

PROANDI S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DEL 2004

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, mayo 9 del 2005

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2004 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. Durante el 2004, la Compañía cambió su política contable con respecto a la forma de cálculo de la provisión mensual del diferencial cambiario, ya que en el periodo 2001 se aplicó el 60%, en el periodo 2002 el 10%, para el periodo 2003 se aplicó el 2%, sin embargo para el 2004 se lo efectuó mediante diferencia, 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.

4. En nuestra opinión, con excepción de lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROANDI S.A.** al 31 de diciembre del 2004, 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 - Russell Bedford
Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.

Russell Bedford International

R.N.A.E. No. 337



Ramiro Pinto

Socio

Licencia Profesional No. 352 PI

PROANDI S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en dólares)

ACTIVOS	2004	2003	
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	14,288.11	2,043.17	
Cuentas por Cobrar	560,151.18	1,206,654.54	3
Pagos Anticipados	62,135.07	30,782.32	4
Activo Realizable		-	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u><u>636,574.36</u></u>	<u><u>1,239,480.03</u></u>	
Inversiones a Largo Plazo	<u><u>776,501.16</u></u>	<u><u>35,001.16</u></u>	5
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Depreciables	6,581.13	3,427.04	6
Menos: Depreciación Acumulada	(1,920.36)	(1,554.56)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	<u><u>4,660.77</u></u>	<u><u>1,872.48</u></u>	
Cargos y Gastos Diferidos	<u><u>703,843.14</u></u>	<u><u>839,287.78</u></u>	7
TOTAL ACTIVO	USD <u><u>2,121,579.43</u></u>	<u><u>2,115,641.45</u></u>	
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	189,891.73	240,239.18	8
Instituciones Públicas	348.43	450.49	9
Otras Obligaciones	-	525,172.36	
TOTAL PASIVO	USD <u><u>190,240.16</u></u>	<u><u>765,862.03</u></u>	
PATRIMONIO			
Capital Social	1,828,800.00	1,600,000.00	10
Reserva Legal	70,761.14	67,633.79	
Reserva Facultativa	160,159.76	144,753.67	
Reserva de Capital	-	15,388,341.60	
Resultados Acumulados	(118,361.23)	(15,822,038.74)	
Pérdida del Ejercicio	(10,020.40)	(28,910.90)	
TOTAL PATRIMONIO	USD <u><u>1,931,339.27</u></u>	<u><u>33,051,678.70</u></u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD <u><u>2,121,579.43</u></u>	<u><u>33,817,540.73</u></u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigth
Representante Legal

Elizabeth Sarasti
Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en dólares)

	2004	2003	Notas
INGRESOS			
Ventas de inmuebles	USD 77,568.28	78,500.00	
Menos: Costo de ventas	-	(50,921.86)	
Utilidad bruta	<u>77,568.28</u>	<u>27,578.14</u>	
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingreso venta de acciones	-	5,790.00	
Arriendos	-	202,000.00	
Dividendos	5,790.00	12,738.00	
Ingresos inversión tips	-	2,183.30	
Intereses ganados	-	31,830.96	
	<u>5,790.00</u>	<u>254,542.26</u>	
EGRESOS			
Menos: Gastos de venta	(14,000.00)	21,998.36	
Gastos de administración	(164,623.56)	289,799.88	
Gastos financieros	(1,250.00)	457.21	
	<u>(179,873.56)</u>	<u>312,255.45</u>	
Más: Ingresos no operacionales	87,198.70	5,574.14	
Menos: Egresos no operacionales	(703.82)	4,349.99	11
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	USD <u>(10,020.40)</u>	<u>(28,910.90)</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wright
Representante Legal

Elizabeth Sarasti
Contador

PROANDI S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
 (Expresado en dólares)

	Capital Social	Reservas			Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio
		Legal	Facultativa	Capital		
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)
Traslado a Resultados Acumulados	-	-	-	-	(870,218.98)	870,218.98
Pérdida neta del año 2003						(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)
Saldo al 1 de enero del 2004	1,600,000.00	67,633.79	144,753.67	15,388,341.60	(15,822,038.74)	(28,910.90)
Transferencia a Resultados acumulados					(28,910.90)	28,910.90
Fusión de empresas	228,800.00	3,127.35	15,406.09	2,061,441.51	(1,717,194.70)	
Ajuste reversión NEC 17	-	-	-	(7,139.38)	7,139.38	
Absorción pérdida años anteriores	-	-	-	(17,442,643.73)	17,442,643.73	
Pérdida neta del año 2004	-	-	-	-	-	(10,020.40)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	USD 1,828,800.00	70,761.14	160,159.76	-	(118,361.23)	(10,020.40)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wright
 Representante Legal

Elizabeth Sarasti
 Contador

PROANDI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Pérdida del 2004	(10,020.40)
Ajustes por:	
Depreciaciones	365.80
Amortizaciones	135,444.64

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS

EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

Incremento Cuentas por Cobrar	646,503.36
Disminucion de Pagos Anticipados	(31,352.75)
Disminución Cuentas por Pagar	(50,347.45)
Disminución Instituciones Públicas	(102.06)
Disminución Otras Obligaciones	(525,172.36)
Incremento Capital Social	228,800.00
Incremento Reserva Legal	3,127.35
Incremento Reserva Facultativa	15,406.09
Incremento Reserva de Capital	2,061,441.51
Disminución Resultados Acumulados	(1,717,194.70)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	756,899.03
---	-------------------

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN ANTES DE CAMBIOS

EN EL CAPITAL DE TRABAJO:

Disminución Inversiones a Largo Plazo	(741,500.00)
Compra de Activos Fijos	(3,154.09)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(744,654.09)
---	---------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	USD	12,244.94
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	USD	2,043.17
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD	14,288.11

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Katherine Wrigh
Representante Legal

Elizabeth Sarasti
Contador

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.

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.

c. 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.

d. 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 periodo a otro.

Cabe mencionar que para el período 2004 la compañía amplió el plazo para amortizar esta pérdida de acuerdo a lo dispuesto en el Registro Oficial No. 389 del 30 de julio del 2004.

e. 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 2004 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de impuesto a la renta. Ver Nota 13.

f. Patrimonio

En el año 2004, 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

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

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 periodos anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos pueden ser objeto de capitalización.

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar están compuestas por fondos entregados en calidad de créditos, los que se respaldan con convenio en el que se especifica monto, plazo, tasa de interés y beneficiarios. Su saldo al 31 de diciembre del 2004, esta compuesto por:

Detalle	Valor	
Proestadio	145,070.93	3.1
Phisque	117,708.75	3.2
Pobre diablo	92,292.83	
Intelentarium Hups	49,774.24	
Allconder S.A	40,000.00	
Proglobal	35,000.00	
Diana Krebs	30,267.02	
Atame	21,858.63	
Juan Marcet	15,065.00	
Andres Riofrio	11,043.78	
Arrienco	1,070.00	
Anticipo gasto fusión	1,000.00	
Total	USD 560,151.18	

3.1 Operaciones de crédito amparadas en fideicomiso mercantil en el cual PROANDI S.A. se obliga a tomar a su cargo la contratación de créditos para la ejecución, planificación, construcción e instalaciones del estadio de LIGA DEPORTIVA UNIVERSITARIA DE QUITO; los que serán cancelados con la venta de los inmuebles enajenados por FIDUCIA S.A. para su venta y posterior pago de las obligaciones contraídas por PROANDI S.A.

3.2 Saldo por cobrar a Multicentro – Pishique, correspondientes a saldo de préstamo inicial renegociado por un monto de USD 12,511.41 más un crédito por USD 180,000.00, a una tasa del 10% anual a 36 meses plazo, la cual se sustenta con comunicación del 23 de Septiembre de 2003.

NOTA 4 - PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2004, se refiere a:

Detalle	Valor
Impuestos retenidos	11,072.37
Impuesto retenido fuente 97	312.32
Impuesto Retención 2001 La Pampa	2,097.80
Crédito Tributario IVA La Pampa	22,101.29
IVA por Cobrar Empresa	20,225.44
Retención en la Fuente 2003/2004	5,785.31
Impuestos Unicos y Fiscales	540.54
Total	USD 62,135.07

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

NOTA 5 - INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2004, se refiere a:

Detalle	Valor
Fábrica la Internacional	2,790.76
Ecasa	130.69
Cofiec	872.87
Mundisabor	57,500.00
Fideicomiso Citiplaza	30,236.50
Fideicomiso Plaza de las Américas	684,000.00
Club Ejecutivos	970.34
Total	USD 776,501.16

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

NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - DEPRECIABLES

El saldo al 31 de diciembre del 2004, corresponde a:

Costo	Saldo al 31/12/2003	Compras	Saldo al 31/12/2004	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
Bodegas Balcón Norte	0.00	3,154.09	3,154.09	
Subtotal	USD 3,427.04	3,154.09	6,581.13	
Depreciación Acumulada	Saldo al 31/12/2003	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2004	
Equipos de computación	(867.90)	(122.10)	(990.00)	
Máquinas de oficina	(89.25)	(31.21)	(120.46)	
Muebles y enseres	(597.41)	(212.49)	(809.90)	
Subtotal	USD (1,554.56)	(365.80)	(1,920.36)	
Total	USD 1,872.48	USD (365.80)	4,660.77	

NOTA 7 - CARGOS Y GASTOS DIFERIDOS

El saldo al 31 de diciembre del 2004, se refiere a:

Detalle	Valor
Gasto diferencial cambiario	10,491,095.55
Menos: amortización	(9,787,252.41)
Total	USD 703,843.14

7.1

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

7.1 El porcentaje de amortización aplicado es como sigue:

Periodo	%
2001	60
2002	10
2003	2

Para el período 2004, la compañía amplía el plazo para amortizar el diferencial cambiario de acuerdo a lo dispuesto en el Registro Oficial No. 389 del 30 de julio del 2004.

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR

Corresponden a transferencias internas realizadas entre compañías, se refiere a:

Detalle	Valor
Directo Thomas Wright	USD 125,979.31
Directo Gloria Huerta	13,912.42
María Rosa Salcedo	50,000.00
Total	USD 189,891.73

NOTA 9 - INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponden a retenciones en la fuente y retenciones del IVA, el saldo al 31 de diciembre del 2004 es de USD 348.43.

NOTA 10 - 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

Mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito el 1 de julio del 2004 se fusionan por absorción las compañías Urbanizadora Los Chillos C.A. y La Pampa S.A. LAPSA, por PROANDI S.A. Además se aumenta el capital por USD 228,800.00 quedando de esta manera un capital de USD 1'828,800.00 al 31 de diciembre del 2004 y se reforma los Estatutos Sociales de la compañía.

NOTA 11 - EGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponden a gastos no deducibles por USD 703.82 presentados en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2004.

NOTA 12 - Fiscalización desde inicio de las operaciones la Compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2004.

PROANDI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004

NOTA 13 - La conciliación tributaria es como sigue:

Descripción	2004	
Pérdida del ejercicio	USD	10,020.40
Menos: dividendos percibidos		5,790.00
Más: gastos no deducibles		4,456.71
Pérdida	USD	(11,353.69)
Menos: 25% impuesto a la renta causado		-
anticipo pagado		-