

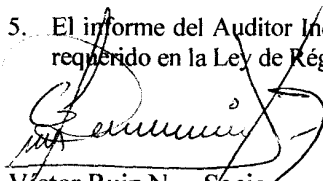


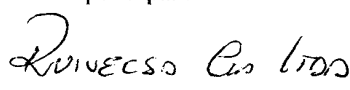
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 06 de octubre del 2008

1. Hemos auditado el balance general adjunto de PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA, al 31 de diciembre del 2007 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 auditoria. La opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2006 fue emitida el 13 de junio del 2007.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria, excepto por lo mencionado en el párrafo 3. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria 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 auditoria 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 2007 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 2007 y 2006, la Compañía no presenta estado de resultados 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 10'077.008 al 31 de diciembre del 2007, 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.


Víctor 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 2007 y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	2.007	2.006
Activos corrientes:			
Efectivo y sus equivalentes	3	13.541	58.327
Inversiones Temporales	2,4	46.123	92.170
Cuentas y por cobrar	2,5	2.989	213.339
Impuestos anticipados		1.427	32.218
Total		64.080	396.054
 Construcciones en proceso	2,6	10.077.008	7.786.597
Total activos		10.141.088	8.182.651
 <u>Pasivo</u>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias		0	2.025
Cuentas por pagar	7	14.259	48.141
Impuestos por pagar	8	2.020	1.487
Total		16.279	51.653
 Pasivo largo plazo			
Obligaciones bancarias		0	300.000
Cuentas por pagar l/p		0	178.663
Anticipo de clientes	2,9	9.197.391	6.949.502
Total		9.197.391	7.428.165
 <u>Patrimonio</u>			
(Ver estado adjunto)		927.418	702.833
Total pasivo y patrimonio		10.141.088	8.182.651

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2007**

expresado en dólares estadounidenses

	Notas	2.007	2.006
Ventas netas		7.029	11.133
Costo de ventas		266.228	1.321.535
Utilidad bruta en ventas		-259.199	-1.310.402
Gastos operacionales:			
Administración		25.331	13.304
Financieros		211.821	36.105
Total		237.152	49.409
Utilidad (Pérdida) Operacional		-496.351	-1.359.811
Traspaso a construcciones en curso		496.351	1.340.640
Otros ingresos		0	18.993
Pérdida del ejercicio		0	-178

Las notas explicativas anexas de 1 a 13 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 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte Futuro Capital	Reservas			Resultado Acumulado	Total
			Legal	Facultativa	Capital		
Saldos a Enero 1 del 2006	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
Ajuste Correccion Monetaria NEC 17					224.585		224.585
Saldos al 31 de diciembre de 2007	51.200	5.670	2	17	870.707	-178	927.418

Las notas explicativas anexas de 1 a 3 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 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2007	2006
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	2.496.059	1.388.010
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-42.403	-47.397
Efectivo provisto por las operaciones	2.453.656	1.340.613
 Otros ingresos	0	946
Flujo neto originado por actividades de operación	2.453.656	1.341.559
 Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Aumento) disminución en inversiones temporales	46.047	-41.629
(Aumento) construcciones en proceso	-2.065.826	-1.344.641
Flujo neto originado por actividades de inversión:	-2.019.779	-1.386.270
 Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Disminución en obligaciones bancarias l/p	-300.000	0
Aumento (disminución) en cuentas por pagar l/p	-178.663	0
Flujo neto originado por actividades de financiamiento:	-478.663	0
 (disminución) Aumento neto en caja bancos	-44.786	-44.711
Caja y bancos al inicio del año	58.327	103.038
Caja y bancos al final del año	13.541	58.327



PRODUCTORA AGROPECUARIA PICHINCHA C.A. AGROPICHINCHA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO COMPARATIVO - continuación
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

expresado en dólares estadounidenses

	2.007	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	210.350	132.600
(Aumento) en Impuestos anticipados	30.791	-31.750
(Aumento) disminución Gastos pagados por anticipado	0	43.375
Aumento en anticipo clientes	2.247.889	1.232.285
Disminución en obligaciones bancarias	-2.025	-48.536
Disminución cuentas por pagar	-35.254	16.255
Aumento en impuestos por pagar	1.905	-2.492
	2.453.656	1.341.559

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

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

NOTA 1. - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 01 de Mayo de 1997, mediante escritura pública realizada en la Notaría 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>Índice de inflación anual</u>
2007	3.32%
2006	2.87%
2005	3.10%

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) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 2007 y 2006:

	2007	2006
Caja	8.505	-125
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta. Cte.	1.201	2.786
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. Cta Ahorro	2.589	44.368
Banco del Pichincha C.A.	1.246	11.298
Total	<u>13.541</u>	<u>58.327</u>

NOTA 4. – INVERSIONES TEMPORALES

Los saldos correspondientes al 31 de diciembre del 2007 y 2006 son como sigue:

	2007	2006
PRODUFONDOS	1.123	1.079
Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. (1)	45.000	91.091
Total	<u>46.123</u>	<u>92.170</u>

- (1) 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 2007 y 2006, la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:

	2007	2006
Anticipo contratistas I Etapa	0	81.992
Anticipo contratistas II Etapa	0	12.423
Anticipo contratistas III Etapa	0	34.225
Cuentas por cobrar socios (a)	2.989	43.085
Anticipo Proveedores	0	41.614
Total	<u>2.989</u>	<u>213.339</u>

(a) Corresponden a valores originados por cancelación de préstamos en exceso, los cuales no se han definido su plazo para pago.

NOTA 6. – CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2007 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, incluido el costo de terreno reexpresado.

Los saldos mostrados en la construcción al 31 de diciembre del 2007 y 2006 ascienden a USD 10'077.008 y USD 7'786.597 respectivamente.

Durante el año 2007 se realizó un incremento a construcciones en proceso por la suma de USD 224.585 con motivo de un recálculo de la aplicación de la NEC 17.

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 la composición de las obligaciones con terceros es como sigue:



	2007	2006
Proveedores	0	31.794
Preéstamos socios	7.674	11.220
Fondo de garantía	5.213	5.127
Seguro de desgravamen	1.372	0
Total	<u>14.259</u>	<u>48.141</u>

NOTA 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

La siguiente es la composición de impuestos por pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006:

	2007	2006
Retenciones en la fuente	569	437
Retenciones de IVA	1.451	1.050
Total	<u>2.020</u>	<u>1.487</u>

NOTA 9.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo USD 9'197.391 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 10.- RESERVA DE CAPITAL

Durante el año 2007 la Compañía recalculó el efecto de aplicación de la NEC 17 del terreno y construcción en curso cuyo efecto fue un incremento de USD 224.585 con cargo a la cuenta de reserva de capital y como contrapartida un registro en el costo de construcción por el mismo valor.



NOTA 11.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 6 de Octubre del 2008, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2004 al 2007 sujetos a fiscalización.

NOTA 12.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoria, 06 de octubre del 2008, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 06 de octubre del 2008, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.