

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los señores accionistas de:**

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**

1. Hemos auditado el balance general, estado de evolución del patrimonio y flujos de efectivo de Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA por el año terminado al 31 de diciembre de 2000. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia General. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo tercero nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2000, no pudimos obtener respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos de las cuentas por pagar a clientes, y debido a que no pudimos aplicar procedimientos alternativos, no pudimos satisfacernos de la exactitud de dichos saldos.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del 2000 de tales ajustes, si hubiese alguno que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido aplicar los procedimientos y obtener las confirmaciones indicados en el párrafo tercero, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, la posición financiera de Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA al 31 de diciembre de 2000 y los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

5. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2000 han estado fuertemente influenciadas desde años anteriores por un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por las altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito y la fuerte caída de la actividad económica del país. En Marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de sucres en circulación por dólares de Estados Unidos de América a una tasa de S/.25.000 por US\$1. Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, las autoridades establecieron un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a dólares y a partir de esta fecha los registros contables se los mantienen en dólares. Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% durante el período comprendido entre el 1 de abril y el 31 de diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y por lo tanto, el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al reacomodarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país, lo cual deberá estar acompañado por el fortalecimiento del sistema financiero nacional. Debido a estas situaciones no es posible establecer integralmente los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía nacional y las consecuencias, si las hubiere sobre la posición económica financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones futuras. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA al 31 de diciembre de 2000, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo 23, 2001  
Quito - Ecuador



Katty Moncayo Donoso.  
SC-RNAE-363  
Registro No. 26583

**Productora Agropecuaria de  
Pichincha C.A. AGROPICHINCHA  
Balance General  
(Expresado en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2000</b>
<b>Activos</b>	
<b>Activo corriente:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo ( nota 2)	5.242
Cuentas por cobrar (nota 3)	210.096
Inventarios (nota 4)	907.879
Impuestos pagados por anticipado (nota 5)	38.933
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.162.150</b>
<b>Activo Fijo (nota 6)</b>	<b>621.801</b>
	<b>1.783.951</b>
<b>Pasivos e inversión de los accionistas</b>	
<b>Pasivo corriente:</b>	
Cuentas por pagar (nota 7)	819.547
Impuestos por pagar	13.025
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>832.572</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>	
Préstamos bancarios (nota 8)	245.763
Otros pasivos	2.605
	<b>248.368</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>	
Capital social	51.200
Aportes para futuras capitalizaciones	5.670
Reservas	19
Reserva de capital	646.122
<b>Total inversión de los accionistas</b>	<b>703.011</b>
	<b>1.783.951</b>

**Productora Agropecuaria  
de Pichincha C. A. AGROPICHINCHA  
Estado de Patrimonio de los Accionistas  
(Expresado en dólares)**

Año terminado en Diciembre 31,	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reservas	Reserva de Capital	Reserva Revalorización Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Total
Saldo al 31 de diciembre de 1999	51.200	5.670	19		202.419	-	259.308
Ajustes de años anteriores					11.694		11.694
Efectos de dolarización:							
Capital					73.193	(61.034)	12.159
Reservas					28	(23)	5
Reserva Revalorización Patrimonio					178.128	(122.507)	55.621
Aporte futura capitalización					8.107	(6.760)	1.347
Inventarios						56.760	56.760
Activo Fijo						306.117	306.117
Trasferencia a la cuenta							
Reserva de capital requerida por la NEC 17				646.122	(473.569)	(172.553)	-
	51.200	5.670	19	646.122	-	-	703.011

**Productora Agropecuaria  
de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA  
Estado de Flujo de efectivo  
(Expresado en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2000</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de Operación</b>	
Efectivo recibido de clientes	(74.373)
Efectivo pagado a proveedores y gastos acumulados	(80.550)
Impuestos pagados	(21.371)
<hr/>	
Efectivo utilizado en las actividades de operación	(176.294)
<b>Flujo de efectivo por actividades de Financiamiento</b>	
Préstamos Bancarios	164.438
<hr/>	
Efectivo generado por actividades de Financiamiento	164.438
<b>Disminución neto de efectivo</b>	<b>11.856</b>
<b>Saldo inicial de caja</b>	<b>17.098</b>
<hr/>	
<b>Saldo final de caja</b>	<b>5.242</b>

(1) Resumen de las Políticas Importantes de Contabilidad

(a) **Descripción del Negocio**

Mediante escritura pública celebrada el 5 de Febrero de 1993, e inscrita en el registro mercantil el 25 de marzo del mismo año, se constituyó la Compañía Anónima denominada AVESUR-Aves del Sur Compañía Anónima. Mediante escritura del 1 de mayo de 1997 se procede a escindir a la Compañía AVESUR-Aves del Sur Compañía Anónima y como consecuencia de ello, la creación de la compañía Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de julio de 1997. El objeto social de la Compañía es la actividad general relacionada con los negocios inmobiliarios tales como: la promoción de edificaciones, fraccionamientos, administración de edificios, lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con bienes inmobiliarios.

(b) **Operaciones**

El Congreso Nacional expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual fue publicada en el Registro Oficial No.34 el 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno del Ecuador resuelve adoptar el modelo económico denominado "dolarización", que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio del S/25.000 por cada US\$1. Entre las principales reformas incluidas en la mencionada Ley se encuentra la conversión al 31 de marzo del 2000 de los saldos en sucres a US\$ dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y el de mantener desde el 1 de Abril del 2000 los registros contables de las empresas y personas obligadas a llevar contabilidad en US\$ dólares.

Debido al cambio del modelo económico adoptado por el Gobierno del Ecuador, el balance General al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo y sus notas explicativas, por el año terminado al 31 de diciembre del 2000, no pueden ser comparables con los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 1999.

(c) **Base de Presentación**

Los estados financieros adjuntos son preparados de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.

El balance general al 31 de diciembre del 2000 fue preparado bajo el esquema de dolarización, de conformidad con la norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. Esta norma fue aplicada a las partidas no monetarias de los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición en Marzo 31, 2000. La tasa establecida por el Banco Central del Ecuador fue de S/. 25.000 por cada US\$1,00. Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

**(d) Aplicación del esquema de dolarización**

Mediante resolución SB-SC-SRI-01, emitida por la Superintendencia de Bancos, Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, el 13 de abril del 2000, se adopta la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar la dolarización", mediante la cual las sociedades obligadas a llevar contabilidad, efectúan la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, bajo el siguiente procedimiento:

**Reexpresión monetaria integral hasta la fecha de transición**

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionistas, al 31 de marzo del 2000 (fecha de transición, fueron preparados para la conversión de estados financieros a dólares, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, utilizando para ello, el índice de ajuste de inflación correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del Sucre. El índice utilizado para dicho periodo fue del 32,81%. Para las adiciones durante el periodo de transición, se aplicó el índice proporcional. Los resultados de aplicar la corrección monetaria integral se registran en los resultados del periodo en la cuenta resultados por exposición a la inflación (REI). La utilidad o pérdida del ejercicio durante el periodo de transición no está sujeta a reexpresión en dicho periodo.

**Índice especial de corrección de brecha**

Los activos y pasivos no monetarios y patrimonio de los accionistas, al 31 de marzo del 2000, corregido por el índice de ajuste de inflación a la fecha de transición, se ajustaron utilizando el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2000**

---

de origen en caso de ser posterior y la fecha de transición. El efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999 del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha y el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición, se registró en la cuenta patrimonial reexpresión monetaria y en la cuenta denominada resultado por exposición a la inflación (REI), respectivamente.

**Conversión de estados financieros**

Los estados financieros al 31 de marzo del 2000, ajustado por los índices de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición se dividió para el tipo de cambio único de S/.25.000 por dólar, con lo cual se obtienen los estados financieros convertidos a dólares. Estos saldos constituyen la base para iniciar la contabilidad en dólares a partir del 1 de abril del 2000.

Un resumen de los índices especiales de corrección de brecha utilizados por la Compañía, fue como sigue:

<u>Año terminado en diciembre 31</u>	<u>Indices especiales de corrección de brechas Factor de ajuste (%)</u>
1991	26,885
1992	40,358
1993	66,681
1994	85,672
1995	77,146
1996	80,657
1997	94,641
1998	86,282
1999	0
Marzo-00	-3,597

**(e) Partidas monetarias**

Las cuentas que conforman las partidas monetarias al 31 de marzo del 2000, expresadas en sucres han sido divididas para S/.25.000, obteniéndose saldos convertidos a dólares de los Estados Unidos de América.

**(f) Moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados a los tipos de cambio apropiados, vigentes a la fecha de cierre. La diferencia en cambio originada por la actualización de activos y pasivos en moneda extranjera es registrada contablemente en los resultados del ejercicio.

**(g) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores en efectivo, en depósitos a plazo, con fechas de vencimiento de tres meses o menos.

**(h) Inventarios**

Al 31 de marzo del 2000, los inventarios correspondientes a construcciones en curso se actualizaron aplicando a las existencias, el índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha, hasta la fecha de transición (31 de marzo del 2000). El valor así obtenido fue convertido a dólares utilizando un tipo de cambio único. Al 31 de diciembre del 2000, el costo no excede el valor de mercado.

**(i) Activos Fijos**

Los activos fijos al 31 de marzo del 2000, fueron ajustados aplicando el índice de ajuste de reexpresión monetaria integral y el índice especial de corrección de brecha hasta la fecha de transición.

Al 31 de marzo del 2000, el efecto del ajuste por la aplicación del proceso de NEC No. 17 al activo fijo, se efectuó realizando la siguiente base:

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2000**

---

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior y su correspondiente depreciación acumulada, se actualizaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el ajuste integral de inflación y posteriormente el índice especial de corrección de brecha.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente mes de la aplicación del esquema de dolarización.

La tasa de depreciación anual de los activos fijos es del 20 %.

**(j) Flujos de efectivo y saldos iniciales**

Para la preparación del estado de flujos de efectivo y la determinación de los saldos iniciales de las partidas no monetarias, con el propósito de aplicar el esquema para la conversión de estados financieros, los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos al tipo de cambio único utilizado en la dolarización a la fecha de transición S/. 25.000 por cada US\$1,00.

**(2) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 fue:

Caja dólares	3.779
Banco Solidario S.A.	169
MM Jaramillo Arteaga S. A.	794
Produbanco	500
	<hr/>
	5.242

**(3) Cuentas por cobrar:**

Anticipos Honorarios Contratistas	24.222
Anticipos Construcción Contratistas	185.874
	<hr/>
	210.096

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2000**

(4) Inventarios:

Al 31 de diciembre del 2000, los inventarios corresponden a la construcción en curso del Proyecto Rinconada del Norte Primera Etapa, en el que se han registrado los costos de materiales y mano de obra incurridos para el desarrollo de la obra, la compañía ha optado por el método del contrato terminado.

(5) Impuestos pagados por anticipado:

Al 31 de diciembre de 1999, el saldo de la cuenta corresponde a:

10% I.V.A. en Compras	38.930
Retenciones en la fuente	4.000
	38.933

(6) Activo Fijo:

Un resumen del movimiento de los edificios equipos muebles y enseres es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>		<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u>
Costo	<u>31-Dic-99</u>	<u>Costo</u>	<u>NEC No. 17</u>		<u>31-Dic-00</u>
Equipo de computación	802		303		1.105
Sistema de computación	1.027		416		1.443
Terrenos	242.055		366.056	11.694	619.805
<b>Subtotal Costo</b>	<b>243.884</b>	-	<b>366.775</b>	<b>11.694</b>	<b>622.353</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>					
Equipo de computación	3	216	20		239
Sistema de computación	4	281	28		313
<b>Subtotal Depreciación Acumulada</b>	<b>7</b>	<b>497</b>	<b>48</b>	-	<b>552</b>
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>243.877</b>	<b>(497)</b>	<b>366.727</b>	<b>11.694</b>	<b>621.801</b>

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2000**

---

(7) Cuentas por pagar

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 1999 es:

Proveedores	16.428
Préstamos socios	166.404
<u>Anticipo de clientes (a)</u>	<u>636.715</u>
	<u>819.547</u>

(a) Incluyen valores recibidos de bienes y servicios como abono al valor del departamento vendido.

(8) Préstamos bancarios

Corresponde a venta de cartera originada por los compromisos de venta del proyecto, descontada con M.M.Jaramillo Arteaga, a una tasa de descuento que fluctúa entre el 14,60% y el 18,00 % y con vencimientos hasta julio del 2004.

(9) Reserva de Capital

Para el 2000, los saldos deudores y o acreedores de las cuentas reserva por revalorización y del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

El efecto de aplicación de la NEC 17 al 31 de marzo del 2000, fue como sigue:

	Reserva revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Capital adicional
Saldo inicial	202.419		
Ajustes de años anteriores	11.694		
Inventarios		56.760	
Activos fijos		306.117	
Inversión de los accionistas	259.456	(190.324)	
<u>Transferencia de capital adicional</u>	<u>(473.569)</u>	<u>(172.553)</u>	<u>646.122</u>
	-	-	<u>646.122</u>

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2000**

---

**(10) Resultado por exposición a la inflación**

Se registra como contrapartida de los ajustes de la corrección monetaria integral a los estados financieros.

El efecto de la aplicación de la corrección monetaria integral, se resume a continuación:

Inventarios	81.276
Activos fijos	60.608
Inversión de los accionistas	(69.131)
	<u>72.753</u>

**(11) Transacciones con partes relacionadas**

Un resumen de Transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	
M.M. Jaramillo Arteaga	793
	<u>793</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>	
INMOCASA	62.379
ACOPLAR CIA. LTDA.	10.650
Ing Sarzosa	11.251
	<u>84.280</u>
<b>Préstamos bancarios</b>	
M.M. Jaramillo Arteaga	245.763
	<u>245.763</u>
<b>Cuentas por pagar</b>	
Inmobiliaria La coruña	4.212
INMOCASA	275.000
Ing. Pedro López	13.000
Arq. Mario Ponce	66.244
Ing. Carlos Sarzosa	77.793
Sra. Julieta Troya	9.368
	<u>435.617</u>

**(12) Contingencias**

Al 31 de diciembre del 2000, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. Adicionalmente a partir del mes de Diciembre de 1999, la compañía no ha cumplido con la obligación de agente de retención del Impuesto al Valor Agregado y de la Retenciones en la Fuente al Impuesto a la Renta, para lo cual ha procedido ha provisionar los respectivos intereses y multas.

**(13) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 30 del 2001), la compañía ha iniciado la construcción de la segunda etapa del Proyecto Rinconada del Norte, y se ha iniciado la liquidación de la primera etapa.