

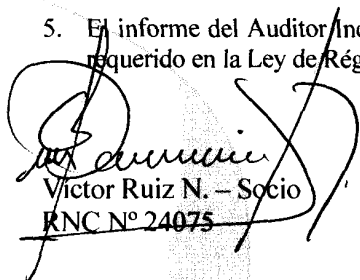


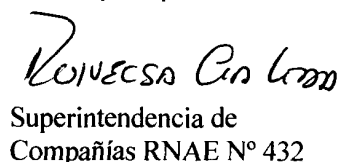
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 13 de junio del 2007

1. Hemos auditado el balance general adjunto de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA, al 31 de diciembre del 2005 y 2006 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 2005 fue emitida el 24 de julio del 2006.
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. En nuestra opinión 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 2005 y 2006, 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.
4. Durante los ejercicios económicos 2005 y 2006, 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 6'949.5025 al 31 de diciembre del 2006, dependerá del éxito de las ventas de los departamentos de las cuatro etapas del Proyecto.
5. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen tributario Interno se emitirá por separado.


Victor Ruiz N. – Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**BALANCE GENERAL COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2.005	2.006
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes	3	103.038	58.327
Inversiones Temporales	2,4	50.541	92.170
Cuentas y por cobrar	2,5	345.939	213.339
Impuestos anticipados		468	32.218
Gastos Pagados por anticipado	6	43.375	0
Total		543.361	396.054
Bienes de Uso	2,7	619.805	0
Construcciones en proceso	2,8	5.822.151	7.786.597
Total activos		6.985.317	8.182.651
<u>Pasivo</u>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	2,9	50.561	2.025
Cuentas por pagar	10	31.886	48.141
Impuestos por pagar	11	3.979	1.487
Total		86.426	51.653
Pasivo largo plazo			
Obligaciones bancarias	2,9	300.000	300.000
Cuentas por pagar l/p	2,12	178.663	178.663
Anticipo de clientes	2,13	5.717.217	6.949.502
Total		6.195.880	7.428.165
<u>Patrimonio</u>			
(Ver estado adjunto)		703.011	702.833
Total pasivo y patrimonio		6.985.317	8.182.651

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



PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C.A AGROPICHINCHA

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

expresado en dólares estadounidenses

	Notas	2.006
Ventas netas		11.500
Costo de ventas		-816.590
Utilidad bruta en ventas		828.090
 Gastos operacionales:		
Administración		63.423
Ventas		44.088
Financieros		38.386
Total		145.897
 Utilidad (Pérdida) Operacional		682.193
 Otros gastos		683.317
Otros ingresos		946
 Utilidad del ejercicio antes de impuestos		-178

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



PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte Futuro Capital	Reservas			(Déficit) Utilidades	Total
			Legal	Facultativa	Capital		
Saldos a Enero 1 del 2005	51.200	5.670	2	17	646.122	0	703.011
Saldos al 31 de diciembre de 2005	51.200	5.670	2	17	646.122	0	703.011
Pérdida del Ejercicio						-178	-178
Saldos al 31 de diciembre de 2006	51.200	5.670	2	17	646.122	-178	702.833

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 2005 Y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2005	2006
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	1.334.925	1.388.010
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-658.605	-47.397
Efectivo provisto por las operaciones	676.320	1.340.613
 Otros ingresos	0	946
Flujo neto originado por actividades de operación	676.320	1.341.559
 Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Aumento) disminución en inversiones temporales	-36.889	-41.629
(Aumento) construcciones en proceso	-1.025.337	-1.344.641
Flujo neto originado por actividades de inversión:	-1.062.226	-1.386.270
 Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Aumento en obligaciones bancarias l/p	300.000	0
Aumento (disminución) en cuentas por pagar l/p	35.410	0
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:	335.410	0
 (disminución) Aumento neto en caja bancos	-50.496	-44.711
Caja y bancos al inicio del año	153.534	103.038
Caja y bancos al final del año	103.038	58.327



PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO - continuación
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2006**

expresado en dólares estadounidenses

	2.005	2.006
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Perdida del Ejercicio	0	-178
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	-115.566	132.600
(Aumento) en Impuestos anticipados	-73	-31.750
(Aumento) disminución Gastos pagados por anticipado	6.560	43.375
Aumento en anticipo clientes	1.450.564	1.232.285
Disminución en obligaciones bancarias	-569.788	-48.536
Disminución cuentas por pagar	-95.647	16.255
Aumento en impuestos por pagar	270	-2.492
	<u>676.320</u>	<u>1.341.559</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 27 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 2006**

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 inició 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>Índice de inflación anual</u>
2006	2.87%
2005	3.10%
2004	1.94%
2003	6%

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

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del



Ecuador en diciembre del año 2000 y 2002, las cuales fueron tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador o las emitidas no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad; en aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se aplican las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial 348 del 4 de septiembre del 2006, estableció que Ecuador a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en la República del Ecuador deben preparar sus estados financieros en base a las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).

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 (III y IV etapa), 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 2005 y 2006:



	2005	2006
Caja	17.042	-125
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	63.414	2.786
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta Ahorro	15.423	44.368
Banco del Pichincha C.A.	7.159	11.298
Total	<u>103.038</u>	<u>58.327</u>

NOTA 4. – INVERSIONES TEMPORALES

Los saldos correspondientes al 31 de diciembre del 2005 y 2006 son como sigue:

	2005	2006
PRODUFONDOS	1.041	1.079
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (I)	49.500	91.091
Total	<u>50.541</u>	<u>92.170</u>

(I) Corresponde a certificados de depósito a plazo precancelables con vigencias de hasta un año, los cuales generan tasas de interés entre el 5.4% y 6%.

NOTA 5. – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005 y 2006, la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:



	2005	2006
Anticipo contratistas I Etapa (a)	81.742	81.992
Anticipo contratistas II Etapa	12.423	12.423
Anticipo contratistas III Etapa (b)	208.689	34.225
Cuentas por cobrar socios (c)	43.085	43.085
Anticipo Proveedores		41.614
Total	345.939	213.339

- (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

Corresponde al registro de los impuestos a favor de la compañía que es Crédito tributario del IVA e Impuesto a la Renta.

NOTA 7.- BIENES DE USO

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



	Saldo 31/12/2004	Transferencia	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		2.597
	619.805	0	619.805

	Saldo 31/12/2005	Transferencia	Saldo 31/12/2006
Terrenos (1)	619.805	619.805	0
Equipos de computación	1.154	0	1.154
Sistemas de computación	1.443	0	1.443
Total	622.402	619.805	2.597
(-) Depreciación acumulada	2.597	0	2.597
	619.805	619.805	0

(1) Este activo fue reclasificado a construcciones en curso para ser incorporado al costo del proyecto en desarrollo.

NOTA 8. – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2006 corresponde a todos los costos y gastos incurridos por la compañía en la construcción del proyecto Rinconada del Norte en su tercera y cuarta etapa. Además incluye el costo del terreno que se mantuvo hasta el año 2005 como activo fijo por USD 619.805.

Los saldos mostrados en la construcción al 31 de diciembre del 2005 y 2006 ascienden a USD 5'822.151 y USD 7'782.597 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)	300.000	300.000
MM Jaramillo Arteaga Intereses (b)	50.561	2.025
Total	<u>350.561</u>	<u>302.025</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
60.000	9,9520%	720	13/12/2005 - 03/12/2007	Cada 180 días con un año de gracia
<u>300.000</u>				

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

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005 y 2006 la composición de las obligaciones con terceros es como sigue:

	2005	2006
Proveedores	21.262	31.794
Preéstamos socios	8.725	11.220
Fondo de garantía	1.899	5.127
Total	<u>31.886</u>	<u>48.141</u>



NOTA 11.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2005 y 2006:

	2005	2006
Retenciones en la fuente	1.458	437
Retenciones de IVA	2.521	1.050
Total	<u>3.979</u>	<u>1.487</u>

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2005 y 2006:

	2005	2006
Cuentas por pagara al exterior	46.253	46.253
Cuentas por pagar accionistas	132.410	132.410
Total	<u>178.663</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, 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 2006, el saldo USD 6'949.501 corresponde 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, 14 de junio del 2007, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los periodos económicos de 2004 al 2006 sujetos a fiscalización.

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

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 14 de junio del 2007, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 14 de junio del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.