

85494 

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA ✓

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2004 Y 2005

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoria

*- Ingresos
- Archivos G.L.*

Alto endoso

Q

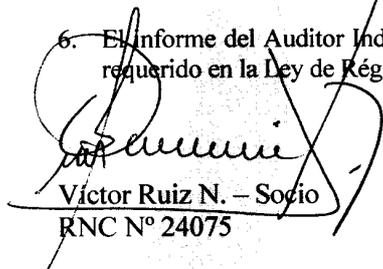


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 24 de julio del 2006

1. Hemos auditado el balance general adjunto de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA, al 31 de diciembre del 2004 y 2005 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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. La opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 fue emitida el 13 de Junio del 2005, con excepciones, por otro auditor independiente.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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, 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. La Compañía para efectos de declaración del impuesto a la renta del año 2005 presentó las obligaciones bancarias por USD 300.000 como pasivo de corto plazo a pesar de que sus vencimientos son en el año 2007. (Véase nota 9)
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del ajuste de lo mencionado en el párrafo 3, 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 2004 y 2005, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC.
5. Durante los ejercicios económicos 2004 y 2005, la Compañía no presenta estado de resultados ni flujo de caja proveniente de actividades de operación en razón de manejar su contabilidad bajo el concepto de Obra Terminada. La recuperación del valor en libros de su inversión registrada como construcciones en proceso por USD 5'822.151 al 31 de diciembre del 2005, dependerá del éxito de las ventas de los departamentos de las cuatro etapas del Proyecto.
6. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.


Víctor Ruiz N. - Socio
RNC N° 24075

RUIVECSA En LTOO.
Superintendencia
Compañías RNAE N° 1493





PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2,004	2,005
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes	3	153,534	103,038
Inversiones Temporales	2,4	13,652	50,541
Cuentas y por cobrar	2,5	230,373	345,939
Impuestos anticipados		395	468
Gastos Pagados por anticipado	6	<u>6,560</u>	<u>43,375</u>
Total		404,514	543,361
Bienes de Uso	2,7	619,805	619,805
Construcciones en proceso	2,8	4,796,814	5,822,151
Total activos		<u><u>5,821,133</u></u>	<u><u>6,985,317</u></u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	2,9	576,974	50,561
Cuentas por pagar	10	127,533	31,886
Impuestos por pagar	11	<u>3,709</u>	<u>3,979</u>
Total		708,216	86,426
Pasivo largo plazo			
Obligaciones bancarias	2,9	0	300,000
Cuentas por pagar l/p	2,12	143,253	178,663
Anticipo de clientes	2,13	<u>4,266,653</u>	<u>5,717,217</u>
Total		4,409,906	6,195,880
<u>Patrimonio</u>			
(Ver estado adjunto)		703,011	703,011
Total pasivo y patrimonio		<u><u>5,821,133</u></u>	<u><u>6,985,317</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte Futuro Capital	Reservas			Total
			Legal	Facultativa	Capital	
Saldos a Enero 1 del 2004	51,200	5,670	2	17	646,122	703,011
Saldos al 31 de diciembre de 2004	51,200	5,670	2	17	646,122	703,011
Saldos al 31 de diciembre de 2005	51,200	5,670	2	17	646,122	703,011

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2004	2005
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,185,858	1,334,925
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-184,200	-658,605
Efectivo provisto por las operaciones	<u>1,001,658</u>	<u>676,320</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Aumento) disminución en inversiones temporales	90,777	-36,889
(Aumento) construcciones en proceso	-1,035,920	-1,025,337
Flujo neto originado por actividades de inversión:	<u>-945,143</u>	<u>-1,062,226</u>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones bancarias l/p	0	300,000
Aumento (disminución) en cuentas por pagar l/p	-25,000	35,410
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:	<u>-25,000</u>	<u>335,410</u>
(disminución) Aumento neto en caja bancos	31,515	-50,496
Caja y bancos al inicio del año	122,019	153,534
Caja y bancos al final del año	<u>153,534</u>	<u>103,038</u>

Las notas explicativas del 1 al 16 son parte integrante de los estados financieros



PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO - continuación
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2005**

expresado en dólares estadounidenses

	2,004	2,005
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	1,550	-115,566
(Aumento) en Impuestos anticipados	-1,512	-73
(Aumento) disminución Gastos pagados por anticipado	-450	6,560
Aumento en anticipo clientes	1,185,820	1,450,564
Disminución en obligaciones bancarias	-183,653	-569,788
Disminución cuentas por pagar	-97	-95,647
Aumento en impuestos por pagar	0	270
	<u>1,001,658</u>	<u>676,320</u>

Las notas explicativas del 1 al 16 son parte integrante de los estados financieros



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 01 de Mayo de 1997, mediante escritura pública realizada en la Notaria Vigésimo Octava del Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín del Cantón Quito e 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, proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con los bienes inmobiliarios.

La compañía desde su creación se ha dedicado a la planificación y construcción del proyecto Parque Residencial Rinconada del Norte, proyecto conformado de 489 unidades de vivienda, 18 locales comerciales y 2 oficinas, el mismo que tiene aprobación municipal en 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 del 2004 se encontraba concluida; la tercera etapa inicio en el 2004 y a la fecha de este informe esta casi concluida.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Indice de inflación anual</u>
2005	3.10%
2004	1.94%
2003	6%
2002	9%

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

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a



los saldos originados el 31 de marzo del 2000, (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses), mediante las pautas de ajuste contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la 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 resultados, así como en 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.

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) Propiedad, planta y equipo

Se muestran al costo de adquisición ajustados por NEC 17 menos su depreciación acumulada. No se deprecian aquellos bienes totalmente depreciados.

La depreciación de bienes de uso se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas del 33% anual para equipos de computación y software que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado por NEC de los bienes de uso durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d) Construcciones en curso

Corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la compañía en la construcción del proyecto Rinconada del Norte (I, II y III etapas), los que se registran a su costo de adquisición y que serán llevados a resultados una vez que se concluya con la construcción total de la obra, esto es la terminación de las cuatro etapas que comprenden el proyecto.

e) Obligaciones bancarias

Registra las obligaciones contraídas con instituciones bancarias al costo, y clasificadas de acuerdo al plazo, más la provisión de los intereses totales.

f) Cuentas por pagar al exterior largo plazo

Corresponde a los aportes efectuados para realizar las etapas 2, 3 y 4 del Proyecto Inmobiliario Parque Residencial Rinconada del Norte.



g) Anticipos de clientes

Registra los valores recibidos de los clientes en base a los contratos de promesa de compra venta, los cuales serán liquidados cuando los valores sean cancelados en su totalidad, se culmine el proyecto en todas sus etapas, y se escriture y facture cada bien.

h) Reserva de capital

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las Compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por valuación y reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces.

i) Reconocimiento de los ingresos y costos

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

NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
Caja	10,601	17,042
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	546	63,414
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta Ahorro	137,489	15,423
Banco del Pichincha C.A.	4,897	7,159
Total	<u>153,533</u>	<u>103,038</u>



NOTA 4. – INVERSIONES TEMPORALES

Los saldos correspondientes al 31 de diciembre del 2004 y 2005 son como sigue:

	2004	2005
PRODUFONDOS	1,011	1,041
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (1)	0	49,500
Total	<u>1,011</u>	<u>50,541</u>

- (1) Corresponde a certificados de depósito a plazo precancelables con vigencias de hasta un año, los cuales generan tasas de interés entre el 4,10% y 5,35%.

NOTA 5. – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:

	2004	2005
Anticipo contratistas I Etapa (a)	81,742	81,742
Anticipo contratistas II Etapa	144,271	12,423
Anticipo contratistas III Etapa (b)	0	208,689
Cuentas por cobrar socios (c)	4,360	43,085
Total	<u>230,373</u>	<u>345,939</u>

- (a) Corresponde a anticipos para la construcción entregados a contratistas y anticipos de honorarios que todavía no se han liquidado, desde al año 1999.
- (b) Incluye el registro de la provisión del costo de varios materiales con cargo a los canjes a efectuarse con diferentes departamentos.
- (c) Corresponden a valores originados por cancelación de préstamos en exceso, los cuales no se han definido su plazo para pago.



NOTA 6.- GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, la Compañía registró USD 6.560 y USD 43.375, respectivamente, correspondientes a los intereses por líneas de crédito obtenidas, los cuales aún no se han causado. (Véase nota 9)

NOTA 7.- BIENES DE USO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005, el saldo de bienes de uso está conformado por:

	Saldo 31/12/2003	Adiciones	Saldo 31/12/2004
Terrenos	619,805	0	619,805
Equipos de computación	1,154	0	1,154
Sistemas de computación	1,443	0	1,443
Total	622,402	0	622,402
(-) Depreciación acumulada	2,333	264	2,597
	620,069	-264	619,805

	Saldo 31/12/2004	Adiciones	Saldo 31/12/2005
Terrenos	619,805	0	619,805
Equipos de computación	1,154	0	1,154
Sistemas de computación	1,443	0	1,443
Total	622,402	0	622,402
(-) Depreciación acumulada	2,597	0	2,597
	619,805	0	619,805

NOTA 8. – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2004 corresponde a todos los costos incurridos por la compañía en la construcción del proyecto Rinconada del Norte en su primera y segunda etapas y al 31 de diciembre del 2005 a costos y gastos de la tercera etapa.

Al 31 de diciembre de 2003 los accionistas de la Compañía resolvieron en Junta General adoptar el método de Obra Terminada para liquidar el proyecto una vez concluida con la construcción total de la obra, esto es terminadas las cuatro etapas del proyecto.



Los saldos mostrados en la construcción al 31 de diciembre del 2004 y 2005 ascienden a USD 4'796.814 y USD 5'822.151 respectivamente.

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones con instituciones bancarias al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2,004	2,005
MM Jaramillo Arteaga (a)	556,450	300,000
MM Jaramillo Arteaga Intereses (b)	20,524	50,561
Total	<u>576,974</u>	<u>350,561</u>

a) Corresponde a créditos obtenidos durante el año 2005, con vencimientos de capital en el año 2007, según el detalle siguiente

CAPITAL	TASA INTERES	PLAZO DIAS	VIGENCIA	PAGOS
180,000	9.5579%	720	14/09/2005 - 04/09/2007	Cada 180 días con un año de gracia
60,000	9.5907%	720	12/10/2005 - 02/10/2007	Cada 180 días con un año de gracia
<u>60,000</u>	9.9520%	720	13/12/2005 - 03/12/2007	Cada 180 días con un año de gracia
<u><u>300,000</u></u>				

b) Corresponde a la provisión total de los intereses de los créditos obtenidos, aún cuando no han sido causados. (Véase nota 6)

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004 y 2005 la composición de las obligaciones con terceros es como sigue:



Proveedores	11,031	21,262
Preéstamos socios	116,501	8,725
Fondo de garantía	0	1,899
Total	<u>127,532</u>	<u>31,886</u>

NOTA 11.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
Retenciones en la fuente	1,095	1,458
Retenciones del IVA	2,614	2,521
Total	<u>3,709</u>	<u>3,979</u>

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 y 2005:

	2004	2005
Cuentas por pagar al exterior (a)	143,253	46,253
Cuentas por pagar accionistas (b)	0	132,410
Total	<u>143,253</u>	<u>178,663</u>

- (a) Corresponde a aportes recibidos de INMODIURSA ECUADOR S.A. por sociedad en cuentas de participación con el fin de promover conjuntamente con PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C. A AGROPICHINCHA C.A. las etapas II, III y IV del Proyecto Inmobiliario Parque residencial Rinconada del Norte. No obtuvimos evidencia del registro de este préstamo en el Banco Central así como no se ha contabilizado ninguna afectación por concepto de intereses.



- (b) Corresponden a préstamos realizados por los accionistas de PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA, para el financiamiento de la tercera etapa del Proyecto Rinconada del Norte.

NOTA 13.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2003 y 2004, los saldos por USD 4'266.653 y USD 5'717.216 corresponden al registro de anticipos en dinero, bienes, servicios, y provisiones de clientes por contratos para las tres primeras etapas del Proyecto Rinconada del Norte, los cuales serán cruzados con el registro de la venta una vez que se haya concluido con la construcción total de la obra y se perfeccione la transferencia legal de dominio.

NOTA 14.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 24 de julio del 2006, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los periodos económicos de 2002 al 2005 sujetos a fiscalización.

NOTA 15.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 24 de julio del 2006, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 24 de julio del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.