

Quito, 29 de Abril de 2009

85494

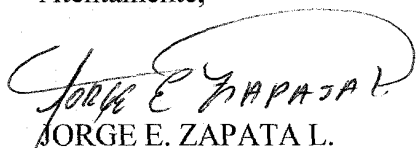
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente se servirán encontrar el Informe de Auditoría de Estados Financieros del año 2008 de la compañía **PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA.**

Agradezco por su amable atención a la presente.

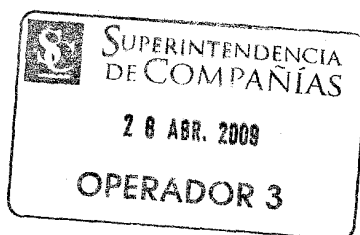
Atentamente,



JORGE E. ZAPATA L.

Reg. Nacional de Firmas Auditoras No. 421

Registro Nacional No. 26334

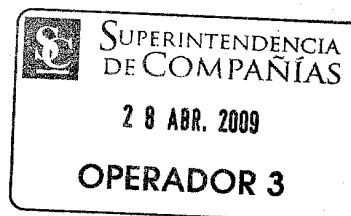


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

1. Hemos auditado el balance general que se adjuntan de **PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA** al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos 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 dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que se discute en el párrafo 3, nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que un examen de auditoría sea diseñado y realizado para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. 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 importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee de una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de Diciembre de 2008 la compañía no ha liquidado el proyecto, debido a que se resolvió adoptar el método de Obra Terminada, para liquidar el proyecto una vez se haya concluido con la construcción total de la obra.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos mencionados 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 2008, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados por ciertos aspectos, regulaciones, normas y prácticas contables dictadas por las autoridades estatales.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA**, correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2008 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.



6. Como se describe en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros tomando como base las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Marzo 27, 2009

A handwritten signature in black ink, reading "JORGE E. ZAPATA L.", enclosed within a large, loopy oval stroke.

JORGE E. ZAPATA L.
Reg. Nacional de Firmas Auditoras No. 421
Registro Nacional No. 26334

PASIVO	NOTAS	2008
Proveedores	9	3.042
Obligaciones fiscales	10	560
Cuentas por Pagar Relacionadas	5	7.674
Anticipos de Clientes	11	9.306.446
Otras cuentas por pagar	12	5.337
Total Pasivo Corriente		<u>9.323.059</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital Social	14	51.200
Reserva de Capital		224.585
Reservas	15	646.140
Aportes para futuras capitalizaciones		5.671
Resultado acumulado		<u>(4.184)</u>
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>923.412</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>10.246.471</u></u>

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US Dólares)

	2008
INGRESOS	
Arriendo Terreno e Instalaciones	7.000
TOTAL INGRESOS	7.000
COSTO DIRECTO	
Costo de obras	5.826
Traslado a Obras en Curso	(8.815)
TOTAL COSTO DIRECTO	(2.989)
PERDIDA BRUTA EN VENTAS	9.989
GASTOS DE OPERACION:	
Gastos de Administración	19.327
Traslado a Obras en Curso	(6.169)
Total Gastos de Operación	13.158
Pérdida en Operación	(3.169)
OTROS INGRESOS (GASTOS NO OPERACIONALES)	
Intereses ganados	0
Otras Rentas (obras adicionales)	0
Gastos financieros	(837)
Pérdida del ejercicio	(4.006)
15% Participación Trabajadores	0
25% Impuesto a la Renta	0
Resultado Neto	(4.006)

Nota 13

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

AGROPICHINCHA C. A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007
(Expresados en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVAS	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADO ACUMULADO	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2007	51.200	224.585	646.140	5.671	-178	927.418
Distribución utilidades						0
Transferencia a Capital Adicional						0
Resultado del ejercicio					-4.006	-4.006
Transferencia Crédito Tributario IVA						0
Saldo a Diciembre 31 de 2008	51.200	224.585	646.140	5.671	-4.184	923.412

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US Dólares)

	2008
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:	
Caja recibida de clientes	157.549
Caja pagada a proveedores y empleados	(107.077)
Intereses ganados	0
Impuesto pagados	(44.496)
Intereses y gastos bancarios pagados	(837)
Intereses ganados	0
Caja proveniente de operación	<u>5.139</u>
FLUJO DE CAJA USADO EN INVERSIONES:	
Disminución otras cuentas a cobrar	0
Diferencia socios	0
Compra de activos fijos	0
Investigación	0
Caja utilizado en inversiones	<u>0</u>
FLUJO DE CAJA USADO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Préstamos Pagados en el año	<u>0</u>
Flujo de caja utilizado en actividades de financiación	<u>0</u>
Disminución / Incremento neto de caja	5.139
Caja al inicio del año	<u>13.541</u>
Caja y sus equivalentes al final del año	<u>18.680</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Continuación.../)
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en US Dólares)

2008

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD
NETA CON EL FLUJO USADO EN
EN OPERACIONES:**

Pérdida del ejercicio (4.006)

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo

Usado en Operaciones:

Depreciación 0

Investigación 0

Provisión incobrables 0

(Utilidad) Pérdida en ventas de activos fijos 0

VARIACIONES EN ACTIVOS:

(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar 41.495

(Aumento) Disminución Gastos Anticipados 0

(Aumento) Disminución Inventarios (98.702)

(Aumento) Disminución Otras ctas .a Cobrar 0

VARIACIONES EN PASIVOS:

(Disminución) Aumento cuentas por pagar (2.171)

(Disminución) Aumento impuesto por pagar (44.496)

(Disminución) Aumento Otros pasivos 3.965

(Disminución) Aumento Anticipo de
clientes 109.054

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE
OPERACIONES**

5.139

Las notas adjuntas 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 2008
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA, es una entidad de derecho privado, que fue constituida el 1 de Mayo de 1997, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de Julio de 1997.

El principal objeto social 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.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Reserva de capital

Incluye valores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de la reexpresión monetaria originadas en años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

Ingresos

Se registran cuando los productos son vendidos y entregados mediante la emisión de facturas a los clientes.

Estimaciones

La Administración de la compañía, ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

Propiedad, planta y equipo

Son registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente mes.

Descripción	Depreciación	
Maquinaria y Equipo	10 años	10%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33%
Vehículos	5 años	20%

Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de	Variación anual
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	10%
2003	10%
2004	1,95%
2005	4,36%
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

NOTA 3. CAJA, SUS EQUIVALENTES

El resumen de Caja y sus Equivalentes, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,
	2008
	<u>(En U.S. Dólares)</u>
Caja chica	20
Caja dólares 2da etapa	150
Caja dólares 3ra etapa	709
Fondo seguro de Desgravamen	164
Fondo Rotativo Cuarta Etapa	500
Fondo Diego Portilla	500
MM Jaramillo Arteaga Cta. Cte. 1001818018	15.838
Pichincha Cta. Cte. 3079440604	794
MM Jaramillo Arteaga Ahorro 6042570017	5
Total	<u>18.680</u>

NOTA 4. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo corresponde a inversión en Produfondos por un monto de USD 1.159.

NOTA 5. PARTES RELACIONADAS

El resumen de Partes Relacionadas, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,
	2008
	<u>(En U.S. Dólares)</u>
CUENTAS POR COBRAR	
Cuentas por cobrar Arq. Mario Ponce	2.989
CUENTAS POR PAGAR	
Cuentas por pagar Ing. Pedro López	(7.674)

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

NOTA 6. INVENTARIOS

El resumen de Inventarios, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Rinconada del Norte 1era y 2da Etapa	6.091.749
Rinconada del Norte 3era Etapa	2.902.294
Rinconada del Norte 4ta Etapa P	223.545
Rinconada del Norte 4ta Etapa	47.122
Terreno	646.501
Administrativos	233.344
Ajustes depuración	31.155
Total (a)	10.175.710

NOTA 7. ANTICIPOS

El resumen de Anticipos, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Ciudad del Mar	3.369
Inmocasa Anticipo Construcción y Administración	100
Total	3.469

NOTA 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de Impuestos Anticipados, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Crédito tributario	1.078
8% Arrendamiento de Bienes	570
5% Arrendamiento de Bienes Inmuebles	315
5% Rendimientos financieros	28
5% Rendimientos Depósitos Cta Cte	0,45
5% Rendimientos Depósitos Cta Ahorros	12
1% Otros Servicios	29
Anticipo impuesto a la renta	42.095
70% Servicios	336
Total	44.464

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

NOTA 9. PROVEEDORES

El resumen de Proveedores, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Fraviseg	1.044
Varios proveedores	1.998
Total	3.042

NOTA 10. OBLIGACIONES FISCALES

El resumen de Obligaciones Fiscales, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
8% Honorarios, comisiones y dietas	69
2% Otros Servicios	32
1% Agua, Energía, Luz, Telecomunicaciones	0,35
IVA (100%) por Servicios Profesionales	99
IVA en ventas	360
Total	560

NOTA 11. ANTICIPO DE CLIENTES

El resumen de Anticipo de Clientes, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Clientes Primera Etapa	3.259.768
Clientes Segunda Etapa	2.862.103
Clientes Tercera Etapa	3.134.151
Clientes Cuarta Etapa	50.010
Intereses por pagar Dpto. 26-22	414
Total	9.306.446

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

NOTA 12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo corresponde a Seguro de Desgravamen por un monto de USD 1.717 y Resciliación de clientes por USD 3.620.

NOTA 13. CONCILIACION TRIBUTARIA

La provisión para pago del impuesto a la renta, se ha calculado así:

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

Pérdida Contable Antes De Impuesto A La Renta Y Participación Laboral	(4.006)
15% Participación trabajadores	0
Gastos No Deducibles	716
Base Imponible Para El Impuesto A La Renta	(3.290)
Impuesto A La Renta Causado 25%	0
Anticipos de Impuesto a la Renta	42.095
Retenciones en la fuente del año	606
Retenciones en la fuente año anterior	1.427
Saldo a favor del contribuyente	44.128

El saldo de Anticipo en Impuesto a la Renta se determinó así:

Saldo de Anticipo de Impuesto a la Renta al Inicio de Año	0
+ Anticipos del Año	42.095
Utilizado en liquidación de Impuesto a la Renta	0
Saldo Final del año	42.095

De acuerdo con la Legislación vigente para que se pueda utilizar los Anticipos de años anteriores se requiere contar con autorización del Servicio de Rentas Internas.

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA

NOTA 14. CAPITAL SOCIAL

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C. A. AGROPICHINCHA constituyó su capital destinado a su actividad de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Julieta Troya de Portilla	3.840
Pedro López	1.280
Mario Ponce Cevallos	17.562
Carlos Sarzosa Salvador	28.518
Total Capital Social	51.200

NOTA 15. RESERVAS

El resumen de Reservas, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31, 2008 (En U.S. Dólares)
Reserva Revalorización Patrimonio	646.121
Reserva Facultativa	17
Reserva Legal *	2
Total Reserva Legal	646.140

* De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital

NOTA 16. AUDITORIA TRIBUTARIA

Desde el inicio de sus actividades hasta el año 2008, la compañía no ha sido auditada por las autoridades tributarias.

NOTA 17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Mediante Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 entró en vigencia la obligación por parte de los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas, de presentar adicionalmente a su declaración anual de impuesto a la renta, el Anexo de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con esas partes, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento, en la forma y con el contenido que establezca el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución General.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2008 y la fecha de emisión de este informe (27-Marzo-09), no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener efecto importante sobre los Estados Financieros.