

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de Proestadio S.A.

- 1. Hemos examinado el balance general adjunto de Proestadio S.A., al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.**
- 2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planeemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que obtengamos una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las principales estimaciones efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.**
- 3. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de Proestadio S.A., al 31 de diciembre del 2001, los resultados de operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.**



**Registro No. 060
Quito, mayo 10 del 2002**

**BYRON GUERRA VILLAVICENCIO
Socio - Licencia No. 2408**

PROESTADIO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y Equivalentes de Efectivo -- Nota 4	87.171
Cuentas por Cobrar -- Nota 5	<u>31.397</u>

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 118.568

PROPIEDADES Y EQUIPOS --Nota 6

Terrenos y Edificios	75.414
Maquinaria y Equipos	13.272
Muebles y Enseres	17.567
Equipo de Computación	77.940
Otros	1.245
Depreciación Acumulada	<u>(67.138)</u>

TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS, neto 118.300

Activo Diferido 1.667

TOTAL 238.535
=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas por Pagar -- Nota 7 30.928
Pasivos Acumulados -- Nota 8 1.159

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 32.087

TOTAL PASIVOS 32.087

PATRIMONIO

Capital Social -- Nota 10 4.100
Aportes para futuras capitalizaciones 1'910.778
Reserva Legal 204
Reserva de Capital -- Nota 11 198.236
Pérdidas Acumuladas (11.330)
Pérdida del Ejercicio (1'895.540)

TOTAL PATRIMONIO 206.448

TOTAL 238.535
=====

PROESTADIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

Arriendos	<u>26.578</u>
TOTAL INGRESOS	26.578
GASTOS DE OPERACIÓN	
Administración	<u>(1'926.480)</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACION	<u>(1'926.480)</u>
PERDIDA EN OPERACIONES	(1'899.902)
OTROS INGRESOS (GASTOS):	
Intereses	4.419
Otros (neto)	<u>32</u>
TOTAL OTROS, NETO	<u>4.451</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(1'895.451)
Mas:	
Impuesto a la Renta -- Nota 9	<u>(89)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(1'895.540) =====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PROESTADIO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
 (Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2000	4.100	1'910.778	204	198.236	(2.489)	(8.841)	2'101.988
Traspaso de saldo 2000	-0-	-0-	-0-	-0-	(8.841)	8.841	-0-
Resultado del ejercicio 2001	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>-0-</u>	<u>(1'895.540)</u>	<u>(1'895.540)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>4.100</u>	<u>1'910.778</u>	<u>204</u>	<u>198.236</u>	<u>(11.330)</u>	<u>(1'895.540)</u>	<u>206.448</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PROESTADIO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibidos de arriendos	26.578
Pagado a proveedores y empleados	(86.711)
Otros ingresos, neto	<u>4.451</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(55.682)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(318)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(318)</u>
DISMINUCION DEL FLUJO DE EFECTIVO	(56.000)
SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>143.171</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	87.171
	=====
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA CON EL EFECTIVO	
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida del ejercicio	(1'895.540)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo	
neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	14.980
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(12'805.778)
Cuentas por pagar	<u>(10'978.900)</u>
TOTAL	(53.682)
	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero.

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 1 – OPERACIONES

Proestadio S.A. se constituyó en la República del Ecuador el 14 de octubre de 1994, con el objeto social de dedicarse a la compra, venta, construcción, fiscalización y administración de inmuebles.

Desde su constitución Proestadio S.A. se ha dedicado a la construcción y administración del estadio de la Liga Deportiva Universitaria L.D.U.

El 29 de diciembre de 1994 Proestadio S.A. ha firmado con la Liga Deportiva Universitaria "Comisión de Construcción" un contrato de construcción del estadio de la Liga Deportiva Universitaria siendo los principales acuerdos los siguientes:

- Proestadio se obliga a construir el estadio LDU corriendo a su cargo todo el financiamiento de la obra.
- El precio de la obra se ha presupuestado en U.S.\$ 15 millones de dólares con reajustes revisados y aprobados por la comisión al final de la obra.
- El valor de la inversión de la obra, incluyendo el costo del financiamiento y la utilidad será recuperada por Proestadio con la venta de los inmuebles (suites y palcos del Estadio).
- El plazo estipulado para la obra fue de dieciocho meses contados desde el 29 de diciembre de 1994 es decir hasta el 29 de junio de 1996 pudiendo postergarse por asuntos de carácter técnico; la entrega provisional se realizó el 28 de diciembre de 1996 y la entrega definitiva se realizó en 1997.

Proestadio S.A., para financiar la construcción del estado de la liga Deportiva Universitaria obtuvo préstamos bancarios los cuales debían ser pagados con las ventas de las suites y palcos del estadio pero desde aproximadamente septiembre del año 1999 se ha suspendido los pagos a los bancos porque también se suspendieron dichas ventas; a diciembre del 2001 las cuentas por pagar por este concepto ascendían a U.S. \$10'552.624.

En vista de que el estadio construido es de propiedad de la Liga Deportiva Universitaria y es una obra ya entregada por Proestadio S.A. se registraba la correspondiente cuenta por cobrar a la Liga Deportiva Universitaria "Comisión de Construcción" y que a diciembre del 2001 ascendía a U.S.\$ 12'416.962.

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
 (Expresado en U.S. dólares)

El 21 de diciembre del 2001 mediante junta general extraordinaria de accionistas resolvieron por unanimidad autorizar el pago de la totalidad de los créditos obtenidos para la constitución del estadio "Liga Deportiva Universitaria" mediante la entrega por parte de Liga Deportiva Universitaria hacia los acreedores de 201 Suites y 2.860 palcos y concluyeron esta resolución el 4 de febrero del 2002 con la emisión de las correspondientes escrituras de pagos. En base a esta negociación Proestadio S.A., el 31 de diciembre del 2001 contabilizó la correspondiente compensación de cuentas por cobrar y cuentas por pagar, generándose una pérdida de U.S. \$ 1'864.338, como sigue:

	Debe	Haber
Cancelación de préstamos	10'552.624	-0-
Pérdida por compensación	1'864.338	-0-
Cancelación de cuentas por cobrar	<u>-0-</u>	<u>12'416.962</u>
Total	<u>12'416.962</u> =====	<u>12'416.962</u> =====

Tributariamente esa pérdida por compensación fue considerada como gasto no deducible.

NOTA 2 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las políticas contables de la Compañía, las cuales están de conformidad con las Normas Ecuatorianas de contabilidad.

Ingresos.- Se registran en base a facturas.

Valuación de Propiedades y equipos.- Al costo de adquisición, Nota 6 al costo, de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años estimados de vida útil de: 20 años para edificios, 10 años para muebles y enseres, equipos de oficina y maquinaria y 5 años para equipos de computación.

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Nota 9).

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas, hasta que representen el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos y solo puede capitalizarse.

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
1999	61
2000	91
2001	25

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Efectivo	81
Bancos	13.953
Inversiones Corto plazo	33.557
Fiducia S.A.	<u>39.580</u> (1)
Total	87.171 =====

(1)– Fiducia S.A.

El 15 de agosto de 1997 el Club Liga Deportiva Universitaria ha firmado un fideicomiso mercantil con la compañía Fiducia S.A. para que opere el fideicomiso mercantil de las ventas de las suites y palcos del estadio de la Liga Deportiva Universitaria LDU y el saldo al 31 de diciembre del 2001 es una cuenta pendiente de liquidar; a criterio de la administración de la compañía este saldo se liquidará en el ejercicio económico 2002.

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Impuestos	12.289
Impuesto al Valor Agregado	11.727
Otras cuentas por cobrar	7.416
Provisión para cuentas incobrables	<u>(35) (1)</u>
Total	31.397 =====

(1)– Provisión para Cuentas Incobrables:

Durante el ejercicio económico 2001 no se ha constituido provisión para cuentas incobrables por considerarlo no necesario.

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las Propiedades y Equipos, durante el ejercicio económico 2001, es como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Terrenos y Edificios	75.414	-0-	75.414
Muebles y Enseres	13.272	-0-	13.272
Equipos de Oficina	17.249	318	17.567
Maquinaria	77.940	-0-	77.940
Equipo de Computación	<u>1.245</u>	<u>-0-</u>	<u>1.245</u>
Subtotal	185.120	318	185.438
Depreciación Acumulada	<u>(52.158)</u>	<u>(14.980)</u>	<u>(67.138)</u>
Total	132.962 =====	(14.662) =====	118.300 =====

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
 (Expresado en U.S. dólares)

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Retenciones en la Fuente	884
Cuentas por liquidar	12.800
Anticipo de arriendos	5.750
Otros	<u>11.494</u>
Total	30.928 =====

NOTA 8 – PASIVOS ACUMULADOS

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2001, es como sigue:

Beneficios sociales	<u>1.159</u>
Total	1.159 =====

NOTA 9 – IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación de la pérdida según estados financieros y la base de cálculo del Impuesto a la Renta cargada a resultados es como sigue:

Pérdida del ejercicio económico 2001	(1'895.451)
Mas:	
Gastos no deducibles	<u>1'895.808</u>
Base imponible	<u>357</u>
25% Impuesto a la renta 2000	89
Menos:	
Anticipo de Impuesto a la Renta	(771)
Retenciones en la fuente 2001	<u>(1.030)</u>
Crédito Tributario 2001	(1.712) =====

PROESTADIO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en U.S. dólares)

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre el capital social suscrito y pagado está constituido por 102.500 acciones ordinarias y nominativas de U.S.\$ 0.04 cada una de valor nominal unitario.

NOTA 11 – RESERVA DE CAPITAL

Esta cuenta incluye los saldos acumulados hasta el 31 de marzo del 2000 de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado.

NOTA 12 – IMPUESTOS

La compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de constitución (1994).

NOTA 13 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
