

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, septiembre 26 del 2003

**Al Señor Accionista de:
PROANDI S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, 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 revisión.

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.


3. Debido a que no estuvo disponible para nuestra revisión la documentación soporte de la cuenta Proestadio. No podemos determinar la razonabilidad de dicho registro.

4. La Compañía no actualizó el valor patrimonial de las inversiones en acciones, no se pudo establecer el método de contabilización. No podemos determinar la razonabilidad de estos registros.

5. Durante el 2002, la Compañía cambió su política contable con respecto al porcentaje de amortización del gasto diferencial cambiario, ya que en el período 2001 se aplicó el 60% y en el período 2002 el 10%, en nuestra opinión, la Compañía no ha suministrado una justificación razonable para efectuar este cambio, como lo requieren los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

6. En nuestra opinión, 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 2002, 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.

Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.
No. Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 337


Fausto Pinto
Socio
No. Licencia
Profesional: 2601

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

ACTIVOS
ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Bancos	1,517.67	
Cuentas por Cobrar	399,785.54	3
Pagos Anticipados	49,815.53	4
Activo Realizable	8,565.49	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	459,684.23	

<i>Inversiones a Largo Plazo</i>	35,001.16	6
----------------------------------	------------------	---

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Depreciables	3,427.04	
Menos: Depreciación Acumulada	954.53	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2,472.51	7

Cargos y Gastos Diferidos	1,049,109.70	8
TOTAL ACTIVO	USD 1,546,267.60	

PASIVO
PASIVO CORRIENTE

Cuentas por Pagar	17,409.96	9
Instituciones Públicas	167.32	10
Otras Obligaciones	150,000.00	11
TOTAL PASIVO	USD 167,577.28	

PATRIMONIO

Capital Social	1,600,000.00	12
Reserva Legal	67,633.79	
Reserva Facultativa	144,753.67	
Reserva de Capital	15,388,341.60	
Resultados Acumulados	14,951,819.76	
Pérdida del Ejercicio	870,218.98	
TOTAL PATRIMONIO	USD 1,378,690.32	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD 1,546,267.60	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

	2002	Notas
INGRESOS		
Ventas de inmuebles	240,270.42	
Menos: Costo de ventas	31,559.46	13
Utilidad bruta	208,710.96	
 INGRESOS OPERACIONALES		
Ingreso venta de acciones	455,822.93	
Dividendos	50,845.33	
Arriendos	50,000.00	
Ingresos inversión tips	1,410.00	
Intereses ganados	50.29	
	558,128.55	
 EGRESOS		
Menos: Gastos de venta	78,274.60	
Gastos de administración	1,135,160.25	
Gastos financieros	19,528.25	
	1,232,963.10	
 Más: Ingresos no operacionales	243.87	
Menos: Egresos no operacionales	404,339.26	14
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	USD (870,218.98)	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>			<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
		<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>Capital</u>		
Saldo al 1 de enero del 2002	1,600,000.00	67,633.79	144,753.67	15,388,341.60	(15,411,255.77)	1,789,473.29
Enero: Regulación gastos diferidos	-	-	-	-	2,297,178.59	2,297,178.59
Regulación gastos amortización	-	-	-	-	(1,837,742.58)	(1,837,742.58)
Pérdida neta del año 2002	-	-	-	-	(870,218.98)	(870,218.98)
Saldo al 31 de diciembre del 2002	USD 1,600,000.00	67,633.79	144,753.67	15,388,341.60	(14,951,819.76)	1,378,690.32

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Pérdida del 2002	(870,218.98)
Ajustes por:	
Depreciaciones	573.68
Amortizaciones	1,049,109.70

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS
EN EL CAPITAL DE TRABAJO:**

Disminución en cuentas por cobrar y otros	(15,582.63)
Aumento bienes realizables	424,717.68
Disminución de cuentas por pagar y otros	(928,744.27)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	(340,144.82)
---	---------------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones en acciones	341,317.99
-------------------------	------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	341,317.99
---	-------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	USD	1,173.17
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	USD	344.50
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD	1,517.67

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wright

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

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.

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el 2002 se encuentran en un proceso de reformas en los cuales se discuten temas económicos, laborales, financieros entre otros, creemos que los mecanismos de dolarización han influido notablemente al país en cuanto a política monetaria y en su afán de corregir los efectos de distorsiones económicas en el que se encuentra inmerso el país en los últimos años. Podemos establecer que los riesgos preponderantes son en el ámbito político social, posición financiera externa, balanza de pagos, estructura y manejo de la economía y el ambiente socio-económico del país.

NOTA 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 por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las cuentas de los estados financieros están basadas en el costo histórico.

b. Activo realizable

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

c. Inversiones a largo plazo

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

Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía vendió acciones y registró a los resultados del ejercicio en el que se produce.

d. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos 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.

e. Cargos y gastos diferidos

Corresponde a un activo amortizable por diferencia en cambio originado en el año 1999. Durante

el 2002 la Administración de la Compañía realizó ajustes de regulación de aplicación de la NEC 17. La amortización se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, utilizando la tasa del 10%.

f. 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 2002 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de impuesto a la renta. Ver Nota 16

g. Patrimonio

En el año 2002, 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.

El patrimonio se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad, el mismo que se conforma de Capital pagado, Reserva legal, Reserva facultativa, Resultados acumulados, además del saldo que se mantiene en la cuenta Reserva de capital, la cual se originó por la aplicación de ajustes parciales por inflación hasta el período de transición.

El saldo de la cuenta Reserva de Capital incluye la transferencia de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria originada en períodos anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos pueden ser objeto de capitalización.

h. Ingresos

Se registran cuando se produce la venta de los inmuebles a través de escrituras o de contratos de reservación y se registran los anticipos de clientes.

i. Costo de ventas

Se registra cuando se produce la venta del activo realizable cerrando la cuenta de anticipo clientes y registrando los ingresos.

j. Gastos no deducibles

Corresponden a cuentas de dudoso recaudo, la Administración de la Compañía registra valores que no se originan por créditos del giro ordinario del negocio sino por bajas en: inversión, cuentas por pagar, impuestos.

k. Reclasificaciones

Para efectos de presentación de los estados financieros ciertas cuentas han sido reclasificadas para efectos comparativos.

l. Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice General de precios al Consumidor, calculado por el INEC, fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de	Variación anual
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refieren a:

Detalle	Valor	
Proestadio	201,118.13	3.1
Otros	198,667.41	3.2
Total	USD 399,785.54	

3.1 Corresponde el 95 % de esta cuenta a saldos de años anteriores.

3.2 Corresponden a valores recibidos de clientes por la compra de lotes de terreno, casas, departamentos y locales comerciales.

3.3 Durante el 2002 se registró ajustes que disminuyó los saldos entre relacionadas, según consta en Actas de Junta General de Accionistas de fechas 4 y 5 de enero, 30 de agosto y 31 de diciembre del 2002.

NOTA 4 - PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refieren a:

Detalle	Valor
Impuestos retenidos	9,420.63
Impuesto retenido fuente	1,651.74
12% IVA por cobrar	38,388.77
Retención IVA 70%	354.39
Total	USD 49,815.53

NOTA 5 - ACTIVO REALIZABLE

Corresponde a un saldo inicial por la venta de locales comerciales en el centro comercial Villa Cumbayá.

Durante el 2002 se efectuó la venta de locales comerciales y se registró contra los resultados del ejercicio.

NOTA 6 - INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refieren a:

Detalle	Valor	
Fábrica la Internacional	2,790.76	
Ecasa	130.69	
Cofiec	872.87	
Fideicomiso Citiplaza	30,236.50	
Club Ejecutivos	970.34	
Total	USD 35,001.16	6.1

6.1 Corresponden a saldos de años anteriores por concepto de inversiones en acciones.

6.2 Durante el 2002, la Compañía vendió acciones en Cridesa. La venta de estas acciones generó utilidades por USD 451.190 dólares, reflejado en el estado de resultados. El ingreso de esta venta se encuentra registrado en la cuenta del accionista de la Compañía.

6.3 Al 31 de diciembre del 2002, la Administración de la Compañía no actualizó los valores patrimoniales proporcionales de las compañías de inversión.

NOTA 7 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - DEPRECIABLES

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refieren a:

Costo	Saldo al 31/12/2001	Compras	Saldo al 31/12/2002	Deprec. %
Equipos de computación	990.00	0.00	990.00	33.33
Máquinas de oficina	312.10	0.00	312.10	10
Muebles y enseres	2,124.94	0.00	2,124.94	10
Subtotal	3,427.04	0.00	3,427.04	
Depreciación Acumulada	Saldo al 31/12/2001	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2002	
Equipos de computación	181.50	329.97	511.47	
Máquinas de oficina	26.83	31.21	58.04	
Muebles y enseres	172.53	212.49	385.02	
Subtotal	380.86	573.67	954.53	
Total		USD	2,472.51	

NOTA 8 - CARGOS Y GASTOS DIFERIDOS

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refieren a:

Detalle	Valor	
Gasto diferencial cambiario	10,491,095.55	
Menos: amortización	9,441,985.85	
Total	USD 1,049,109.70	8.1

8.1 Durante el 2002, la Administración de la Compañía regularizó el gasto y la amortización por efectos de aplicación de la NEC 17 contra la cuenta de patrimonio, el porcentaje de amortización aplicado es 10% y en el período 2001 fue del 60%.

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Corresponden a cuentas pendientes de pago por concepto de comisiones en venta y servicios, su saldo al 31 de diciembre del 2002 es de USD 17,409.96. Durante este período se registró ajustes que disminuyó los saldos entre relacionadas, según consta en Actas de Junta General de Accionistas de fechas 4 y 5 enero del 2002.

NOTA 10 - INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponden a retenciones en la fuente y retenciones del iva, el saldo al 31 de diciembre es de USD 167.32

NOTA 11 - OTRAS OBLIGACIONES

Se refieren a préstamos realizados a Proandi S.A. por dos personas naturales. el saldo al 31 de diciembre del 2002 es de USD 150.000.

NOTA 12 - La Compañía fue constituida con un capital de S/200.000 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

NOTA 13 - COSTO DE VENTAS

En este período, la Compañía registró costo de ventas parciales, sin embargo en los estados financieros se reflejan ingresos por la venta de otros inmuebles, de los cuales no se registraron sus costos.

NOTA 14 - EGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponden a gastos no deducibles por USD 404.339 presentados en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2002.

NOTA 15 - Fiscalización desde inicio de las operaciones la Compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2002.

NOTA 16 - IMPUESTOS

		2002
Pérdida del ejercicio		(870,218.98)
Menos: dividendos percibidos		50,845.33
Más: gastos no deducibles		410,565.26
Pérdida		(510,499.05)
Menos: 25% impuesto a la renta causado		-
anticipo pagado		-
retenciones en la fuente		11,426.76
Impuesto a la renta a pagar	USD	-

NOTA 17 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Proandi S. A. efectuó las siguientes transacciones con partes relacionadas durante el 2002:

Ingresos**USD**

Venta de inmuebles	
Urbanización Balcón Norte	1,500.00

Otros ingresos:

Cridesa	451,190.93
Fideicomiso LDU	4,632.00

Costos y gastos:

Gastos de venta	
Conjunto Balcón Norte	16,271.00

Otros servicios	
Conjunto Balcón Norte	7,592.87
Urb. Caminos del Balcón	2,035.90

NOTA 18 - 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.