

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de SYDRO S.A., al 31 de diciembre del 2001 y 2.000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en las auditorías.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de SYDRO S.A., sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2001 y 2.000 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Según se detalla en las Nota 1, con la promulgación de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador el día 13 de marzo del año 2000, se estableció el cambio de unidad monetaria con el canje de los sucres en circulación con dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1. Por mandato del mismo cuerpo legal, a partir del 1 de abril de 2000, los registros contables se mantienen en dólares de los Estados Unidos de América. Previo a ello, los estados financieros en sucres al 31 de marzo de 2000 fueron convertidos a dólares en función de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 rewertieron, en términos generales, la

tendencia de deterioro existente, y han posibilitado la recuperación de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación. El proceso de recuperación del país depende, principalmente de la obtención de nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación de ahorro interno. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

5. Durante el ejercicio 2000, Sydro S.A. aportó a Inmoemp S.A. acciones de Produbanco a su valor en libros de US\$ 1'048.462 en calidad de aportes para futura capitalización, de los cuales fueron suscritos en el capital social de Inmoemp S.A. US\$ 157.408. Concomitantemente, la Compañía registró el crédito diferido correspondiente a los dividendos en acción recibidos de Produbanco desde 1996, a la cuenta de patrimonio "Reserva Revalorización del Patrimonio".
6. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 23 de abril del 2002

AUDITOR INDEPENDIENTE

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.
MATRÍCULA 22.459

REGISTRO NACIONAL DE AUDITORES EXTERNOS SC-RNAE-254



**ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS**

Al 31/12/2.001 y 2.000

SYDRO S.A.

SYDRO S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2001 Y 2000

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 3	4,561	580
Inversiones Temporales	Nota 4	35,000	0
Cuentas por Cobrar	Nota 5	5,498	534
Cuentas Cías Relacionadas	Nota 6	681,247	3,006
Impuestos Anticipados	Nota 7	6,523	2,420
Otros Activos Corrientes		4	537
		<u>732,833</u>	<u>7,077</u>
Total Activos Corrientes		732,833	7,077
Propiedad Planta y Equipo	Nota 8	75,016	54,365
Inversiones Permanentes	Nota 9	<u>1,348,997</u>	<u>1,348,997</u>
		<u>2,156,846</u>	<u>1,410,439</u>
Total de Activos:		2,156,846	1,410,439
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras	Nota 10	7,000	0
Cuentas por Pagar		310	1,377
Compañía Relacionadas	Nota 6	27,426	37,981
Otros Pasivos	Nota 11	5,000	0
Pasivos Acumulados		1	4
Impuestos por Pagar		2,802	8
		<u>42,538</u>	<u>39,370</u>
Total Pasivos Corrientes		42,538	39,370
Obligaciones Financiera de Largo Plaz	Nota 10	700,000	
Utilidades no Realizadas	Nota 12	234,705	234,705
		<u>977,243</u>	<u>274,074</u>
Total Pasivos		977,243	274,074
PATRIMONIO NETO		<u>1,179,603</u>	<u>1,136,365</u>
Total de Pasivos y Patrimonio		2,156,846	1,410,439

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

SYDRO S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2001 Y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref:	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
Ventas		18,000	2,700
Menos: Gastos de Operación			
Gastos de Personal		28,061	21,490
Gastos Generales		31,443	18,284
Utilidad Operativa		<u>(41,504)</u>	<u>(37,074)</u>
Más: Otros Ingresos	Nota 16	98,747	552
Menos: Otros Egresos	Nota 16	14,004	
Menos: Resultado Exposición a la Inflación	Nota 17		252,690
Resultado del Ejercicio		<u><u>43,238</u></u>	<u><u>(289,212)</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

SYDRO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2001 Y 2000
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Capital Adicional Reserva Reval. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999 (Sucres)	20,000	19,884	177,029	25,091,727		(339,771)	24,968,869
Saldos al 1 de enero de 2000 (US\$)	800	795	7,081	1,003,669		(13,591)	998,755
Reproceso Ajustes Inflación años anteriores				111,627	(616,828)	(31,553)	(536,754)
Reclasificación dividendos en acción				(129,239)			(129,239)
Corrección Monetaria a marzo de 2000 Patrimonio				344,290		(24,670)	319,621
Ajustes por Brecha a Diciembre de 1999 Patrimonio				612,225	(535,307)	(76,918)	
Activos Fijos					12,687		12,687
Ajustes por Brecha a Marzo de 2000 Patrimonio				(66,120)		6,358	(59,762)
Reclasificación dividendos en acción Inmoemp				820,270			820,270
Pérdida del ejercicio						(289,212)	(289,212)
Saldos al 31 de diciembre de 2000	800	795	7,081	2,696,792	(1,139,448)	(499,586)	1,136,365
Resultado Ejercicio 2001						43,238	43,238
Saldos al 31 de diciembre de 2001	800	795	7,081	2,696,792	(1,139,448)	(386,347)	1,179,603

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

SYDRO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2001 Y 2000
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	13,501	228
Efectivo Pagado a Proveedores	(43,088)	(27,454)
Otros Egresos	(14,004)	
Otros Ingresos	98,747	
	55,156	(27,226)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Incremento de Activos Fijos	(27,378)	(10,292)
	(27,378)	(10,292)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos Bancarios	700,000	
Financiamiento de Relacionadas	(688,797)	37,981
	11,203	37,981
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
FLUJO NETO DE EFECTIVO	38,981	463
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	580	117
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo	39,561	580

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

SYDRO S.A.

VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2001 Y 2000

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	43,238	(289,212)
Ajustes:		
Depreciaciones y Amortizaciones	6,727	3,615
Incremento Cuentas por Cobrar	(4,499)	(3,024)
Disminución Proveedores	(1,067)	
Incremento Sobregiros Bancarios	7,000	
Garantías Recibidas	5,000	
(Disminución)/Incremento Obligaciones con empleados	(468)	9,493
Incremento Neto en Impuestos 2001	(1,309)	
Disminución en Seguros Prepagados	533	(788)
Resultado por Exposición a la Inflación		252,690
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>55,156</u>	<u>(27,226)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2001

Nota 1.- Operaciones

La Compañía fue constituida el 22 de diciembre de 1981 y tiene por objeto social comprar, vender y en general adquirir cualquier título, bienes inmuebles; administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, principalmente, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas ajustaron el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 revertieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. El proceso de recuperación del país depende, principalmente que el Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación de su ahorro interno.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta las circunstancias descritas

a Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Están basados 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 estadounidenses) mediante las disposiciones de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2.001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b Conversión a dólares

Las cuentas de la Compañía al 31 de marzo de 2.000 fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las disposiciones técnicas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Ajuste del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación (REI) del Estado de Resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del período expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25,000 por US\$1.

c Pagos Anticipados

Las retenciones tributarias y seguros anticipados se encuentran expresados a su valor histórico.

d Propiedad Planta y Equipos

Se registra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

En el momento de una venta o retiro, el valor del costo revalorizado del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes.

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 la línea recta.

El saldo neto reexpresado de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

e Inversiones Permanentes

Aparecen registradas al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias que son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo.

f Reserva de Capital

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se

podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Efectivo

El efectivo tiene el siguiente detalle:

DETALLE	Año 2001	Año 2000
Caja Chica	20	20
Bancos	4,541	559
Saldos al 31 de diciembre	4,561	579

Nota 4.- Inversiones Temporales

Corresponde a una inversión en pólizas de acumulación la cual genera una tasa de interés del 6.25% anual y vence el 20 de noviembre de 2002.

Nota 5.- Cuentas por Cobrar

Los saldos son los siguientes:

DETALLE	Año 2001	Año 2000
Clientes	4,499	-0-
Cuentas por Cobrar Empleados	999	534
Saldos al 31 de diciembre	5,498	534

Nota 6.- Compañías Relacionadas

Las transacciones con partes y empresas relacionadas se describen en el siguiente resumen:

Compañía	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar		Ventas
	a: 31/12/2000	a: 31/12/2001	a: 31/12/2000	a: 31/12/2001	
Glovers	(18)	1,280	590		
Esverglo	0	151	10,360	4,630	3
Comisión L.D.U.	3,024	3,024			
Rodrigo Paz			25,028	222	3
Fundeporte			2,003	8,350	3
Cristian Jess				14,224	3
SportPlanet		19,980			18,000
Proestadio		656,811			1
SUMAN	3,006	681,247	37,981	27,426	18,000

1 Corresponde al saldo por cobrar por la factura de servicios.

2 Préstamos efectuados.

3 Créditos recibidos para el financiamiento de la Compañía.

Nota 7.- Impuestos Anticipados

Los impuestos pagados por anticipado tienen el siguiente detalle:

DETALLE	Año 2001	Año 2000
Retención 1%	580	
Impuesto Retenido en Fuente	710	710
Pagos Anticipados I. a la Renta	1,053	1,053
IVA en Compras	3,760	657
Retención IVA	420	
Saldos al 31 de diciembre	6,523	2,420

Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo

El movimiento se resumen en el siguiente cuadro:

Detalle	Saldo al 31/12/2000	Adiciones	Saldo al 31/12/2001	Porcentajes Depreciación
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE				
Terrenos	13,024		13,024	
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE				
Costo y Revalorización				
Construcciones	48,403	14,803	63,206	5%
Equipo de Oficina	2,580		2,580	10%
Equipos de Computación	8,933		8,933	20%
Muebles y Enseres	2,904		2,904	10%
Vehículos	10,013	12,575	22,588	20%
TOTAL COSTO	85,857	27,378	113,234	
MENOS :				
Depreciación Acumulada	(31,491)	(6,727)	(38,218)	
Propiedad y Equipos Neto :	54,365	20,651	75,016	

El cargo al gasto depreciación por el año 2001 fue \$6,727 dólares.

Nota 9.- Inversiones Permanentes

El detalle de las inversiones permanentes se presenta así:

Detalle	Valor Nominal	No. Acciones	Porcentaje de Participac.	Saldo al 31/12/2000	Saldo al 31/12/2001
Proclubanco	1.00 dólar	299,998	1.00%	299,998	299,998
Centro Comercial Itaqueño S.A.				538	538
Inmoemp S.A. Capital	1.00 dólar	157,408	16.90%	157,408	157,408
Inmoemp S.A. Aportes Futura Capitalización				891,054	891,054
				0	0
Total Inversiones				<u>1,348,997</u>	<u>1,348,997</u>

Nota 10.- Obligaciones Financieras

Obligación con el Banco del Pichincha por US\$ 700,000 dólares a una tasa de interés del 12% anual que vence el 7 de octubre de 2007. El registro de los intereses acumulados por pagar al 31 de diciembre de 2001.

Nota 11.- Otros Pasivos

Se refiere a la garantía recibida por el arriendo de inmueble, según lo establece el contrato de arrendamiento.

Nota 12.- Utilidades no Realizadas

Según las normativas societarias, corresponde a los dividendos en acción recibidos de Proclubanco S.A. hasta el 31 de diciembre de 2000.

Nota 13.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de SYDRO S.A. al final de 2.001 es de 20.000 acciones a valor nominal de US.\$ 0,04.

Nota 14.- Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse por lo menos un 10% de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

Nota 15.- Situación Tributaria

La conciliación tributaria para el ejercicio 2001 y 2000 es la siguiente:

	2001	2000
Resultados del Ejercicio	43,238	(289,212)
Menos: 100% Ingresos Exentos	(57,995)	
(=) Pérdida Gravable	(15,868)	(289,212)
Mas: Gastos no deducibles	3,053.93	
Pérdida Tributaria	(12,814)	(289,212)

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 1999, 2000 y 2001.

Nota 16.- Otros Ingresos y Otros Egresos

A continuación incluimos un detalle de los valores que conforman los otros ingresos:

DETALLE	REF:	Año 2001	Año 2000
Intereses Ganados		62	111
Recuperación ICC			32
Dividendos en Acción	1	57,995	
Arriendos Ganados	2	40,000	164
Otros Ingresos		690	244
Saldos al 31 de diciembre		98,747	552

1 Corresponde a los dividendos en efectivo recibidos por las inversiones en el Produbanco.

2 Arriendo de un inmueble comercial.

El saldo de los otros egresos al 31 de diciembre de 2001 asciende a \$14,004 dólares correspondes a intereses y comisiones pagadas o provisionadas por el crédito recibido del Banco del Pichincha que se explica en la Nota 10 referente a las Obligaciones Financieras.

Nota 17.- Resultado por Exposición a la Inflación

En el año 2000 y por efecto de la conversión a dólares americanos según disposiciones legales y en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, los resultados de la Compañía se ven incrementados según el siguiente detalle:

Detalle	Efecto US\$
Activos	7.168
Patrimonio	(259.859)
Total al 31 de diciembre de 2000	<u>(252.690)</u>

Nota 18.- Cumplimiento de las medidas correctivas

En cumplimiento de lo requerido por el organismo de control, se informa que en lo relevante, la Empresa ha considerado las observaciones de control interno

emitidas por auditoria externa en su examen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2001.

Nota 19.- Eventos subsecuentes

A la fecha de este informe no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración puedan tener efecto significativo sobre los estados financieros.