DEL 2000		US \$ <u><u>4.819.534,78</u></u> <u><u>12.004.912,08</u></u>
-----------------------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wright
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Perdida del 2000 (4.819.534,78)

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO
NETO PROVISTO DE OPERACIONES:**

Depreciaciones	21,36
Amortizaciones	1.638.783,39
Perdida en cambio	4.628.867,10
Comisiones	13.414,87
Intereses pagados	(596.767,20)
Intereses ganados	91.316,36
Utilidad venta acciones	(29.970,00)
Bienes realizables	(3.472.511,05)
Cuentas por cobrar	2.929.168,60
Pagos anticipados	(20.692,96)
Cargos diferidos	3.971.300,24
Cuentas por pagar	1.993.555,96
Otros activos	1.756.054,34

EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	8.083.006,23
------------------------------------------------------------	---------------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Adquisiciones de propiedades y equipo	1.574,00
Inversiones en acciones	348.912,17
Ajustes patrimonio	5.266.452,92

EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	5.616.939,09
--------------------------------------------------------	---------------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Dividendos pagados	(18.960,04)
Inversiones temporales	(106.453,54)
Préstamos bancarios	(13.532.763,15)

EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(13.658.176,73)
-------------------------------------------------------------	------------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	US \$.	41.768,59
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	US \$.	77.662,19
Efectivo y sus equivalentes al final del año	US \$.	119.430,78

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2000

1. OBJETO SOCIAL

El objeto social de la compañía es de comprar, vender, adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, efectuar lotizaciones y urbanizaciones, construir casas y edificios para darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes inmuebles, arrendar, departamentos amoblados y sin amoblar y en general, toda clase de actos comerciales e industriales permitidos por la ley y que tengan relación con el objeto social

2. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

a. Bases de Presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad puestas en vigencia durante el año 2000 por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, están basadas en el costo histórico con excepción de los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, cuyos valores han sido reexpresados de conformidad con las disposiciones legales vigentes bajo el Sistema de Conversión de los Estados Financieros de sucres a dólares señalados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

b. Conversión de Estados Financieros

Los estados financieros de la compañía han sido ajustados a fin de aplicar la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC17.

La unidad monetaria de la República del Ecuador es el Sucre y el tipo de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América ha sufrido un deterioro importante en los últimos años, pasando de S/. 6.800 por un US \$. al 1 de enero de 1999 a S/. 25.000 por 1 US \$. al 10 de enero del 2000. En su afán de corregir los efectos económicos, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/. 25.000 por 1 US \$., así como también emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador.

La Disposición Transitoria Séptima de la Ley Fundamental de Transformación Económica establece que las sociedades y personas naturales obligadas a llevar la contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de Estados Unidos de América.

Considerando los efectos de la devaluación del sucre, unidad monetaria del Ecuador, y el efecto que esa devaluación tendría en los estados financieros, al momento de convertirlos a dólares de Estados Unidos de América, es necesario efectuar ciertos ajustes a los estados financieros expresados en sucres antes de proceder a la conversión.

A partir del 1 de enero del 2000, las partidas no monetarias del balance general deben ser ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación, entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del mismo año. Para determinar y registrar dicho ajuste se debe utilizar el porcentaje de ajuste de inflación de dicho período y los procedimientos de ajuste son los establecidos por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 16 y las disposiciones legales vigentes.

El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se debe registrar en los resultados del período en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación (R.E.I.), la cual reflejará la ganancia o pérdida por la posición monetaria neta. Esa ganancia o pérdida formará parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados.

Utilización del índice especial de corrección de brecha.

Durante los últimos años ha existido una brecha entre la inflación y la devaluación del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, desde los primeros años de la década del noventa en que la inflación fue mayor que la devaluación, en cambio, en los dos últimos años, la devaluación ha sido sustancialmente mayor que la inflación.

Con el objeto de contar con estados financieros en sucres que puedan convertirse a dólares de los Estados Unidos de América a tasa de cambio corriente, los pasos que se ejecutaron fueron los siguientes:

- Reexpresar los estados financieros por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición (31 de marzo de 2000).*
- Ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen y el 31 de marzo del 2000*

Los estados de resultados y el flujo de efectivo no se sujetaron a reexpresión monetaria.

Los estados financieros adjuntos incluyen la aplicación de las disposiciones del R.O. No.294 relacionados con la elaboración de la evolución el patrimonio y flujo de efectivo del año 2000.

c. Inversiones temporales

Corresponden a colocaciones en certificados de depósito financieros y títulos fiduciarios de fideicomisos.

- Las colocaciones en CDR's se registran al costo de adquisición, los rendimientos obtenidos se registran a los resultados del ejercicio los mismos que tienen un tiempo determinado de duración y su rentabilidad varía de acuerdo al mercado.*
- Los títulos fiduciarios de fideicomiso se registran al valor de las participaciones y la variación de estas se registra a los resultados del ejercicio. Durante el 2000, la Administración de la Compañía efectuó venta de títulos fiduciarios, no se pudo establecer el valor de las ventas.*
- La Administración de la compañía aplicó los procedimientos establecidos en la NEC 17 a los títulos fiduciarios de fideicomisos.*

d. Activo realizable

Los bienes realizables se registran al costo de adquisición desde la fecha de origen. De acuerdo al informe auditado del año anterior se contrató a un perito independiente para el avalúo de los inmuebles existentes a esa fecha.

Durante el 2000, la Administración de la Compañía no aplicó los procedimientos de ajuste establecidos en la NEC 17.

e. Inversiones en acciones

Corresponden a inversiones que la Compañía mantiene en acciones, sin embargo se han actualizado los valores patrimoniales proporcionales de las sociedades receptoras de las inversiones, los costos ajustados no exceden al valor patrimonial.

Al 31 de diciembre del 2000, fueron convertidas a dólares conforme a las disposiciones vigentes de la NEC 17.

El valor nominal de las acciones o participaciones recibidas por actualización patrimonial se registra en la Reserva de Capital.

El producto de la venta de las acciones es registrado a los resultados del ejercicio en el que se produce.

f. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos depreciables de la Compañía están constituidos por equipos de computación, muebles y enseres, los cuales han sido valorados al costo. La depreciación se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando las tasas que se consideran adecuadas para depreciar al activo durante la vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

g. Cargos y gastos diferidos

Corresponde a un activo amortizable por diferencia en cambio originado en el año 1999, el cual ha sido amortizado en línea recta, en un plazo de hasta cinco años.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no aplicó los procedimientos de ajuste establecidos en la NEC 17.

h. Moneda extranjera

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera mantenidos al inicio del ejercicio 2000 fueron ajustados a un tipo de cambio de U\$ 25.000 por 1 US \$., la diferencia en cambio se registra en los resultados del año.

i. Participación de los empleados en las Utilidades y Provisión para Impuesto a la Renta.

La Compañía no tiene trabajadores, no existen cargos por este concepto, durante el 2000 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de Impuesto a la Renta.

j. Patrimonio

En el año 2000, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el ajuste del patrimonio se efectúa de la siguiente manera:

- Los saldos de las cuentas que integran el Patrimonio al 31 de diciembre del 2000, se ajustaron con base a: el ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000, los índices de corrección de brecha entre la devaluación y la inflación al 31 de diciembre de 1999 registrándose con crédito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio y el coeficiente de ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000 registrándose con débito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio.
- Los Resultados Acumulados de ejercicios anteriores, fueron ajustados con cargo a su propia cuenta. La contrapartida de estos ajustes se registra a las cuentas Reexpresión Monetaria y Resultados por Exposición a la Inflación.
- El saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria originada por la aplicación de la NEC 17 fue transferido a la cuenta Reserva de Capital a fin de cumplir con disposiciones de la misma norma.
- El saldo de la cuenta Reserva Revalorización Patrimonio se originó por la aplicación de la NEC 17 y fue transferido a la cuenta Reserva de Capital a fin de cumplir con disposiciones de la misma norma.
- El saldo de la cuenta Reserva de Capital es el resultado de aplicar los ajustes parciales por inflación hasta el período de transición.
- En la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación (R.E.I.), el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000.

3. Las **"Inversiones Temporales"** corresponden a certificados CDR's y títulos en fideicomiso adquiridos por la Compañía, con el objeto de invertir el exceso de liquidez y cumplir con los objetivos planteados por la Administración. Como se detalla:

Detalle	Valor		
Certificados Deposito	US \$.	241,200.98	3.1
Inversión en Tips		1,743,628.32	3.2
Títulos Hits		190,805.16	3.3
Fideicomiso Lantera Veith		662,775.14	3.4
Fideicomiso Citiplaza		30,236.50	
Total	US \$.	2,868,646.10	

3.1. Corresponden a colocaciones de inversión en Instituciones Financieras, devengan una tasa de interés de acuerdo al mercado y vencieron durante el año 2000, la Administración de la Compañía efectuó ajustes para liquidar varios certificados de inversión, no fue posible constatar físicamente los títulos.

3.2. El Fideicomiso Plaza Américas corresponde a 569 títulos fiduciarios, administrado por Fondos Pichincha Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. La Administración de la Compañía registró el patrimonio contable del Fideicomitente Industrial y actualizó el valor patrimonial del Fideicomiso.

No está disponible en los archivos de Proandi S.A. la documentación sobre la Transferencia de derecho de dominio de los títulos fiduciarios.

Durante el 2000, la Compañía vendió títulos fiduciarios el cual generó utilidades por US \$. 44.700 dólares presentado en el estado de resultados. No está disponible en los archivos de Proandi S.A. el documento de sustento de la venta.

Al 31 de diciembre del 2000, no fue posible establecer un valor de mercado de estos títulos para compararlo con el saldo en libros.

3.3. Los Hits Citiplaza corresponden a 9 títulos de participación en el Fideicomiso Hits, administrado por Fondos Pichincha Administradora de Fondos del Pichincha.. Al 31 de diciembre del 2000.

3.4. El 31 de enero del 2000, se realiza una disminución en la inversión Fideicomiso Llantera Veith, no se tiene el respaldo de la disminución de esta inversión para compararlo con el saldo en libros. La escritura de este fideicomiso no estuvo disponible en los archivos de la Compañía Proandi S.A.

El movimiento de ésta inversión, generó utilidades por US \$. 44.064 dólares presentado en el estado de resultados. No está disponible en los archivos de Proandi S.A. el documento de sustento de la venta

4. Las "Cuentas por Cobrar" se refieren a:

Detalle	Valor	
Urbanizadora Los Chillos	US \$. 51,627.69	4.1
Multicentro	647,119.34	4.1
Fideicomiso Plaza Americas	18,611.28	4.2
Proestadio	192,473.20	4.3
Citiplaza	36,982.37	4.2
Otros	124,759.63	4.2
Total	US \$. 1,071,573.51	

4.1. Corresponden a préstamos otorgados entre compañías relacionadas con el objeto de destinar en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

4.2. En su mayoría corresponden a saldos de años anteriores.

4.3. Al 31 de diciembre del 2000, la Administración de la Compañía no registró movimientos, sin embargo según la confirmación de saldos, Proestadio afirma que no adeuda a Proandi S.A..

5. Los "Pagos Anticipados" al 31 de diciembre del 2000 corresponden a:

Detalle	Valor	
Impuesto retenido	US \$.	8,314.28
Impuesto unico 8%		1,106.35
IVA		41,803.47
Retencion IVA		152.88
Otros		148.20
Total	US \$.	51,525.18

Durante el período 2000 la compañía incluía en las declaraciones para el pago de impuestos mensuales valores correspondientes a la Urbanización y el Club Rancho San Francisco por concepto de IVA y Retenciones en la fuente.

6. La cuenta "**Activos Realizables**" se refieren a:

Detalle	Valor		
Proyectos terminados	US \$.	912,684.20	6.1
Proyectos en curso		4,422,037.60	6.2
Bienes raices		302,091.10	6.3
Total	US \$.	5,636,812.90	

6.1. Los proyectos terminados incluyen a lotes, casas, departamentos y desembolsos efectuados por mantenimiento de los proyectos.

6.2. El 98% de esta cuenta corresponde a proyectos inmobiliarios denominado Club y Rancho San Francisco. El 31 de diciembre del 2000, se incluyeron valores por US \$. 5.240.064 dólares para actualizar el valor patrimonial y US \$. 2.130.000 dólares para liquidar la cuenta anticipo utilidades U.S.F.Q.

6.3. Corresponden en su mayoría a saldos de años anteriores.

Sobre estos activos no existen ningún gravamen ni restricción.

7. Las "**Inversiones en Acciones**" corresponden a:

	Participacion	Nominal	31-12-00	Patrimonial	
Produbanco	176.148.28	915.971,10	915.971,10	7,1
La Favorita S.A.	0,37%	37.921.00	419.042,01	419.042,01	7,2
Multicentro S.A.	100%	240.000.00	3.995.069,96	3.995.069,96	7,3
Urbanizadora Los Chillos C.A.	100%	120.800.00	361.554,14	404.081,19	
La Pampa S.A.	100%	108.000.00	1.492.682,09	1.492.682,09	
Otras		549.148,56		
Total			US \$.	7.733.467,86	

7.1. La Compañía ha entregado en garantía las acciones de Produbanco, al 31 de diciembre del 2000, por las obligaciones bancarias del Banco Popular y Pichincha.

7.2. Al 31 de diciembre del 2000, las acciones de La Favorita han sido entregadas en garantía a la obligación del Banco Popular.

7.3. Corresponden a saldos de los estados financieros auditados

7.4. Al 31 de diciembre del 2000, la Administración de la Compañía actualizó el valor patrimonial proporcional de las acciones.

La Compañía vendió acciones de Supermercados La Favorita, Segurvivienda, Cemento Nacional. La venta de estas acciones generó utilidades por US \$. 136.663, 247.070, 10.716 dólares respectivamente, reflejado en el estado de resultados. No está disponible en los archivos de Proandi S.A. los documentos de sustentos de las ventas de acciones de La Favorita .

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía recibió dividendos por US \$. 18.960 dólares de La Favorita S.A.

8. La cuenta "**Propiedades, Planta y Equipo - Depreciables**" de la Compañía han sido registrados al costo en dólares y están constituidos principalmente por equipos de computación, muebles y enseres.

9. La cuenta "**Cargos y Gastos Diferidos**" se refieren a:

Detalle			Valor	
Intereses			238.020,92	
Activo gastos	US \$.	8.193.916,96		
Menos: Amortizacion		1.638.783,39	6.555.133,57	9,1
Otros activos			27.442,70	
Total	US \$.		6.820.597,19	

9.1. Al 31 de diciembre del 2000, la Administración de la Compañía no aplicó la NEC 17. Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización.

10. Las "**Obligaciones Bancarias**" se refieren a:

Detalle		Valor	
Banco Pichincha	US \$.	1,920,000.00	10.1
Banco Popular		2,684,282.00	10.2
Total	US \$.	4,604,282.00	

10.1. Se refiere a dos prestamos sobre firmas de US \$ 720,000 y 1,200,000. con un plazo de 3 meses con un interés de 16.82% y 18% respectivamente.

10.2. Corresponde a un crédito prendario de US \$ 2,684,282 con un plazo de 36 meses a una tasa de interés del 16%.

Al 31 de diciembre del 2000, la Administración de la Compañía ha cancelado la mayoría de las obligaciones que mantenía con instituciones financieras a través de las garantías entregadas a los bancos acreedores cuya negociación ha sido bajo contratos en dación de pago.

11. Las "Cuentas por Pagar" al 31 de diciembre del 2000, se refieren a:

Detalle	Valor		
Prestamos directos	US \$.	3,679,343.94	11.1
Cuentas por pagar		2,010,995.88	11.2
Total	US \$.	5,690,339.82	

11.1. Corresponden a préstamos realizados a Proandi S.A. por los señores Thomas Wrigth, Walter Wrigth, Gloria Huerta, Hnos. Wrigth Castro. La Administración de la Compañía realizó ajustes que disminuyeron y/o aumentaron el valor de la deuda en varias cuentas, en los archivos de la Compañía.

11.2. Corresponde a cuentas pendientes de pago y transferencias entre compañías relacionadas. En el 2000 la Compañía realizó ajustes que disminuyeron y/o aumentaron los saldos de esta cuenta, en los archivos de la Compañía.

12. La cuenta "Anticipo Clientes" se refiere a valores recibidos de clientes para la compra de lotes de terreno, casas, departamentos, locales comerciales.

13. La cuenta "Instituciones Públicas" se refieren a:

Detalle	Valor	
Retención en la Fuente	US \$.	665,74
Retención IVA		993,90
Total	US \$.	1.659,64

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no generó utilidades gravables, por lo que no registró provisión alguna por este concepto.

14. La compañía fue constituida con un capital de S/.200,000 de sucres, bajo la denominación de Proandi Cía. Ltda., mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado V. el 15 de agosto de 1975.

Mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Décimo Primero Dr. Rodrigo Salgado V. el 16 de mayo de 1984 se procedió a transformar la compañía de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima así mismo se aumentó el capital social y codificó el Estatuto Social.

Posteriormente se efectuaron varios aumentos de capital hasta llegar a US \$ 1,600,000.

Las aportaciones de capital se hacen en numerario de tal manera que el capital se encuentra suscrito y pagado en numerario.

Durante el período del 2000 no ha habido aumento de capital.

De acuerdo al Registro Oficial No. 69 del 3 de mayo del 2000, se publicó las normas de aplicación de las reformas a la Ley de Compañías la cual establece: las escrituras de constitución de las compañías deberán expresar en dólares de los Estados Unidos de América todos los valores referentes al capital y a las acciones o participaciones en que éste se divida. La compañía no a realizado dichos cambios.

15. La cuenta "**Reserva de Capital**" se originó por la aplicación de la NEC 17 y su saldo al 31 de diciembre del 2000 es US \$. 15.693.765 dólares.
16. Los "**Egresos Operacionales**" corresponde a pérdidas en venta de acciones por US \$. 489.554 dólares presentadas en el estado de resultados, en los archivos de Proandi S.A. no estuvo disponible la documentación soporte.
17. Los "**Ingresos No Operacionales**" se refieren a:

Detalle	Valor
Intereses ganados	US \$. 91,316.36
Resultado Exposición Inf.	662,633.05
Otros ingresos	574,664.09
Total	US \$. 1,328,613.50

17.1

17.1 La cuenta Resultado por Exposición a la Inflación, es el efecto de aplicación de la NEC 17 por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000, el saldo es de US \$. 662.633.05 dólares.

18. Los "**Egresos No Operacionales**" se refieren a:

Detalle	Valor
Intereses pagados	US \$. 597,052.20
Diferencial cambiario	4,628,867.10
Comisiones	7,981.15
Impuesto	72.54
Total	US \$. 5,233,972.99

19. **Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito.

La reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser objeto de capitalización y/o absorción de pérdidas.