

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Miembros del Directorio y Accionistas de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

1. Hemos auditado el balance general adjunto de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA, al 31 de diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se discute en los párrafos 3 y 4, nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría - NEA. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 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. Esta fue nuestra primera auditoría a los estados financieros de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA y el alcance de nuestro examen no fue suficiente con relación a los estados financieros del año anterior, que nos permita determinar si los principios de contabilidad fueron aplicados de manera uniforme.
4. Al 31 de diciembre del 2002 y 2001 no pudimos obtener respuesta de nuestras solicitudes de confirmación de saldos de cuentas por cobrar clientes, y debido a que no se pudo aplicar procedimientos alternativos, no pudimos satisfacernos de la exactitud de dichos saldos.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido aplicar los procedimientos mencionados en los dos párrafos anteriores 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 de 2002 y 2001, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.
6. En Junta General de Accionistas de diciembre del 2002, la Compañía resolvió adoptar el método de obra terminada para liquidar el Proyecto por Etapas, tomado en consideración que a esa fecha faltaban de registrarse gastos por alrededor de US\$ 665.000, que corresponderían a aproximadamente el 20% del costo total de la Primera Etapa, estos gastos serán contabilizados en el año 2003. Por tal motivo la Administración de la Compañía resolvió no presentar estado de resultados y flujo de caja proveniente de operaciones por el año terminado al 31 de diciembre del 2002. La recuperación del valor en libros de su inversión registrada como inventario por US\$ 3.036.376 al 31 de diciembre del 2002, dependerá del desarrollo con éxito de las ventas de departamentos de la Primera Etapa.

Quito, diciembre 29, 2003

**Registro en la
Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-424**

Econ. Freddy PARRA

Fray Vicente Solano E12-166
Casales Gabriela Bloque 5 Dept A1
Telefax: (593-2) 2563-672
Email: parraalbuja@andinanet.net
Quito - Ecuador

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2002	2001
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	69.586	107.246
Cuentas por cobrar	4	274.634	143.950
Inventarios	5	3.036.376	1.839.449
Impuestos anticipados		217	118.736
Gastos pagados por anticipado		28.786	-
Total		3.409.599	2.209.381
BIENES DE USO:			
	6	620.658	621.331
		-	-
TOTAL ACTIVO		4.030.257	2.830.712
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	7	763.612	614.027
Cuentas por pagar	8	2.458.986	1.497.390
Impuestos por pagar	9	8.705	13.679
		-	-
Total		3.231.303	2.125.096
PASIVOS LARGO PLAZO	10	95.943	2.605
PATRIMONIO (ver estado adjunto)		703.011	703.011
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.030.257	2.830.712

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 y 2001**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reservas	Reserva de Capital	Total
Enero 1 de 2001	51.200	5.670	19	646.122	703.011
					0
Diciembre 31, 2001	51.200	5.670	19	646.122	703.011
					0
Diciembre 31, 2002	51.200	5.670	19	646.122	703.011

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**
(expresado en dólares estadounidenses)

	2002	2001
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Flujo neto originado por actividades de operación	0	0
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inventario (costos y gastos de construcción)	(1.196.927)	(931.570)
(Adiciones) disminuciones, netas de bienes de uso	673	470
Flujo originado por actividades de inversión	(1.196.254)	(931.100)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar	(130.684)	66.146
Gastos anticipados	(28.786)	
Impuestos pagados	113.545	(79.149)
Obligaciones bancarias	149.585	368.264
Efectivo recibido de clientes	961.596	677.843
Otros pasivos	93.338	
Flujo originado por actividades de financiamiento	1.158.594	1.033.104
Movimiento del efectivo:		
Aumento (disminución) de efectivo durante el año	(37.660)	102.004
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	107.246	5.242
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	69.586	107.246

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 y 2001

NOTA 1.- OPERACIONES

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. Posteriormente, mediante escritura pública del 1 de mayo de 1997 se escinde a la Compañía AVESUR-Aves de Sur Compañía Anónima y como consecuencia se crea la Compañía Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. AGROPICHINCHA, la cual fue inscrita en el registro mercantil el 10 de julio de 1997. El objeto social principal 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.

Desde su constitución, la compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario Rinconada del Norte, el cual comprende cuatro etapas. La construcción de la primera etapa concluyó a mediados del año 2003 y a la fecha se encuentra en su fase de comercialización de los últimos departamentos; la segunda etapa comenzó a fines del año 2002, y a la fecha de este informe se encuentra concluida en aproximadamente un 50%.

NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se exprese lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS
(continuación)

b) Inventarios

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en el período de la construcción del Proyecto Rinconada del Norte (Primera y Segunda etapas), los que se registran a su costo de importación o compra local, ajustados y convertidos a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17. Los inventarios así registrados no exceden su valor de reposición o mercado, y serán llevados resultados al momento que se liquide el proyecto por Etapas y se perfeccione la transferencia de dominio en función de los metros construidos destinados a la venta.

c) Bienes de uso

Se muestran al costo histórico o valor ajustados y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17 menos su depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los artículos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes el momento que se produce y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

La depreciación de bienes de uso 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.

d) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

g) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por venta de departamentos serán reconocidos al final del ejercicio económico 2003, una vez contabilizados todos los costos y gastos, y efectuada la liquidación correspondiente a la Primera Etapa.

Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compraventa son registrados como anticipos hasta tanto se reconozca la venta.

NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El efectivo y sus equivalentes están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Caja dólares	19.770	13.098
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (a)		60.000
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	48.248	
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Aho.	426	
Banco del Pichincha C.A.	1.142	29.752
Produbanco		4.105
Proinco Sociedad Financiera S.A.		291
Total	<u>69.586</u>	<u>107.246</u>

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

NOTA 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

A continuación los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Anticipos Construcción Contratistas	60.496	119.728
Anticipos Honorarios Contratistas	21.902	24.222
Anticipos Construcción Contratistas II Etapa	192.236	
Total	<u>274.634</u>	<u>143.950</u>

NOTA 5.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los inventarios corresponden a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción del Proyecto Rinconada del Norte (Primera y Segunda etapas).

En Junta General de Accionistas de diciembre del 2002, la Compañía resolvió adoptar el método de obra terminada para liquidar el Proyecto por Etapas, tomado en consideración que a esa fecha faltaban de registrarse gastos por al rededor de US\$ 665.000, que corresponderían a aproximadamente el 20% del costo total de la Primera Etapa, estos gastos serán contabilizados en el año 2003.

NOTA 6.- BIENES DE USO

La siguiente es la composición de bienes de uso al 31 de diciembre:

	2002	2001	Tasa anual de Depreciación %
Equipo de computación	1.154	1.154	20%
Sistema de computación	1.443	1.443	20%
	2.597	2.597	
Depreciación acumulada	(1.744)	(1.071)	
	853	1.526	
Terreno	619.805	619.805	
Total	620.658	621.331	

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo al inicio	621.331	621.801
Adiciones netas		
Depreciación	(673)	(470)
Saldo al cierre	620.658	621.331

NOTA 7.- OBLIGACIONES BANCARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones bancarias al 31 de diciembre:

	2002	2001
Proinco Sociedad Financiera S.A.	22.935	452.000
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (a)	631.282	
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (b)	109.395	162.027
Total	763.612	614.027

(a) Corresponde a obligaciones en dólares estadounidenses con vencimientos a 3 meses, con tasas de interés que fluctúan entre 18% y 20%. En garantía de estos créditos existe una hipoteca abierta del terreno de propiedad de la Compañía, donde se desarrolla el proyecto.

(b) Corresponde a venta de cartera originada por los compromisos de venta del proyecto, descontada con el Banco MM Jaramillo Arteaga, a una tasa que fluctúa entre el 9,00% y el 14,86% y con vencimientos hasta aproximadamente marzo del 2007.

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición de cuentas por pagar al 31 de diciembre:

	2002	2001
Proveedores	95.890	9.546
Préstamos Socios	176.065	166.372
Anticipo de Clientes (a)	2.187.031	1.321.472
Total	2.458.986	1.497.390

(a) La mayor parte corresponde a anticipos en dinero, bienes y servicios, recibidos de clientes por contratos de construcción de departamentos de la Primera Etapa del Proyecto Rinconada del Norte, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta al momento que se efectuó la liquidación de la Primera Etapa, la cual se realizará una vez que se contabilicen todos los costos y gastos, y se perfeccione la transferencia legal de dominio de los departamentos comprometidos a favor de los compradores.

Al 31 de diciembre del 2002 existe un valor de aproximadamente US\$ 3.200.000, que corresponde a departamentos totalmente pagados y /o con escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad.

NOTA 9.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre:

	2002	2001
Retenciones en la fuente	1.001	1.140
Retenciones IVA	2.420	5.978
Intereses	5.284	6.561
Total	8.705	13.679

NOTA 10.- PASIVOS LARGO PLAZO

Corresponde a valores entregados por la compañía española DIURSA como aportes para el desarrollo de la Segunda Etapa, no se han fijado condiciones de plazo ni tasa de interés.

NOTA 11.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

La siguiente es la composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Saldo por pagar:</u>		
Inmobiliaria La Coruña	7.660	
Inmobiliaria Caldario S.A.	9.645	
Ing. Pedro López	13.000	13.000
Arq. Mario Ponce	71.557	66.211
Ing. Carlos Sarzosa	82.140	77.793
Sra. Julieta Troya	9.368	9.368
<u>Saldo por cobrar:</u>		
Inmobiliaria Caldario S.A.	10.650	10.650
Acoplar-Cía. Ltda.	11.251	11.251
Ing. Carlos Sarzosa	40.478	41.478

NOTA 12.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2002, el capital social de la compañía era de US\$ 51,200, dividido en 1,280,000 acciones de 0,04 US\$ cada una.

NOTA 13.- SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre del 2002, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades Tributarias por los años 1997 al 2002.

NOTA 14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 29 de diciembre del 2003, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas, excepto por:

Con fecha 26 de diciembre del 2003, la Compañía efectuó la liquidación de la Primera Etapa del Proyecto Rinconada del Norte.