

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, 17 de junio del 2002

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

1. Fuimos contratados para auditar el balance general adjunto de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2001 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

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas significativas. Una auditoría incluye el examen, basado en 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 auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

4. Los Estados Financieros arriba mencionados presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación Financiera de Proandi S.A. al 31 de diciembre del 2001, 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..

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 2001
(Expresado en dólares)

	2001	Notas
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja y Bancos	344,50	
Inversiones Temporales	193.715,99	3
Cuentas por Cobrar	383.892,12	4
Préstamos Empleados	2.700,00	
Pagos Anticipados	47.426,32	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	USD 628.078,93	
Activo Realizable	<u>433.283,17</u>	6
Inversiones en Acciones	<u>182.603,16</u>	7
 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Depreciables	USD 3.427,04	
Menos: Depreciación Acumulada	<u>(380,86)</u>	8
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	USD 3.046,18	
Cargos y Gastos Diferidos	<u>1.638.783,40</u>	9
TOTAL ACTIVOS	USD 2.885.794,84	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Alba Mosquera
Contador

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
DICIEMBRE 31 DEL 2001
(Expresado en dólares)

	2001	Notas
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar	15.987,10	10
Instituciones Públicas	2.126,57	11
Otras Obligaciones	1.078.207,88	12
TOTAL PASIVOS	USD 1.096.321,55	
PATRIMONIO		
Capital	1.600.000,00	13
Reserva Legal	67.633,79	
Reserva Facultativa	144.753,67	
Reserva de Capital	15.388.341,60	14
Resultados Acumulados	(5.501.441,28)	
Perdida del Ejercicio	(9.909.814,49)	
TOTAL PATRIMONIO	USD 1.789.473,29	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD 2.885.794,84	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wright
Gerente General

Alba Mosquera
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DICIEMBRE 31 DEL 2001
(Expresado en dólares)

	2001	Notas
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas de Inmuebles	1.386.643,64	
Dividendos Libres de Impuestos	56.086,21	
Arriendos	101.071,43	
Ingresos Inversión Tips y Hits	85.339,40	
Intereses Ganados	4.935,86	
Menos: Costo de Ventas	<u>(402.815,80)</u>	
Utilidad Bruta en Ventas	USD <u><u>1.231.260,74</u></u>	
EGRESOS OPERACIONALES		
Menos: Gastos de Venta	(54.605,17)	
Gastos de Administración	(5.115.417,41)	
Gastos Financieros	<u>(697.246,30)</u>	
	USD <u><u>(5.867.268,88)</u></u>	
Más: Ingresos No Operacionales	27.989,50	15
Menos: Egresos No Operacionales	<u>(5.301.795,85)</u>	16
PERDIDA DEL EJERCICIO	USD <u><u>(9.909.814,49)</u></u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wrigth
Gerente General

Alba Mosquera
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2001
(Expresado en dólares)

CAPITAL SOCIAL		
Saldo Inicial	<u>1.600.000,00</u>	1.600.000,00
 RESERVA LEGAL		
Saldo Inicial	<u>67.633,79</u>	67.633,79
 RESERVA FACULTATIVA		
Saldo Inicial	144.953,67	
Menos: Transferencias del período	<u>(200,00)</u>	144.753,67
 RESERVA DE CAPITAL		
Saldo Inicial	15.693.765,90	
Menos: Regulación Norbalcon	<u>(305.424,30)</u>	15.388.341,60
 RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo Inicial	<u>(5.501.441,28)</u>	(5.501.441,28)
 PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(9.909.814,49)</u>
TOTAL PATRIMONIO 31 DICIEMBRE DEL 2001		USD <u><u>1.789.473,29</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wright
Gerente General

Alba Mosquera
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31 DEL 2001
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Pérdida del 2001 (9.909.814,49)

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

<i>Depreciaciones</i>	359,50
<i>Amortizaciones</i>	4.916.350,17
<i>Cuentas por Liquidar</i>	1,00
<i>Cuentas por cobrar</i>	687.681,39
<i>Préstamos Empleados</i>	(2.700,00)
<i>Intereses por Cobrar Relacionadas</i>	66.461,50
<i>Impuestos Anticipados</i>	4.097,86
<i>Activo Realizable</i>	5.203.529,82
<i>Cargos y gastos Diferidos</i>	238.019,84
<i>Otros activos</i>	27.441,37
<i>Préstamos Directos</i>	(7.293.360,09)
<i>Cuentas por Pagar</i>	(1.997.712,01)
<i>Anticipos de Clientes</i>	(1.538.901,20)
<i>Deudas Fiscales</i>	466,93
<i>Intereses por Préstamos</i>	(441.979,59)
<i>Deudores Conjunto Balcón del Norte</i>	2.654,25

EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	USD (10.037.403,75)
--	----------------------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

<i>Adquisiciones de propiedades y equipo</i>	(1.853,04)
<i>Inversiones en acciones</i>	10.225.794,81
<i>Ajustes patrimonio</i>	(305.624,30)

EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	USD 9.918.317,47
--	-------------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	USD (119.086,28)
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	USD 119.430,78
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD 344,50

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Sidney Wriqth
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2001

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 y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, los cuales están basados en el costo histórico.

b. Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos incluyen la aplicación de las disposiciones del R.O. No.294 relacionados con la elaboración de la evolución del patrimonio y flujo de efectivo del año 2001.

c. Inversiones temporales

Corresponden a colocaciones en certificados de depósito financieros. 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 2001, la Administración de la Compañía efectuó venta de títulos fiduciarios.

d. Activo realizable

Los bienes realizables se registran al costo de adquisición desde la fecha de origen.

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.

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 utilizando porcentajes distintos de un período a otro.

h. 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 2001 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de Impuesto a la Renta.

i. Patrimonio

En el año 2001, el patrimonio se conforma por las cuentas de capital social, reserva de capital, reserva legal, reserva facultativa, los resultados acumulados de ejercicios anteriores y el resultado del presente ejercicio.

3. Las "Inversiones Temporales" corresponden a colocaciones de inversión en Instituciones Financieras, devengan una tasa de interés de acuerdo al mercado y vencieron durante el año 2001, la Administración de la Compañía efectuó ajustes para liquidar varios certificados de inversión, no fue posible constatar físicamente los títulos.

Detalle	Valor
Certificados Prevífondos	440.00
Certificado Progreso	164,832.00
Certificados Banco Unión	12,172.99
Certificados Fondo Visión	16,271.00
Total	USD 193,715.99

4. Las "Cuentas por Cobrar" corresponden a saldos de años anteriores, además valores recibidos de clientes por la compra de lotes de terreno, casas, departamentos y locales comerciales, su saldo al 31 de diciembre del 2001 asciende a USD 383,892.12.

5. Los "Pagos Anticipados" al 31 de diciembre del 2001 corresponden a:

Detalle	Valor
Impuesto retenido	9.420,63
IVA por Cobrar Empresa	37.512,82
Retención IVA	354,39
Imp. Rete. Fuente/2001	138,48
Total	USD 47.426,32

6. La cuenta "**Activos Realizables**" a principio de año correspondía a 8 locales ubicados en la parroquia de Cumbayá dentro de la cuenta contable Fideicomiso Llantera Veith, dos de estos locales fueron entregados a Produbanco por ser fideicomitente de Llantera Veith. Además en el mes de septiembre se efectuó la promesa de compra - venta de los locales 3 y 4 a Marathon Sports, quedando un saldo al cierre del ejercicio por USD 433,283.17 que corresponden a los 2 locales restantes. Se encuentra en trámite la declaratoria de propiedad horizontal de dichos locales comerciales.

Sobre estos activos no existen ningún gravamen ni restricción.

7. La cuenta "**Inversiones en Acciones**" corresponden a saldos de años anteriores y su detalle al cierre del ejercicio es:

Detalle	Valor
Fabrica la Internacional	2,790.76
Ecasa	130.69
Cridesa	147,602.00
Cofiec	872.87
Fideicomiso Citiplaza	30,236.50
Club Ejecutivos	970.34
Total	USD 182,603.16

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

Costo Ajustado	Saldo al 01/01/01	Compras 2001	Saldo al 31/12/01
Equipos de Computación	990.00	0.00	990.00
Equipos de Oficina	0.00	312.10	312.10
Muebles y Enseres	584.00	1,540.94	2,124.94
Total Costo	1,574.00	1,853.04	3,427.04
Depreciación Acumulada	Saldo al 01/01/01	Depreciación 2001	Saldo al 31/12/01
Equipos de Computación	(16.50)	(165.00)	(181.50)
Equipos de Oficina	-	(26.83)	(26.83)
Muebles y Enseres	(4.86)	(167.67)	(172.53)
Total Depreciación	(21.36)	(359.50)	(380.86)
Total Activo Fijo USD	1,552.64		3,046.18

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

Detalle	Valor	
Diferencial Cambiario 1999	8,193,916.96	
Menos: Amortización	(6,555,133.56)	9.1
Total	USD 1,638,783.40	

9.1. Hasta el 31 de diciembre del 2001, la Administración de la Compañía no aplicó la NEC 17. Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización. Además debemos de mencionar la falta de consistencia en la aplicación del porcentaje de amortización entre los períodos 2000 y 2001.

10. Las **"Cuentas por Pagar"** corresponden a cuentas pendientes de pago por concepto de comisiones y la prestación de servicios por parte de terceros, su saldo al 31 de diciembre del 2001 es de USD 15,987.10.

11. La cuenta **"Instituciones Públicas"** se refieren a:

Detalle	Valor
Retención en la Fuente	480.33
Retención de IVA	1,646.24
Total	USD 2,126.57

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no generó utilidades gravables, por lo que no registró provisión alguna por este concepto.

12. Las **"Otras Obligaciones"** se refieren a préstamos concedidos a Proandi de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle	Valor
Directo Thomas Wight	580,004.14
Directo Walter Wright	125,742.08
Directo Gloria Huerta	50,000.00
Hnos. Wright Castro	322,461.66
Total	USD 1,078,207.88

Cabe indicar que la administración de la compañía realizó ajustes que disminuyeron y/o aumentaron los saldos de estas cuentas.

13. 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 USD 1,600,000.00

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

Durante el período del 2001 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.

14. La cuenta "**Reserva de Capital**" se originó por la aplicación de la NEC 17 y su saldo al 31 de diciembre del 2001 es USD. 15,388,341.60.

15. Los "**Ingresos No Operacionales**" se refieren a:

Detalle	Valor
Intereses ganados	211.77
Otros ingresos	27,777.73
Total	USD 27,989.50

16. Los "**Egresos No Operacionales**" se refieren a gastos no deducibles y corresponden a:

Detalle	Valor	
Pérdida en Venta de Acciones	4,789,667.95	16.1
Gasto Cuentas Incobrables	512,064.32	16.2
Multas e Impuestos	63.58	
Total	USD 5,301,795.85	

16.1 El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2001 se genera en su mayoría por la venta efectuada del Fideicomiso Rancho San Francisco, la cual está sustentado dentro de un convenio suscrito por las partes.

16.2 En esta cuenta se registran varias regularización efectuadas a cuentas del balance general. con el objeto de presentar la situación real de la empresa.

17. **Fiscalización**

Las actividades de la compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2001