

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los señores accionistas de:**

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Productora Agropecuaria de Pichincha C. A. AGROPICHINCHA al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo que se discute en el párrafo siguiente, efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2001 y 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 el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido aplicar los procedimientos mencionados en el párrafo anterior los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Productora Agropecuaria de Pichincha C. A. AGROPICHINCHA al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, como resultado de la recesión económica producida en los últimos años, debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó a partir del 2000 un proceso de dolarización de la economía, el cual contempló entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de dichas reformas, se estableció como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra transacciones en U.S. dólares. Durante el año 2001, la economía ecuatoriana ha experimentado una relativa estabilidad. Sin embargo aún no es posible establecer con objetividad los efectos de la reformas introducidas y sus consecuencias sobre la economía ecuatoriana y el sistema financiero; por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de Productora Agropecuaria de Pichincha C. A. AGROPICHINCHA al 31 de diciembre de 2001, requerida por disposiciones legales, se emite por separado.

Febrero 18 del 2002, excepto por lo indicado en  
en la nota 13, que es al 11 de octubre del 2002

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>2,001</b>	<b>2,000</b>
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo ( nota 2)	107,246	5,242
Cuentas por cobrar (nota 3)	143,950	210,096
Inventarios (nota 4)	1,839,449	907,879
Impuestos anticipados (nota 5)	118,736	38,933
<b>Total activo corriente</b>	<b>2,209,381</b>	<b>1,162,150</b>
<b>Activo Fijo (nota 6)</b>	<b>621,331</b>	<b>621,801</b>
	<b>2,830,712</b>	<b>1,783,951</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Préstamos bancarios (nota 7)	614,027	245,763
Cuentas por pagar (nota 8)	1,497,390	819,547
Impuestos por pagar (nota 9)	13,679	13,025
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>2,125,096</b>	<b>1,078,335</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>		
Otros pasivos	2,605	2,605
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>2,605</b>	<b>2,605</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social (nota 10)	51,200	51,200
Aportes para futuras capitalizaciones	5,670	5,670
Reservas	19	19
Reserva de capital (nota 11)	646,122	646,122
<b>Total Patrimonio</b>	<b>703,011</b>	<b>703,011</b>
	<b>2,830,712</b>	<b>1,783,951</b>

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

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Aportes para futura capitalización</b>	<b>Reservas</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Revalorización Patrimonio</b>	<b>Reexpresión Monetaria</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre de 1999	51,200	5,670	19		202,419	0	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)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2001</b>	<b>51,200</b>	<b>5,670</b>	<b>19</b>		<b>646,122</b>	<b>0</b>	<b>703,011</b>

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

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de Operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	743,989	(21,371)
Efectivo pagado a proveedores y gastos acumulados	(931,051)	(74,373)
Impuestos pagados	(79,149)	(80,550)
Efectivo utilizado en las actividades de operación	(266,211)	(176,294)
<b>Flujo de efectivo por actividades de Inversión</b>		
Aumento de Activos Fijos	(49)	0
Efectivo utilizado en las actividades de Inversión	(49)	
<b>Flujo de efectivo por actividades de Financiamiento</b>		
Préstamos Bancarios	368,264	164,438
Efectivo generado por actividades de Financiamiento	368,264	164,438
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo</b>	<b>102,004</b>	<b>(11,856)</b>
<b>Saldo inicial de caja</b>	<b>5,242</b>	<b>17,098</b>
<b>Saldo final de caja</b>	<b>107,246</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 pública 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 de S/25.000 por cada US\$ 1,00. 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 período 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 período fue del 32,81%. Para las adiciones durante el período de transición, se aplicó el índice proporcional. Los resultados de aplicar la corrección monetaria integral se registran en los resultados del período en la cuenta resultados por exposición a la inflación (REI). La utilidad o pérdida del ejercicio durante el período de transición no está sujeta a reexpresión en dicho período.

**Indice 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 período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha 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 US\$ 1,00, 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 2001 los inventarios fueron registrados al costo de adquisición el mismo que 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, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

---

- 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.

A partir de abril del 2000 los activos fijos adquiridos están registrados al costo histórico, los pagos por mantenimiento y reparación son cargados a gastos mientras que las mejoras importantes se capitalizan.

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**

Los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre fueron:

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Caja dólares	13,098	3,779
Banco Solidario S.A.	-	169
Proinco Sociedad Financiera S. A.	291	
Banco MM Jaramillo Arteaga S. A. (a)	60,000	794
Produbanco	4,105	500
Banco del Pichincha C.A.	29,752	
	<hr/>	
	107,246	5,242

- (a) Son certificados de depósito con vencimiento en enero del 2002 a una tasa de interés del 3 % anual.

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

---

(3) Cuentas por cobrar:

Los saldos de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre fueron:

	2001	2000
Anticipos Honorarios Contratistas	24,222	24,222
Anticipos Construcción Contratistas	119,728	185,874
	<hr/> 143,950	<hr/> 210,096

(4) Inventarios:

Al 31 de diciembre del 2001 y 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 anticipados:

Al 31 de diciembre los saldos de los impuestos anticipados fueron:

	2001	2000
10% I.V.A. en Compras	118,565	38,930
Retenciones en la fuente	171	3
	<hr/> 118,736	<hr/> 38,933

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

(6) Activo Fijo:

Un resumen de los movimientos del activo fijo fue el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-99</u>	<u>Adiciones</u>		<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-00</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-01</u>
Costo		<u>Costo</u>	<u>NEC No. 17</u>				
Equipo de computación	802		303		1,105	49	1,154
Sistema de computación	1,027		416		1,443		1,443
Terrenos	242,055		366,056	11,694	619,805		619,805
<b>Subtotal Costo</b>	<b>243,884</b>	<b>0</b>	<b>366,775</b>	<b>11,694</b>	<b>622,353</b>	<b>49</b>	<b>622,402</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>							
Equipo de computación	3	216	20		239	230	469
Sistema de computación	4	281	28		313	289	602
<b>Subtotal Depreciación Acumulada</b>	<b>7</b>	<b>497</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>552</b>	<b>519</b>	<b>1,071</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>	<b>(470)</b>	<b>621,331</b>

(7) Préstamos Bancarios

El saldo de préstamos bancarios al 31 de diciembre fueron:

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Proinco Sociedad Financiera S. A. préstamo hipotecario al 16% anual con vencimiento en junio del 2002	452,000	
<u>Banco MMJaramillo Arteaga S. A. (b)</u>	<u>162,027</u>	<u>245,763</u>
	<u>614,027</u>	<u>245,763</u>

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

- (b) Corresponde a venta de cartera originada por los compromisos de venta del proyecto, descontada con Banco 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.

Al 31 de diciembre las operaciones de crédito con Proinco Sociedad Financiera S. A. se encuentran garantizadas con hipoteca abierta sobre el terreno de propiedad de la compañía, en el cual se desarrolla el proyecto.

(8) Cuentas por pagar

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

	2001	2000
Proveedores	9,546	16,428
Préstamos socios	166,372	166,404
Anticipo de clientes (c)	1,321,472	636,715
	1,497,390	819,547

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

(9) Impuestos por Pagar

Los saldos de impuestos por pagar al de 31 de diciembre fueron:

	2001	2000
Retenciones en la fuente	7,118	8,989
Intereses	6,561	2,873
Otros	0	1,163
	13,679	13,025

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

---

**(10) Capital Social**

El capital social de la compañía es de cincuenta y un mil doscientos dólares (USD 51.200 dólares equivalentes a 1.280.000 acciones.

**(11) 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)	
Transferencia de capital adicional	(473,569)	(172,553)	646,122
	0	0	646,122

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

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

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

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

Inventarios	81,276
Activos fijos	60,608
<u>Inversión de los accionistas</u>	<u>(69,131)</u>
	<u>72,753</u>

**(13) Transacciones con partes relacionadas**

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es el siguiente:

	2001	2000
<b>Cuentas por cobrar</b>		
INMOCASA	10,650	10,650
ACOPLAR CIA. LTDA.	11,251	11,251
<u>Ing Sarzosa</u>	<u>40,478</u>	<u>40,478</u>
 <b>Cuentas por pagar</b>		
Inmobiliaria La coruña		4,212
INMOCASA		275,000
Ing Pedro López	13,000	13,000
Arq. Mario Ponce	66,211	66,244
Ing. Carlos Sarzosa	77,793	77,793
<u>Sra. Julieta Troya</u>	<u>9,368</u>	<u>9,368</u>

**(14) Contingencias**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. Adicionalmente a partir del mes de diciembre de 1999 hasta diciembre del 2000, la compañía no ha cumplido con su 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 realizado la provisión de los respectivos intereses y multas.

**Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año Terminado en Diciembre 31, 2001 y 2000**  
**( expresado en dólares)**

---

**(15) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de nuestro informe (Febrero 18 del 2002), no existen eventos subsecuentes que deban ser revelados.