

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.001, y los correspondientes estado de resultado, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, que les son relativos por el período terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos sobre la base del proceso de nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes de revelación. La auditoría incluye, sobre la base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de **PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.**, al 31 de Diciembre del 2.001, el resultado de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Quito - Ecuador
Abril 15 del 2.002



W. Guillermo Cárdenas C.
CPA No. 15.924

Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC - RNAE 301

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	604,165.80	Documentos y cuentas por pagar:	
Gastos pagados por anticipado	1,563.90	Impuestos	28.80
Total corriente	605,729.70	Retenciones en la fuente	1,962.83
		Otras cuentas por pagar (Nota 5)	575,764.65
		Sub total	577,756.28
INVERSIONES (Nota 3)	1,100,000.00	Gastos acumulados:	
		Beneficios sociales (Nota 6 y 7)	380.12
OTROS ACTIVOS (Nota 4)	78,508.78	15% Participación trabajadores	164.63
		Impuesto a la renta	233.22
		Sub total	777.97
		Total corriente	578,534.25
		PASIVO A LARGO PLAZO	
		Préstamo bancario (Nota 8)	1,199,988.00
		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
		Capital social (Nota 9)	960.00
		Capital adicional (Nota 11)	252.15
		Utilidades retenidas (Nota 10)	3,804.41
		Utilidad del periodo	699.67
		Total patrimonio	5,716.23
Total	1,784,238.48	Total	1,784,238.48

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 14)

PROMOTORA PROQUITUS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS Y COSTO DE VENTAS:

Comisiones	12,000.00
------------	-----------

GASTOS DE OPERACIÓN:

Gastos administrativos	(14,240.81)
------------------------	-------------

PERDIDA OPERACIONAL	<u>(2,240.81)</u>
----------------------------	--------------------------

FINANCIEROS Y OTROS:

Gastos financieros	(386.06)
--------------------	----------

Otros ingresos / egresos	3,724.39
--------------------------	----------

Sub-total	<u>3,338.33</u>
------------------	------------------------

UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES	1,097.52
--------------------------------------	-----------------

15% Participación para trabajadores (Nota 2.c.)	(164.63)
---	----------

Impuesto a la renta (Nota 2.d.)	(233.22)
---------------------------------	----------

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>699.67</u></u>
-------------------------------	-----------------------------

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 14)

PROMOTORA PROQUITUS S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	CAPITAL SOCIAL	CAPITAL ADICIONAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL PERIODO	TOTAL
Saldos iniciales	960.00	252.15	3,804.41	-	5,016.56
Resultado del periodo	-	-	-	1,097.52	1,097.52
15% Participación trabajadores	-	-	-	(164.63)	(164.63)
Impuesto a la renta	-	-	-	(233.22)	(233.22)
Saldos finales	960.00	252.15	3,804.41	699.67	5,716.23

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 14)

PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	12,000.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	(7,668.14)
Inversiones	(600,000.00)
Gastos pagados por anticipado	(1,563.90)
IVA y retenciones por pagar	1,614.89
Otras cuentas por pagar	574,388.54
Beneficios sociales	(203.24)
15% Participación trabajadores	(895.16)
Impuesto a la renta	(1,268.14)
EFFECTIVO POR OPERACIONES	<u>(23,595.15)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Otros activos fijos	(80,868.34)
EFFECTIVO NETO POR INVERSIONES	<u>(80,868.34)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos bancarios	299,988.00
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	<u>299,988.00</u>

TOTAL MOVIMIENTO FLUJO

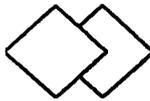
TOTAL MOVIMIENTO FLUJO	<u>195,524.51</u>
Explicado en :	
Caja - bancos y equivalente de efectivo al final	604,165.80
Caja - bancos y equivalente de efectivo al inicio	408,641.29
Total	<u>195,524.51</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 14)

PROMOTORA PROQUITUS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION EFECTIVO NETO POR OPERACIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

Utilidad del ejercicio	1,097.52
Partidas de conciliación que no originaron movimientos de fondos:	
Depreciaciones y amortizaciones	2,854.22
Beneficios sociales	380.12
Sub-total	3,234.34
Cambios netos en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar (disminución)	(1,563.90)
Inversiones	(600,000.00)
IVA y retenciones (aumento)	1,614.89
Gastos acumulados (disminución)	(2,366.54)
Cuentas y documentos por pagar (aumento)	574,388.54
Sub-total	(27,927.01)
EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES	(23,595.15)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 14)



**PROMOTORA QUITUS PROQUITUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador, el día 25 de agosto de 1999, cuyo objeto social es prestar servicios encaminados a buscar la asociación con empresas constructoras ya constituidas en el área de la construcción y fomentar el desarrollo de planes de vivienda.

2. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

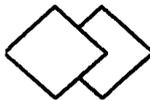
Resumimos los principios y políticas contables aplicados por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.a. Bases de presentación

La Compañía prepara sus estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.b. Inversiones

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se llevan al costo de adquisición más dividendos recibidos. Los principios contables requieren que se consolide cuando se posee más del 50% del capital accionario con derecho a voto y el registro por el método de participación patrimonial cuando se posee del 20% al 50% del capital accionario.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

2.c. Participación a trabajadores

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la Compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, estableciendo su provisión correspondiente al 31 de Diciembre del 2.001.

2.d. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad está gravada a la tasa del 25% y es política de la Compañía registrar su provisión correspondiente.

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros, no están sujetos a retención adicional alguna.

2.e. Estimaciones contables

Las normas ecuatorianas de contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

2.f. Reconocimiento del ingreso

El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable del devengado.

2.g. Flujos de efectivo

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo, la Compañía registra todos sus documentos de mayor liquidez adquiridos y con vencimientos de hasta tres meses, como equivalente de efectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**
3. INVERSIONES

Incluye:

	VALOR	PARTICIPACION
Proquitus Chile S.A.	1,100,000.00	100%

Total	<u>1,100,000.00</u>
--------------	----------------------------

4. OTROS ACTIVOS

Incluye:

	VALOR
Gastos de constitución	225.90
Gastos preoperacionales	81,192.06
Amortizaciones	(2,909.18)

Total	<u>78,508.78</u>
--------------	-------------------------

5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Sr. Bustos Emiliano	575,383.61
Otras	381.04

Total	<u>575,764.65</u>
--------------	--------------------------

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

6. BENEFICIOS SOCIALES

Incluye:

	VALOR
Décimo tercer sueldo	48.78
Décimo cuarto sueldo	8.09
Fondos de reserva	151.55
Vacaciones	171.70
Total	<u>380.12</u>

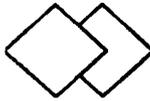
Ver siguiente página: Movimiento de provisiones

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

7. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.001, el movimiento de las provisiones para activos y pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	FONDOS DE RESERVA	VACACIONES
SALDOS INICIALES	94.25	0.05	17.10	46.50
Débitos				
Pagos	(295.89)	-	(91.33)	-
Créditos				
Provisión	250.42	8.04	225.78	125.20
SALDOS FINALES	48.78	8.09	151.55	171.70



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

8. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Operación por US\$ 1.199.988 con el SI Schwarz Investments AG; pagaderos desde noviembre del 2008 a través de CITIBANK, N.A. a favor de CITIBANK (Switzerland), pactado a la tasa del 6% sobre el capital otorgado, la operación en referencia esta garantizada mediante contragarantías presentadas por los accionistas de Proquitus S.A. al prestamista.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2.001, el capital social de US\$ 960,00 esta integrado por 24 acciones ordinarias y nominativas, negociables por un valor de US\$ 40,00 cada una a valor nominal unitario.

10. UTILIDADES RETENIDAS

Está a disposición de los accionistas y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

11. CAPITAL ADICIONAL

Es la cuenta patrimonial que incluye a partir del ejercicio económico 2000, las cuentas que se originaron por los ajustes parciales de inflación hasta el período de transición (marzo 31 del 2000), siendo estas reserva de revalorización patrimonial y reexpresión monetaria.

12. INDICE DE PRECIOS

Los cambios en el nivel general de precios pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y en el resultado del año, la variación del índice inflacionario anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años, se presenta en el siguiente cuadro:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

AÑO QUE TERMINO	PORCENTAJE DE VARIACION
1997	30.7
1998	45.0
1999	60.0
2000	91.0
2001	22.4

13. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2001 y la fecha de preparación de este informe (Abril 15 del 2002), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.
