



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 de 2004 y 2003, 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 el párrafo 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. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no pudimos obtener respuesta de nuestras solicitudes de confirmación de saldos de cuentas por pagar a clientes, y debido a que no se pudo aplicar procedimientos alternativos, no pudimos satisfacernos de la exactitud de dichos saldos.
4. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no pudimos obtener respuesta de nuestras solicitudes de confirmación de saldos de una cuenta por pagar al exterior, la misma que no fue registrada en el Banco Central y no se ha contabilizado una afectación a resultados por concepto de intereses, y debido a que no se pudo aplicar procedimientos alternativos, no pudimos satisfacernos de la exactitud de dichos saldos.
5. Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de parte de los abogados de la compañía sobre posibles contingencias legales que pudieran tener afectación significativa sobre las cifras presentadas en el balance.

Fray Vicente Solano E12-166
Casales Gabriela Bloque 5 Dept A1
Telefax: (593-2) 2563-672
Celular: 09 9 655 167
Email: parraalbuja@andinanet.net
freddy@aronem.com
Quito - Ecuador



6. Al 31 de diciembre de 2003 la compañía tenía previsto realizar la liquidación de la Primera Etapa del Proyecto Rinconada del Norte, una vez registrados la totalidad de los costos de la misma. Sin embargo, en Junta General de Accionistas del 31 de diciembre de 2003, se resolvió adoptar el método de Obra Terminada, para liquidar el proyecto una vez se haya concluido con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas de las que comprenden este proyecto.
7. 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 párrafos 3 y 4, y los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 5 y 6, 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 2004 y 2003, 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.
8. Durante los ejercicios económicos 2004 y 2003, la Compañía continuó con la construcción de la primera y segunda etapas del proyecto Habitacional Rinconada del Norte. En tal virtud, la Compañía no presenta estado de resultados y flujo de caja proveniente de actividades de operación por los años terminados al 31 de diciembre de 2004 y 2003. La recuperación del valor en libros de su inversión registrada como construcciones en proceso por US\$ 4.796.814 al 31 de diciembre de 2004, dependerá del desarrollo con éxito de la venta de los departamentos de la primera y segunda etapas.
9. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, se emite por separado.

Quito, 13 de Junio de 2005

**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
Celular: 09 9 655 187
Email: parraalbujia@andinanet.net
freddy@aronem.com
Quito - Ecuador.



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2004	2003
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	153,534	122,019
Inversiones temporales	4	13,652	104,429
Cuentas por cobrar	5	230,373	231,923
Impuestos anticipados		395	71
Gastos pagados por anticipado		6,560	6,110
Total		404,514	464,552
BIENES DE USO:	6	619,805	620,069
CONSTRUCCION EN PROCESO	7	4,796,814	3,760,629
TOTAL ACTIVO		5,821,133	4,845,251
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	8	576,974	760,627
Cuentas por pagar	9	127,532	152,629
Impuestos por pagar	10	3,709	4,898
Total		708,215	918,154
PASIVOS LARGO PLAZO	11	4,409,906	3,224,086
PATRIMONIO			
(ver estado adjunto)		703,011	703,011
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,821,133	4,845,251

Las notas explicativas anexas 1 a 15 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 2004 y 2003

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reservas	Reserva de Capital	Total
Enero 1 de 2003	51,200	5,670	19	646,122	703,011
					0
Diciembre 31, 2003	51,200	5,670	19	646,122	703,011
					0
Diciembre 31, 2004	51,200	5,670	19	646,122	703,011

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003**

(expresado en dólares estadounidenses)

	2004	2003
a) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Flujo neto originado por actividades de operación	0	0
b) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones temporales	90,777	(104,429)
Construcciones en proceso (costos y gastos de construcción)	(1,036,185)	(724,253)
(Adiciones) disminuciones, netas de bienes de uso	265	589
Flujo originado por actividades de inversión	(945,143)	(828,094)
c) FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar	1,550	42,711
Gastos anticipados	(450)	22,676
Impuestos pagados	(1,512)	(3,662)
Proveedores	(97)	(84,763)
Obligaciones bancarias	(183,653)	(2,985)
Efectivo recibido de clientes	1,185,820	893,803
Préstamos accionistas	(25,000)	47,310
Otros pasivos		(34,563)
Flujo originado por actividades de financiamiento	976,658	880,526
Movimiento del efectivo:		
Aumento de efectivo durante el año	31,515	52,433
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	122,019	69,586
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	153,534	122,019

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003****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 ha vendido la totalidad de los departamentos que la conforman. La segunda etapa comenzó a fines del año 2003 y al 31 de diciembre de 2004 se encontraba concluida en un 95% y fueron vendidos aproximadamente el 80% de los departamentos. A la fecha de presentación de este informe se ha construido aproximadamente un 60% de la totalidad del proyecto.

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) Inversiones temporales

Corresponde a certificados de depósito efectuados en instituciones financieras del país, los que están registrados a su valor de adquisición, y los intereses se reconocen por el método de lo devengado.

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) Construcciones en proceso

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción del Proyecto Rinconada del Norte (primera y segunda etapas), los que se registran a su costo de importación o compra local, y serán llevados a resultados una vez se haya concluido con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas de las que comprenden el proyecto y se perfeccione la transferencia de dominio en función de los metros construidos destinados a la venta.

e) 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 de 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.

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

f) Reconocimiento de los ingresos y costos

Los ingresos por venta de departamentos y los costos de construcción, serán reconocidos una vez se haya concluido con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas de las que comprenden el proyecto.

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:

	2004	2003
Caja dólares	10,601	16,286
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	546	600
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Aho.	137,490	9,091
Banco del Pichincha C.A.	4,897	96,042
Total	153,534	122,019

NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Corresponde a certificados de depósito a 30, 126 y 186 días plazo a tasas de interés promedio de 5.25%, 5.50% y 7.25% anual, respectivamente.

NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

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

	2004	2003
Anticipos Construcción Contratistas	59,840	60,274
Anticipos Honorarios Contratistas	21,902	21,902
Anticipos Construcción Contratistas II Etapa	148,631	149,747
Total	230,373	231,923

NOTA 6.- BIENES DE USO

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

	2004	2003	Tasa anual de Depreciación %
Equipo de computación	1,154	1,154	20%
Sistema de computación	1,443	1,443	20%
	<u>2,597</u>	<u>2,597</u>	
Depreciación acumulada	<u>(2,597)</u>	<u>(2,333)</u>	
	0	264	
Terreno	619,805	619,805	
Total	<u>619,805</u>	<u>620,069</u>	

El movimiento del año fue como sigue:

Saldo al inicio	620,069	620,658
Adiciones netas		
Depreciación	(264)	(589)
Saldo al cierre	<u>619,805</u>	<u>620,069</u>

NOTA 7.- CONSTRUCCIÓN EN PROCESO

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003, corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la Compañía en la construcción del Proyecto Rinconada del Norte (primera y segunda etapas).

Al 31 de diciembre de 2003 la compañía tenía previsto realizar la liquidación de la Primera Etapa del Proyecto Rinconada del Norte, una vez registrados la totalidad de los costos de la misma. Sin embargo, en Junta General de Accionistas del 31 de diciembre de 2003, se resolvió adoptar el método de Obra Terminada, para liquidar el proyecto una vez se haya concluido con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas de las que comprenden este proyecto. A la fecha de presentación de este informe se ha construido aproximadamente un 60% de la totalidad del proyecto.

NOTA 8.- OBLIGACIONES BANCARIAS

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

	2004	2003
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (a)	576,974	666,585
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (b)		94,042
Total	576,974	760,627

(a) Corresponde a obligaciones en dólares estadounidenses con vencimientos a 3 meses, con tasas de interés que fluctúan entre 16% y 18%. 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 de 2007.

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR

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

	2004	2003
Proveedores	11,031	11,128
Préstamos Socios	116,501	141,501
Total	127,532	152,629

NOTA 10.- IMPUESTOS POR PAGAR

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

	2004	2003
Retenciones en la fuente	1,095	1,424
Retenciones IVA	2,614	3,474
Total	3,709	4,898

NOTA 11.- PASIVOS LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de pasivos a largo plazo al 31 de diciembre:

	2004	2003
Cuenta por pagar al exterior (a)	143,253	143,253
Anticipo de Clientes (b)	4,266,653	3,080,833
Total	4,409,906	3,224,086

(a) Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 no pudimos obtener respuesta de nuestras solicitudes de confirmación de saldos de esta cuenta por pagar al exterior, la misma que no fue registrada en el Banco Central y no se ha contabilizado una afectación a resultados por concepto de intereses.

(b) Corresponde a anticipos en dinero, bienes y servicios, recibidos de clientes por contratos de construcción de departamentos de la primera y segunda etapas del Proyecto Rinconada del Norte, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta una vez se haya concluido con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas de las que comprenden este proyecto, y se perfeccione la transferencia legal de dominio de los departamentos comprometidos a favor de los compradores.

Al 31 de diciembre de 2004 existe un valor de aproximadamente US\$ 4.500.000, que corresponde a departamentos totalmente pagados y /o con escritura pública e inscritos en el Registro de la Propiedad.

NOTA 12.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

La siguiente es la composición de las principales transacciones, expresadas 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.

	2004	2003
<u>Compras</u>		
Arrendamiento equipos a Inmobiliaria Caldario S.A.	26,430	24,330
Honorarios a Inmobiliaria Caldario S.A.	86,215	45,896
Honorarios a Ing. Carlos Sarzosa	11,066	25,046
Honorarios La Coruña	39,824	28,239
Honorarios Acoplar	71,925	16,096

**NOTA 12.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES
RELACIONADAS
(continuación)**

La siguiente es la composición de los saldos, expresados en dólares estadounidenses, con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2004	2003
<u>Saldo por pagar:</u>		
Inmobiliaria La Coruña	4,385	
Ing. Pedro López	11,511	36,511
Arq. Mario Ponce	51,126	51,126
Ing. Carlos Sarzosa	48,963	48,963
Sra. Julieta Troya	4,901	4,901
<u>Saldo por cobrar:</u>		
Inmobiliaria Caldario S.A.	10,650	10,650
Acoplar Cía. Ltda.	24,435	57,385
Ing. Carlos Sarzosa	42,907	40,478
Arq. Mario Ponce	1,496	
Sra. Julieta Troya	327	
Ing. Pedro López	109	

NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2004, el capital social de la compañía era de US\$ 51,200, dividido en 1,280,000 acciones de 0,04 US\$ cada una.

NOTA 14.- SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades Tributarias por los años 1997 al 2004.

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2004 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 13 de Junio del 2005, 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.