

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, abril 29 del 2004

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2003 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 2003, 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%, en el período 2002 el 10% y para el período 2003 se aplicó el 2%, 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 2003, 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 y Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.-
Russell Bedford International**
No. Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 337

Ramiro Pinto
Socio
No. Licencia
Profesional: 352 PI

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares)

ACTIVOS	2003	2002	
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	2,043.17	1,517.67	
Cuentas por Cobrar	1,206,654.54	399,785.54	3
Pagos Anticipados	30,782.32	49,815.53	4
Activo Realizable	-	8,565.49	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>1,239,480.03</u>	<u>459,684.23</u>	
Inversiones a Largo Plazo	<u>35,001.16</u>	<u>35,001.16</u>	6
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Depreciables	3,427.04	3,427.04	7
Menos: Depreciación Acumulada	-1,554.56	-954.53	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	<u>1,872.48</u>	<u>2,472.51</u>	
Cargos y Gastos Diferidos	<u>839,287.78</u>	<u>1,049,109.70</u>	8
TOTAL ACTIVO	USD <u>2,115,641.45</u>	<u>1,546,267.60</u>	
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	240,239.18	17,409.96	9
Instituciones Públicas	450.49	167.32	10
Otras Obligaciones	525,172.36	150,000.00	11
TOTAL PASIVO	USD <u>765,862.03</u>	<u>167,577.28</u>	
PATRIMONIO			
Capital Social	1,600,000.00	1,600,000.00	12
Reserva Legal	67,633.79	67,633.79	
Reserva Facultativa	144,753.67	144,753.67	
Reserva de Capital	15,388,341.60	15,388,341.60	
Resultados Acumulados	-15,822,038.74	14,951,819.76	
Pérdida del Ejercicio	-28,910.90	870,218.98	
TOTAL PATRIMONIO	USD <u>1,349,779.42</u>	<u>1,378,690.32</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD <u>2,115,641.45</u>	<u>1,546,267.60</u>	

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 2003
(Expresado en dólares)

	2003	2002	Notas
INGRESOS			
Ventas de inmuebles	USD 78,500.00	240,270.42	
Menos: Costo de ventas	<u>(50,921.86)</u>	<u>(31,559.46)</u>	13
Utilidad bruta	<u>27,578.14</u>	<u>208,710.96</u>	
 INGRESOS OPERACIONALES			
Ingreso venta de acciones	5,790.00	455,822.93	
Dividendos	12,738.00	50,845.33	
Arriendos	202,000.00	50,000.00	
Ingresos inversión tips	2,183.30	1,410.00	
Intereses ganados	31,830.96	50.29	
	<u>254,542.26</u>	<u>558,128.55</u>	
 EGRESOS			
Menos: Gastos de venta	21,998.36	78,274.60	
Gastos de administración	289,799.88	1,135,160.25	
Gastos financieros	457.21	19,528.25	
	<u>312,255.45</u>	<u>1,232,963.10</u>	
Más: Ingresos no operacionales	5,574.14	243.87	
Menos: Egresos no operacionales	4,349.99	404,339.26	14
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	USD <u>(28,910.90)</u>	<u>(870,218.98)</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrioth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
 (Expresado en dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>			<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</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	-870,218.98	1,378,690.32
Saldo al 1 de enero del 2003	1,600,000.00	67,633.79	144,753.67	15,388,341.60	-14,951,819.76	-870,218.98	1,378,690.32
Traslado a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-870218.98	870218.98	-
Pérdida neta del año 2003	-	-	-	-	-	-28,910.90	-28,910.90
Saldo al 31 de diciembre del 2003	USD 1,600,000.00	67,633.79	144,753.67	15,388,341.60	-15,822,038.74	-28,910.90	1,349,779.42

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wriqth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
 (Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Pérdida del 2003	-28,910.90
Ajustes por:	
Depreciaciones	600.03
Amortizaciones	209,821.92

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS

EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

Aumento Cuentas por Cobrar	-806,869.00
Disminucion de Pagos Anticipados	19,033.21
Disminucion bienes realizables	8,565.49
Aumento de cuentas por pagar y otros	598,284.75

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	525.50
---	---------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	USD	525.50
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	USD	1,517.67
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD	2,043.17

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigth

Alba Mosquera

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2003

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 2003 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. 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.

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. La amortización se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, utilizando la tasa del 2%, sin que se aplique un porcentaje consistente de un período a otro.

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 2003 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de impuesto a la renta. Ver Nota 16

g. Patrimonio

En el año 2003, 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.

i. Costo de ventas

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

j. Gastos no deducibles

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:

<i>Año terminado en diciembre 31 de</i>	<i>Variación anual</i>
<i>1999</i>	<i>61%</i>
<i>2000</i>	<i>91%</i>
<i>2001</i>	<i>22%</i>
<i>2002</i>	<i>9%</i>
<i>2003</i>	<i>6%</i>

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre del 2003, se refieren a:

Detalle	Valor	
Proestadio	186.064,13	3,1
Plaza de las Americas	519.291,67	3,2
Otros	501.298,74	3,3
Total	USD 1.206.654,54	

3.1 Corresponde a un préstamo otorgado en años anteriores, sin que hasta la fecha de nuestra revisión se nos haya proporcionado la documentación de soporte necesaria donde se establezcan las condiciones de dicha deuda.

3.2 Corresponde a un préstamo otorgado por USD 500,000.00 a una tasa del 10% anual a 6 meses plazo la cual vence el 1 de abril del 2004.

3.3 Corresponden a cuentas por cobrar de acuerdo al siguiente detalle:

Detalle	Valor
Multicentro S.A	994,85
Diana Krebs	40.000,00
Inteigentarium HUPS	50.000,00
Phisique	180.000,00
Jan Marcet	31.600,00
Pobre Diablo	102.255,89
Proglobal	35.000,00
Shoes & Shoes	60.000,00
Provideos	448,00
Otras Cuentas por Cobrar	1.000,00
Total	USD 501.298,74

NOTA 4 - PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2003, se refieren a:

Detalle	Valor
Impuestos retenidos	11.072,37
Impuesto retenido fuente	2.064,00
12% IVA por cobrar	17.645,95
Total	USD 30.782,32

NOTA 5 - ACTIVO REALIZABLE

Durante el periodo 2003 se efectuaron las ventas de dos lotes de terreno ubicados en Caminos del Balcón, de manera que la cuenta queda en cero.

NOTA 6 - INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2003, 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 Al 31 de diciembre del 2003, 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 2003, se refieren a:

Costo	Saldo al 31/12/2002	Compras	Saldo al 31/12/2003	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 31/12/2002	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2003	
Equipos de computación	-511.47	-356.43	-867.90	
Máquinas de oficina	-58.04	-31.21	-89.25	
Muebles y enseres	-385.02	-212.39	-597.41	
Subtotal	-954.53	-600.03	-1,554.56	
Total	2,472.51	USD	1,872.48	

NOTA 8 - CARGOS Y GASTOS DIFERIDOS

El saldo al 31 de diciembre del 2003, se refieren a:

Detalle	Valor	
Gasto diferencial cambiario	10,491,095.55	
Menos: amortización	9,651,807.77	
Total	USD 839,287.78	8.1

8.1 El porcentaje de amortización aplicado es como sigue:

Periodo	%
2001	60
2002	10
2003	2

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 2003 es de USD 240,239.18, el cual se detalla a continuación:

Detalle	Valor
Multicentro S.A.	USD 6.301,68
La Pampa S.A.	216.021,66
Proinmobiliaria	14.299,98
Varios	3.615,86
Total	USD 240.239,18

NOTA 10 - INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponden a retenciones en la fuente y retenciones del IVA, el saldo al 31 de diciembre es de USD 450,49.

NOTA 11 - OTRAS OBLIGACIONES

Se refieren a préstamos realizados a Proandi S.A. por tres personas naturales, el saldo al 31 de diciembre del 2003 es de USD 525.172,36

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 el período 2003, la Compañía registró costo por la venta de inmuebles, por un valor de USD 50.921,86.

NOTA 14 - EGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponden a gastos no deducibles por USD 4.349,99 presentados en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2003.

NOTA 15 - Fiscalización desde inicio de las operaciones la Compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2003.

NOTA 16 - IMPUESTOS

Descripción		2003
Pérdida del ejercicio	USD	28.910,90
<i>Menos: dividendos percibidos</i>		18.528,00
<i>Más: gastos no deducibles</i>		4.349,99
<i>Menos: Amortiz. Perdidas Tribut. Anios Ant.</i>		12.664,72
Pérdida	USD	55.753,63
<i>Menos: 25% impuesto a la renta causado</i>		-
<i>anticipo pagado</i>		-
<i>retenciones en la fuente</i>	USD	13.136,37

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.