

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

Promotora Comercial Andina PROCOANDE C. A.:

1. Fuimos contratados para auditar el balance general adjunto de PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C. A. (Una Compañía Anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2001 fueron revisados por otros auditores cuyo informe de fecha 13 de agosto del 2002, expresó una opinión sin salvedades e incluye un párrafo de énfasis que hace referencia a las posibilidades de continuidad de la Compañía como negocio en marcha.
2. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada a la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), y que corresponde a una obligación incluida en los estados financieros adjuntos por US\$364,457. En esta circunstancia, no nos fue posible determinar la razonabilidad de dicho saldo, así como las condiciones financieras y contractuales que se derivan de la mencionada obligación. *No*
3. Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros adjuntos incluyen cuentas por cobrar al único accionista de la Compañía por US\$332,523. De este importe, no se ha establecido las condiciones de recuperación y otros aspectos contractuales y no se encuentran adecuadamente sustentadas. En estas circunstancias, no nos fue posible determinar los efectos si los hubiere que pudieren afectar a los estados financieros adjuntos y las operaciones futuras de la Compañía. ✓

4. Debido a deficiencias en los sistemas de información, al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no nos proporcionó detalles individuales de los prominentes compradores que conforman el saldo de Contratos de mandato de construcción incluidos en el balance general adjunto por US\$2,012,369. En estas circunstancias, nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad del mencionado importe por medio de otros procedimientos de auditoría.
5. Como se menciona en la Nota 4, al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros adjuntos incluyen cuentas por cobrar a compañías relacionadas por US\$135,662, las cuales a la fecha de nuestra revisión no han sido liquidadas y la Compañía no dispone de documentación de respaldo suficiente y competente. Adicionalmente, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos enviadas a estos deudores. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar la razonabilidad de los mencionados valores por medio de otros procedimientos de auditoría.
6. Como se menciona en la Nota 10, los estados financieros adjuntos incluyen operaciones realizadas durante el año entre las diferentes unidades de negocios de la Compañía. Dichos estados financieros no registran los ajustes necesarios para eliminar estas operaciones internas. En razón de estas circunstancias, no nos fue posible determinar la sobrevaloración de las cuentas del balance general, del estado de resultados y de los flujos de efectivo que se derivan de esta situación.
7. **Debido a la importancia de los asuntos mencionadas en los párrafos del segundo al sexto, el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente para permitirnos expresar y no expresamos, una opinión sobre los estados financieros arriba mencionados.**
8. En el supuesto de que no surgiera ningún efecto significativo de lo indicado en los párrafos del segundo al sexto, nuestra opinión sobre los estados financieros antes mencionados hubiera incluido la siguiente salvedad:
 - Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no ha provisionado intereses por obligaciones a largo plazo por US\$13,000. El efecto de esta situación es subvaluar los intereses por pagar y las inversiones en valores inmobiliarios en el mencionado importe.

9. Como se menciona en las Notas 1 y 18, la Compañía a través de sus diferentes sistemas de compra y promoción de vivienda, realiza captaciones de efectivo de sus participantes, estos fondos son controlados directamente por la Compañía o Fideicomisos constituidos por la misma. Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A. y sus Fideicomisos en los cuales participa como Fideicomitente Constituyente son entes jurídicos que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Compañías, organismo al cual reportan sus operaciones de acuerdo a las normas legales vigentes.
10. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como negocio en marcha. Como se menciona en las Notas 1 y 5, los proyectos inmobiliarios que esta desarrollando la Compañía no han sido concluidos hasta la fecha de cierre y presentan retrasos significativos en su ejecución. Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros presentan un patrimonio negativo de US\$122,093, originado en pérdidas recurrentes. Estos asuntos entre otros generan ciertas dudas acerca de la continuidad de la Compañía como negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos, que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.
11. En la Nota 1 a los estados financieros, la Administración detalla la situación económica que vive el país, bajo el esquema de dolarización y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo dichas circunstancias.

Micelle

R.N.A.E. No. 358
2 de abril de 2003
Quito, Ecuador



Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

2. A64 713

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

		<u>2002</u>	<u>2001</u>
CORRIENTE:			
Efectivo en caja y bancos		17,119	38,031
Inversiones temporales	(Nota 3)	6,164	5,879
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	829,868	264,760
		-----	-----
Total del activo corriente		853,151	306,670
INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS	(Nota 5)	2,505,305	1,570,834
MAQUINARIA Y EQUIPO, neto	(Nota 6)	135,077	136,602
CARGOS DIFERIDOS	(Nota 7)	584,192	336,055
		-----	-----
		4,077,725	2,350,161
		=====	=====

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:			
Porción corriente deuda a largo plazo	(Nota 8)	358,517	39,853
Intereses por pagar		4,357	-
Cuentas por pagar	(Nota 9)	454,537	121,056
Pasivos acumulados		780	517
		-----	-----
Total del pasivo corriente		818,191	161,426
CONTRATOS DE MANDATO DE CONSTRUCCION	(Nota 12)	2,012,369	1,098,778 - ok
DEUDA A LARGO PLAZO	(Nota 8)	1,369,258	1,120,229
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	(Nota 14)	800	200
Reserva legal	(Nota 15)	621	621
Reserva de capital	(Nota 16)	30,081	30,081
Pérdidas acumuladas		(153,595)	(61,174)
		-----	-----
		(122,093)	(30,272)
		-----	-----
		4,077,725	2,350,161
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA
PROCOANDE C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
INGRESOS:		
Ingreso por fideicomiso ✓	105,581	99,256
Servicios de proyectos y de administración	84,978	87,628
Venta de bloquera	5,844	-
Proyecto Pro subsidio Machala	6,327	-
	-----	-----
	202,730	186,884
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Costo bloquera	4,842	-
Administración	299,779	274,642
Ventas	3,887	-
Financieros	36,889	3,896
	-----	-----
	345,397	278,538
	-----	-----
Pérdida Operacional	(142,667)	(91,654)
OTROS INGRESOS, neto	(Nota 13) 50,247	30,480
	-----	-----
Pérdida Neta	(92,421)	(61,174)
	=====	=====
Pérdida por acción	(4.26)	(12.23)
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA LIBRE DE DISPOSICION	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	PERDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000	200	621	4,033	1,431	73,693	(42,697)	37,281
MAS (MENOS):							
Ajustes de periodos anteriores	-	-	(4,033)	(1,431)	640	(1,555)	(6,379)
Compensación de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	(44,252)	44,252	-
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(61,174)	(61,174)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	200	621	-	-	30,081	(61,174)	(30,272)
MAS (MENOS):							
Aumento de capital	600	-	-	-	-	-	600
Pérdida neta	-	-	-	-	-	(92,421)	(92,421)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002	800	621	-	-	30,081	(153,595)	(122,093)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA
PROCOANDE C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros	104,396	202,124
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios, empleados, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(349,665)	(942,666)
Gastos financieros, netos	(32,532)	(1,398)
Otros ingresos, netos	50,245	13,235
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(227,556)	(728,705)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento en inversiones temporales	(285)	(7,424)
Efectivo pagado por desarrollo de inversiones en valores inmobiliarios	(934,471)	(837,512)
Efectivo pagado en la adquisición de maquinaria y equipo	(30,905)	(91,574)
Efectivo pagado por cargos diferidos	(307,579)	(33,486)
Disminución de otros activos	-	10,006
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,273,240)	(959,990)
	-----	-----
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido por aumento de capital	600	-
Aumento en obligaciones financieras y con terceros	567,693	1,139,405
Efectivo recibido por contratos de mandato de construcción	913,591	549,389
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	1,481,884	1,688,794
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto en efectivo en caja y bancos	(18,912)	99
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Saldo al inicio del año	36,031	35,932
	-----	-----
Saldo al fin del año	17,119	36,031
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA
PROCOANDE C.A.

CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
PERDIDA NETA	(92,421)	(61,174)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO Y/O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de mobiliario y equipo	32,430	21,582
Amortización de cargos diferidos	59,442	16,741
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(565,108)	(667,024)
Aumento en intereses por pagar	4,357	-
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	333,481	(38,830)
Aumento en pasivos acumulados	263	-
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(227,556)</u>	<u>(728,705)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

PROMOTORA COMERCIAL ANDINA PROCOANDE C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La Compañía fue constituida el 9 de mayo de 1995 en Quito, Ecuador. Su objeto social es el desarrollo, implementación y comercialización de sistemas consistentes en la integración de grupos de consumidores para la adquisición de bienes muebles, inmuebles y servicios así como la prestación de servicios de asesoría inmobiliaria directamente o a través de terceros y compañías relacionadas; y desde el inicio opera con el nombre comercial de sistema PROVIVIENDA. Desde el año 2000, la Compañía ha centrado sus operaciones en el desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios (Ver Nota 5), así como en el desarrollo del sistema de ahorro para vivienda a través del Fideicomiso Provivienda. (Ver Nota 18).

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los estados financieros presentan un patrimonio negativo por US\$122,093 y US\$30,081 respectivamente originados en pérdidas recurrentes. De acuerdo con la Ley de Compañías, cuando las pérdidas ascienden al 50% o más del capital social y el total de las reservas, la Compañía entrará automáticamente en proceso de liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrar o a limitar el fondo asignado al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto social de la Compañía. El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para obtener fondos adicionales para el normal desenvolvimiento de sus operaciones, así como general operaciones rentables. De acuerdo a la Gerencia de la Compañía esta situación obedece a que a esta fecha los proyectos inmobiliarios que esta desarrollando la Compañía no han sido concluidos y presentan retrasos significativos en su ejecución, sin embargo considera que una vez que los mismos hayan concluido y se reconozcan los ingresos respectivos, esta situación será superada.

La economía ecuatoriana en el 2002 continuó el proceso de recuperación iniciado en el 2000 sustentado en la dolarización, en la disminución de la inflación y el fortalecimiento de las recaudaciones tributarias que contribuyeron a estabilizar el saldo de la caja fiscal y a presentar un índice positivo del PIB de ese año, también existen factores negativos que amenazan con desestabilizar la economía como el excesivo gasto público, el déficit acumulado que debe cubrir el nuevo gobierno, la caída de la producción del petróleo y la volatilidad en los precios del petróleo, altas tasas de interés y cierta fragilidad en el sector financiero y otros factores externos como la crisis económica a nivel mundial y de los países de la región, la falta de acuerdos definitivos con el FMI, la falta de inversión extranjera y la guerra en medio oriente. Las perspectivas para el año 2003, dependerán fundamentalmente de las medidas que adopte el nuevo gobierno para neutralizar las amenazas internas y externas para lograr la estabilidad fiscal y económica del país.

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

Durante los años 2002 y 2001, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste progresivo, lo cual determinó un índice de inflación del 9% y 22%, de éstos años respectivamente. Como se indica en el párrafo anterior se espera que el año 2003 se afiance el sistema económico y tener un índice de inflación menor. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo estas circunstancias.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y están en vigencia a partir de octubre de 1999. En el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

a. **Bases de presentación**

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares de E.U.A) mediante los lineamientos de ajustes y conversión contenidas en la NEC 17.

b. **Registro de operaciones entre unidades de negocios**

Los estados financieros adjuntos incluyen operaciones conjuntas tanto de las cuentas del balance general como de resultados operacionales entre las diferentes unidades de negocios de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen las eliminaciones de estas operaciones conjuntas.

c. **Inversiones en valores inmobiliarios**

La Compañía registra los costos y gastos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios de acuerdo a lo determinado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.15 "Contratos de Construcción", la cual determina que todos los importes en que se incurra en la realización de los proyectos inmobiliarios serán cargados al valor fungible del costo de construcción, el cual se liquidará cuando el mismo se encuentre terminado en su totalidad.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:**
(Continuación)

c. Inversiones en valores inmobiliarios

Así mismo según la mencionada Norma, la Compañía reconocerá sus ingresos bajo el método de venta realizada, es decir una vez que el proyecto haya culminado y las unidades habitacionales hayan sido transferidas a sus prominentes compradores en el período en el cual se realicen.

d. Maquinaria y equipo

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada, el monto neto de estos activos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

e. Cargos diferidos.

Los cargos diferidos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada.

f. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por comisiones y servicios a compañías relacionadas y unidades de negocio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados, y los costos relacionados son registrados con base del devengado.

g. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

2. **RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:**
(Continuación)

h. **Utilidad (Pérdida) por acción**

La Compañía calcula la Utilidad (pérdida) por Acción dividiendo la Utilidad (pérdida) neta para el número promedio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

i. **Reclasificaciones**

Para efectos de presentación y comparación algunas cifras de los estados financieros del año 2002 han sido reclasificadas.

j. **Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

3. **INVERSIONES TEMPORALES:**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 las inversiones temporales se forman de la siguiente manera:

		<u>2002</u>	<u>2001</u>
Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's)	(1)	4,979	5,879
Provivienda Fiducia	(2)	80	-
Membresía Club Vip		1,105	-
		-----	-----
		6,164	5,879
		=====	=====

- (1) Con fecha 16 de marzo de 1999, debido a la grave crisis económica que afrontaba el país a esa fecha, mediante el Decreto Ejecutivo No. 685 publicado en el Registro Oficial No.149, se decretó el estado de emergencia para todas las instituciones del sistema financiero nacional, cuyas medidas incluyeron el congelamiento por 365 días de las operaciones de reporto y depósitos a plazo en UVC, moneda nacional y extranjera realizados en instituciones financieras nacionales, sus correspondientes off shore y sucursales o agencias de instituciones financieras que operen en el país. Mediante este decreto todas aquellas inversiones vigentes a esa fecha fueron congeladas y perdieron sus tasas de interés pactadas y su fecha de vencimiento original, por lo que fueron canjeadas por Certificados de Depósito Reprogramados (CDR's), los cuales no tienen fecha de vencimiento y su interés se ajusta de forma trimestral de acuerdo a la tasa determinada por el Banco Central del Ecuador.
- (2) Corresponde al aporte de constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, del cual la Compañía es su Fideicomitente Constituyente. (Ver Nota 18).

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota 10)	398,831 ✓	9,866
Accionistas (1)	332,523 ✓	150,720 ✓
Antieipos a contratistas (2)	26,357 ✓	30,520
Impuesto a la renta	25,480 ✓	10,257
Funcionarios y empleados	1,157	2,758
Depósitos en garantía	4,000 ✓	-
Otras cuentas por cobrar	41,520 ✓	60,639
	-----	-----
	829,868	264,760
	=====	=====

- (1) Corresponden a préstamos entregados al accionista de la Compañía en los años 2001 y 2002, los cuales no generan ningún interés y no tienen fecha de vencimiento establecida.
- (2) Incluye principalmente anticipos entregados a personas naturales y jurídicas que se encuentran realizando trabajos en los proyectos que desarrolla la Compañía.

5. INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las inversiones en valores inmobiliarios se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Proyecto Rincón de las Plazas.</u> (1)		
Terreno	840,000 ✓	840,000 ✓
Costos imputables al valor de terrenos	204,864	-
Unidades terminadas	9,541 ✓	-
Construcciones en proceso	745,650	420,434
Gastos de fabricación	264,580	-
Otros costos del proyecto	27,761	-
	-----	-----
Pasan...	2,092,396	1,260,434
	-----	-----

5. **INVERSIONES EN VALORES INMOBILIARIOS: (Continuación)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Vienen...	2,092,396	1,260,434
<u>Proyecto Ciudad Diamante.</u> (2)		
Terreno	310,400	310,400
Costos imputables al valor de terrenos	59,422	-
Gasto de fabricación	21,005	-
Otros gastos	22,082	-
	-----	-----
	<u>2,505,305</u>	<u>1,570,834</u>
	=====	=====

- (1) **Proyecto Rincón de las Plazas:** Corresponde a un conjunto habitacional ubicado en el sector de Santa Mónica de Conocoto, diseñado para 484 unidades habitacionales entre casas, departamentos y suites. La Compañía ofrece financiamiento directo entre 5 y 14 años a las tasas del mercado. Este conjunto habitacional será construido en diez etapas, la primera se planificó para ser entregada en diciembre del 2001 y la última etapa en junio del 2006. Al 31 de diciembre del 2002, debido a varios retrasos en la ejecución del Proyecto, la Compañía se encuentra concluyendo la construcción de la primera etapa, la cual se ha planificado entregar a finales de mayo del 2003. efo
434
- (2) **Proyecto Ciudad Diamante:** Corresponde a un proyecto de un conjunto habitacional ubicado en Machala, el cual se encuentra en fase de aprobación por parte de las autoridades de esa ciudad. El proyecto comprenderá casas, departamentos, suites y locales comerciales. Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía ha dirigido sus esfuerzos a captar prominentes compradores para iniciar la fase de construcción en el año 2003.

6. **MAQUINARIA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, maquinaria y equipo estaba constituida de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa Anual de <u>Depreciación</u>
Instalaciones	19,475	19,475	5% ✓
Equipo de Construcción	95,469	84,094	10% ✓
Muebles y enseres	44,539	44,539	10% ✓
Equipo de oficina	41,601	39,983	10% ✓
	-----	-----	
Pasan...	201,084	188,091	

6. MAQUINARIA Y EQUIPO: (Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa Anual de Depreciación
Vienen...	201,084	188,091	
Equipo de computación	38,778	34,867	33% - 20%
Vehículo	14,000	-	20%
	-----	-----	
Menos Depreciación acumulada	253,862 (118,785)	222,958 (86,356)	
	-----	-----	
	<u>135,077</u>	<u>136,602</u>	

El movimiento de maquinaria y equipo fue como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2002 y 2001	136,602	66,880
Adiciones, neto	30,905	91,574
Depreciación del año	(32,430)	(21,852)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>135,077</u>	<u>136,602</u>

7. CARGOS DIFERIDOS:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, cargos diferidos estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	Tasa Anual de Amortización
Cargos imputables al costo de inversiones en valores inmobiliarios (1)	54,747	-	-
Gastos de comisiones y publicidad	433,432	255,805	10%
Gastos de administración y contabilidad	130,824	70,310	10%
Gastos de fiscalización de proyectos	51,310	26,681	10%
	-----	-----	
Menos Amortización Acumulada	670,313 (86,121)	352,796 (16,743)	
	-----	-----	
	<u>584,192</u>	<u>336,055</u>	

7. **CARGOS DIFERIDOS: (Continuación)**

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2002 y 2001	336,055	319,310
Adiciones, neto	307,579	33,486
Amortización del año	(59,442)	(16,741)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2002 y 2001	<u>584,192</u>	<u>336,055</u>

- (1) Corresponde a costos adicionales indirectos incurridos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios de la Compañía, los cuales serán incorporados al costo de las mencionadas inversiones en el año 2003.

8. **DEUDA A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, la deuda a largo plazo estaba constituida por obligaciones financieras y con terceros de la siguiente manera:

2002

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En saneamiento bajo control de la AGD) Préstamos otorgados originalmente en sucres por S/. 18,260 millones en septiembre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 14.14% anual y con vencimiento final en julio del 2009	56,370	575,293	631,663
Enlace Valores S.A. ENLACEVAL Casa de Valores – Arquidiócesis de Portoviejo Corresponde a la emisión de 7 pagarés por parte de la Compañía y adquiridos por la Arquidiócesis de Portoviejo con un descuento del 10% y cuya recuperación se encuentra a cargo de la Casa de Valores. Estos documentos no generan intereses, con pago trimestral de capital y vencimiento final en mayo del 2004.	258,437	129,218	387,655
	-----	-----	-----
Pasan...	314,807	704,511	1,019,318

8. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

2002

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Vienen...	314,807	704,511	1,019,318
Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET) Préstamos otorgados originalmente en sucres por S/.10,500 millones en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 5,70% anual y con vencimiento final en agosto del 2009	43,710	320,747	364,457
Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Corresponde a un anticipo entregado a la Compañía por los remanentes proyectados a la finalización del Fideicomiso Mercantil de Administración PROVIVIENDA, cuya administración fiduciaria se encuentra a cargo de esta Administradora. (Ver Nota 18). Esta obligación genera un interés anual del 8% y su vencimiento de acuerdo al contrato proyectado para el año 2013.	-	344,000	344,000
	<u>358,517</u>	<u>1,369,258</u>	<u>1,727,775</u>

2001

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera (En saneamiento bajo control de la AGD) Préstamos otorgados originalmente en sucres por S/.18,260 millones en septiembre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 14.14% anual y con vencimiento final en julio del 2009	18,902	682,180	701,082
Pasan...	18,902	682,180	701,082

8. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

2001

	Corto Plazo	Largo Plazo	Total
Vienen...	18,902	682,180	701,082
Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET)			
Préstamos otorgados originalmente en sucres por S/. 10,500 millones en octubre de 1999 y convertidos a dólares, con pagos semestrales que genera un interés del 5,70% anual y con vencimiento final en agosto del 2009	20,951	438,049	459,000
	-----	-----	-----
	39,853	1,120,229	1,160,082
	=====	=====	=====

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo a partir del año 2002 son como sigue:

	<u>2002</u>
Año	
2004	248,427
2005	129,515
2006	140,996
Del 2007 al 2013	850,320

	1,369,258
	=====

Para el año 2002, estas obligaciones se encuentran garantizados por:

- ✓ Para las adquiridas con Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera y la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), la Compañía conjuntamente con los acreedores suscribió un contrato para la constitución de un Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía denominado "Rincón de las Plazas", a cuyo patrimonio autónomo el Constituyente (PROCOANDE C.A.) se compromete a transferir la cartera de la Compañía originados en los contratos de mandato de construcción por US\$345,635, así como de la propiedad sobre varias de las unidades habitacionales del Conjunto Rincón de las Plazas. Estos aportes servirán de fuente de repago en caso de incumplimiento en los pagos a los Beneficiarios. Adicionalmente, se mantiene hipoteca abierta sobre los terrenos en los cuales se construyen los Conjuntos "Rincón de las Plazas" y "Ciudad Diamante".

8. DEUDA A LARGO PLAZO: (Continuación)

A la fecha de emisión de este informe, la transferencia de estos bienes al patrimonio autónomo del Fideicomiso no se ha concretado en su totalidad. A criterio de la Fiduciaria, este proceso concluirá en el transcurso del año 2003.

- ✓ Para aquellas adquiridas con la Arquidiócesis de Portoviejo a través de la Casa de Valores, se encuentran garantizadas por los respectivos pagarés con firmas del representante legal de la Compañía.
- ✓ La obligación con Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., se encuentra garantizada con el flujo de efectivo que se genera en las operaciones del Fideicomiso PROVIVIENDA, el cual es manejado por la Fiduciaria.

Para el año 2001, las obligaciones con Valorfinsa S.A. Sociedad Financiera y la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), se encontraban garantizadas mediante hipoteca abierta sobre los terrenos en los cuales se construye el Conjunto "Rincón de las Plazas" y sobre el terreno destinado al Conjunto "Ciudad Diamante".

9. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Proveedores de bienes y servicios	41,252	676
Compañías relacionadas (Ver Nota 10)	149,045	83,639
Comisiones por pagar (1)	114,421	-
Contratistas por pagar (2)	102,950	-
Retenciones en la Fuente e IVA	4,980	2,744
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	2,642	2,132
Otras cuentas por pagar	39,247	31,865
	-----	-----
	454,537	121,056
	=====	=====

- (1) Corresponde al registro de las comisiones por pagar a Inmogestión S.A., por promoción y corretaje de las casas del Conjunto "Rincón de las Plazas". De acuerdo al contrato respectivo, la comisión equivale al 4% del valor total de cada unidad habitacional, este valor puede ser cancelado en efectivo o mediante canje con las unidades del mencionado conjunto.
- (2) Incluye principalmente el saldo por pagar al Sr. Gerónimo Tipantuña por su contratación como constructor principal para el Conjunto "Rincón de las Plazas".

10. **COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, las cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Cuentas por Cobrar: (Nota 4)</u>		
Planificasa S.A.	147,263	-
W.E.I.	102,010	3,040
Ciudad Diamante	89,034	-
Inmovivienda S.A.	33,653	-
Procoande sistemas	21,708	-
Remaciel	2,000	-
Proyecto Kennedy norte	1,829	-
Progrupo	995	684
Proyecto Lessprice Machala	339	339
Bloquera	-	5,803
	-----	-----
	398,831	9,866
	=====	=====

<u>Cuentas por Pagar: (Nota 9)</u>		
Ciudad Diamante	15,020	-
Inmovivienda S.A.	13,491	18,985
Planificasa S.A.	10,311	50,114
Racil	14,540	14,540
Rincón de las plazas	95,683	-
	-----	-----
	149,045	83,639
	=====	=====

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas en los años 2002 y 2001, fueron como sigue:

2002:

	Planificasa S.A.	Procoande Sistemas	W.E.I.	Ciudad Diamante
Servicios recibidos	-	87,585	-	-
Préstamos entregados	-	-	82,000	34,765
Préstamos recibidos	33,505	-	-	-
	=====	=====	=====	=====

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS: (Continuación)

2001:

	Planificasa S.A.	Procoande Sistemas	W.E.I.	Ciudad Diamante
Servicios recibidos	-	67,557	-	-
Préstamos entregados	-	-	12,300	74,344
Préstamos recibidos	21,500	-	-	-
	=====	=====	=====	=====

Las cuentas del balance general, del estado de resultados y de flujos de efectivo incluyen operaciones entre las diferentes unidades de negocios que integran la Compañía. Los estados financieros no consideran las eliminaciones de estas operaciones internas.

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

11. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución en el año 1995.

De acuerdo con la legislación vigente, los años 1998 al 2002 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

El Servicio de Rentas Internas (SRI) en el literal b) del Art. 23 de la ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) y en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus Reformas publicado en el Registro Oficial No. 484 de Diciembre 31 del 2001, dispuso que para el año 2001, las sociedades calcularán el Impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2002 y del 2001, la Compañía tiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por US\$92,421 y US\$61,174 respectivamente. Dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

12. CONTRATOS DE MANDATO DE CONSTRUCCIÓN:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los contratos de mandato de construcción corresponden a anticipos recibidos por parte de los prominentes compradores y se constituían de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Conjunto Rincón de las Plazas	1,834,972	930,840
Conjunto Ciudad Diamante (1)	177,397	167,938
	-----	-----
	2,012,369	1,098,778
	=====	=====

- (1) Incluye el anticipo entregado por la Caja de Cesantía de los Servidores y Trabajadores de la Empresa Estatal de Telecomunicaciones (CANACIET), el cual equivale a la participación en el 39% de los beneficios del proyecto Rincón de las Plazas, de acuerdo a lo determinado en el Convenio Privado firmado en julio del 2000.

Debido a deficiencias en los sistemas de información, al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no cuenta con detalles individuales de los prominentes compradores que conforman el saldo de Contratos de mandato de construcción.

Handwritten signature and date: 12/31/02

13. OTROS INGRESOS:

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, otros ingresos se formaba de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Interés mora de adjudicados	22,118	6,000
Desistimientos	17,274	-
Comisiones	8,648	-
Elaboración de minutas	-	5,240
Ingresos por seguros	-	4,000
Otros ingresos	2,207	15,240
	-----	-----
	50,247	30,480
	=====	=====

14. CAPITAL SOCIAL:

En el año 2002, la Compañía, aumentó su capital social a US\$800 con lo cual al 31 de diciembre del 2002, el capital social esta dividido en 20,000 acciones de US\$0,04 de Dólar cada una totalmente pagadas, mientras que para el año 2001, estaba compuesto por 5,000 acciones de US\$0,04 de Dólar cada una.

15. **RESERVA LEGAL:**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

16. **RESERVA DE CAPITAL:**

Este rubro incluye las cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación y devaluación hasta el período de transición en el año 2000, como son la reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

17. **RESERVA PARA JUBILACIÓN E INDEMNIZACIÓN:**

a. **Reserva para jubilación**

De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, a partir de los 20 años de trabajo continuo. La Compañía no registró ninguna provisión por concepto de jubilación patronal.

b. **Reserva para indemnización**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

La Compañía carga directo a resultados los pagos por este concepto cuando se incurren y no registró ninguna provisión como reserva para indemnizaciones por desahucio.

18. **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN PROVIVIENDA:**

Promotora Comercial Andina PROCOANDE C.A., diseñó un sistema de pagos programados por medio del cual personas naturales o jurídicas realizan aportaciones periódicas a un fondo común con el fin de obtener fondos para ser destinados a soluciones inmobiliarias, dichos inmuebles deben ser suficientes para que garantice el pago total de las aportaciones. Una vez cumplidas ciertas condiciones preestablecidas, que son cuantificadas en puntos, mediante procesos públicos de adjudicación se establecen los beneficiarios del sistema. Para la adecuada administración del mencionado fondo, la Compañía constituyó un Fideicomiso Mercantil denominado PROVIVIENDA al cual los clientes ingresan como Fideicomitentes Adherentes y cuya Fiduciaria es Standford Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

18. **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN PROVIVIENDA:**
(Continuación)

El Fideicomiso PROVIVIENDA (Un Fideicomiso Mercantil de Administración), fue constituido el 14 de junio de 1995, en la ciudad de Quito, Ecuador, mediante escritura pública de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su reglamento, constituyendo un patrimonio independiente de su Constituyente, de sus Fideicomitentes Adherentes, su Fiduciaria y sus Beneficiarios o sus cesionarios. Su finalidad es que la Fiduciaria administre los dineros fideicomitados de manera prudente y diligente, invirtiéndolos en forma económicamente productiva y bajo responsabilidades fiduciarias, en valores seguros, rentable y de alta liquidez.

Al 31 de diciembre del 2002, la mayoría de los Fideicomitentes Adherentes del Fideicomiso han sido adjudicados con los valores móviles de acuerdo a lo determinado en el contrato fiduciario, por lo que a partir de la última adjudicación, las funciones de la Fiduciaria se concentraran en la recuperación de la cartera, la Gerencia de la Compañía estima que este proyecto durará hasta el año 2013.

19. **DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORIA:**

Al 31 de diciembre del 2002, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

	Reclasificaciones		Según informe de auditoria
	Según registros contables	Débito Crédito	
<u>Pasivos</u>			
Porción corriente de deuda a largo plazo	-	- 358,517	358,517
Deuda a largo plazo	1,727,775	358,517 -	1,369,258
	1,727,775	358,517 358,517	1,727,775
<u>Patrimonio</u>			
Reserva de capital	-	- 30,081	30,081
Aportes para futuras capitalizaciones	30,081	30,081 -	-
	30,081	30,081 30,081	30,081
	1,757,856	388,598 388,598	1,757,856

20. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de este informe, no se han producido eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.