85494

PRODUCTORA AGROPECUARIA DE PICHINCHA C.A.
AGROPICHINCHA.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

INDICE

Informe de Comisario
Balance General
Estado de Resultados
Información Suplementaria
Análisis Vertical (Balance General y Estado de Resultados)

Abreviaturas Usadas

B.G.	Balance General
E.R.	Estado de Resultados
R.O.	Registro Oficial
art.	Artículo
No.	Número
S.A. .	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos

INFORME DE COMISARIO

Señores
PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS AGROPICHINCHA C.A.
Presente.

1. He revisado el Balance General de AGROPICHINCHA C.A., al 31 de diciembre del 2007 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos, basado en la revisión de comisaría.

2. Mi revisión fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los Estados Financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo. Revisión que incluye un examen, sobre una base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los Estados Financieros. Incluye también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como también evaluar la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Considero que esta revisión, me proporciona una base razonable para expresar una opinión.

3. En el año 2007 la empresa no presenta un estado de resultados con saldo de utilidad o pérdida al manejar un criterio de Obra Terminada por lo que este año se traslado y registró al Costo de Producción en Proceso $ 496.351, este valor se registrará como costo de ventas una vez se realicen las ventas de los cuatro proyectos de vivienda propiedad de la constructora AGROPICHINCHA C.A., al 31 de diciembre del 2007.

4. En mi opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de AGROPICHINCHA C.A., al 31 de diciembre del 2007, conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.).

IVAN LOPEZ CASTRO
Comisario
R. N. No. 26595

AGROPICHINCHA C.A.

BALANCE GENERAL

al 31 de diciembre del 2007

(en $ d.a.)

ACTIVOS				PASIVO			
ACTIVO CORRIENTE				**PASIVO CORRIENTE**			
				Cuentas Por Pagar		16.279	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		13.541		Accionistas	7.674		
Inversiones Temporales		46.123		Retenciones e Impuestos	3.391		
Cuentas por Cobrar		4.417		Otras	5.213		
Accionistas	2.989			**SUBTOTAL CORRIENTE**			**16.279**
Impuestos	1.428						
Producción en Proceso		10.077.008		**PASIVO LARGO PLAZO**			
				Anticipos Clientes		9.197.391	
SUBTOTAL CORRIENTE			**10.141.088**	**SUBTOTAL LARGO PLAZO**			**9.197.391**
				TOTAL PASIVO			**9.213.669**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				**PATRIMONIO**			
				Capital Social		51.200	
Activos Depreciables		2.597		Aporte Futura Capitalización		5.671	
(-) Dep. Acumulada		-2.597		Reserva Legal		2	
				Reserva Facultativa		17	
SUBTOTAL PLANTA Y EQUIPO			**0**	Reserva Capital		870.707	
				Resultado de Años Anteriores		-178	
				Resultado del Presente Ejercicio		0	
				TOTAL PATRIMONIO			**927.418**
TOTAL ACTIVO			**10.141.088**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**			**10.141.088**

AGROPICHINCHA C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

al 31 de diciembre del 2007

(en $ d.a.)

INGRESOS	
Ventas Netas	0
TOTAL INGRESOS	**0**
COSTOS	
Menos: Costos de Ventas	266.228
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**-266.228**
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos Administrativos	25.197
Gastos de Ventas	0
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	**-291.425**
MOVIMIENTO FINANCIERO	
Mas: Otros Ingresos	1.837
Menos: Otros Egresos	-211.821
OTRAS RENTAS	
Mas: Obras Adicionales	193
Menos: Otros Egresos	-134
NO OPERACIONALES	
Mas: Arriendos	5.000
Menos: Traslado a Obra en Curso	496.351
UTILIDAD ANTES DE PART. E IMPT. RENTA	**0,00**
15% Trabajadores	0
25% Impuesto a la Renta	0
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	**0**

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

OPINIÓN RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No. 92-1-4-3-0014. de la Superintendencia de Compañías, expedida el 18 de septiembre de 1992 y publicada en el R. O. No. 44 del 3 de octubre de 1992 a continuación presento mi opinión respecto a aquellos aspectos requeridos por la mencionada Resolución.

1. En mi opinión los administradores de AGROPICHINCHA C.A., han cumplido razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas y por los máximos organismos de la compañía.

2. Los administradores de AGROPICHINCHA C.A., me han prestado toda la colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.

3. En mi opinión la correspondencia, así como los comprobantes y registros contables de AGROPICHINCHA C.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

4. En mi opinión el libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y libro de Acciones y Accionistas de AGROPICHINCHA C.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

5. En mi opinión la custodia y conservación de bienes de AGROPICHINCHA C.A., y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad, son adecuadas.

6. Para el desempeño de mis funciones de Comisario de AGROPICHINCHA C.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.

7. En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por la administración de AGROPICHINCHA C.A.., son adecuados y ayudan a dicha administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad de que los bienes están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposiciones no autorizadas y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en lo que estos no se contrapongan a las anteriores. En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectadas. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento en las mismas se deteriore.

ANALISIS FINANCIERO

Por no disponer de información del año 2006 no se realiza un análisis financiero de dos años anterior y presente, por lo tanto solo se presenta un análisis vertical del Balance General y Estado de Resultados del año 2007, en los anexos No. 1 y No. 2, adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos del informe de Comisario.

Análisis vertical

Balance General - Anexo No. 1

Establece los porcentajes de cada una de las cuentas que forman el activo, pasivo y patrimonio, con respecto al total de los mismos.

En el activo, las cuentas donde se concentran la mayoría de los recursos de la compañía son; Inventarios de Producción en Proceso que representa el 99,37% del total del activo y corresponde a la suma de los costos incurridos en la construcción de los proyectos de vivienda que en el 2007 tienen un saldo de $ 10´077.088, en el futuro cuando culmine su construcción pasarán a formar parte de los inventarios para la venta.

En el Pasivo a Largo Plazo, los Anticipos de Clientes por $ 9´197.391, que representa el 90,69% el mayor rubro del pasivo y corresponde a anticipos de dinero de clientes por contratos de venta de los proyectos de vivienda los cuales se registrarán como venta cuando se termine la construcción de las obras y se transfiera la propiedad de dominio.

En el patrimonio la cuenta Reserva de Capital que representa el 8,59% al haberse incrementado por efecto de la aplicación de la NEC 17 a los terrenos y las construcciones por un total de $ 224.585.

Estado de Resultados - Anexo No. 2

Establece los porcentajes de las cuentas que conforman este estado, con respecto al total de las ventas anuales.

La empresa no refleja porcentajes a medir al no haber efectuado ventas de las viviendas en el año 2007, los ingresos anuales corresponden a ingresos financieros por $ 1.837, Obras Adicionales por $ 193 y Arriendos por $ 5.000.

IIC.
Quito, 25 de octubre del 2008

Anexo No.1

AGROPICHINCHA C.A.

BALANCE GENERAL - ANALISIS VERTICAL

al 31 de diciembre del 2007

(en $ d.a.)

ACTIVO	2,007	PORCENT.
CORRIENTE		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	13,541	0.13%
Inverciones Temporales	46,123	0.45%
Cuentas por Cobrar		
Accionistas	2,989	0.03%
Impuestos	1,428	0.01%
Otras Cuentas	0	0.00%
Producción en Proceso	10,077,008	99.37%
SUBTOTAL CORRIENTE	**10,141,088**	**100.00%**
FIJO		
Total Activo Fijo Neto	0	0.00%
SUBTOTAL FIJO	**0**	**0.00%**
TOTAL ACTIVO	**10,141,088**	**100.00%**
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas Por Pagar		
Accionistas	7,674	0.08%
Retenciones e Impuestos	3,391	0.03%
Otras	5,213	0.05%
SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE	**16,279**	**0.16%**
LARGO PLAZO		
Anticipo de Clientes	9,197,391	90.69%
SUBTOTAL PASIVO LARGO PLAZO	**9,197,391**	**90.69%**
TOTAL PASIVO	**9,213,669**	**90.85%**
PATRIMONIO		
Capital Social	51,200	0.50%
Aporte Futura Capitalización	5,671	0.06%
Reserva Legal	2	0.00%
Reserva Facultativa	17	0.00%
Reserva de Capital	870,707	8.59%
Resultados de Años Anteriores	-178	0.00%
Resultado del Presente Ejercicio	0	0.00%
SUBTOTAL PATRIMONIO	**927,418**	**9.15%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**10,141,088**	**100.00%**

Anexo No.2

AGROPICHINCHA C.A.

ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL

al 31 de diciembre del 2007

(en $ d.a.)

INGRESOS			
Ventas netas	0	0	0.00%
TOTAL INGRESOS	**0**	**0**	**0.00%**
COSTOS			
Menos: Costo de ventas	0	266,228	0.00%
UTILIDAD EN VENTAS	**0**	**-266,228**	**0.00%**
GASTOS			
Gastos Administrativos	0	25,197	0.00%
Gastos de Ventas	0	0	0.00%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	**0**	**-291,425**	**0.00%**
MOVIMIENTO FINANCIERO			
Mas: Otros Ingresos	0	1,837	0.00%
Menos: Otros Egresos	0	-211,821	0.00%
OTRAS RENTAS			
Mas: Obras Adicionales		193	0.00%
Menos: Otros Egresos		-134	0.00%
NO OPERACIONALES			
Mas: Arriendos		5,000	0.00%
Menos: Traslado a Obra en Curso		496,351	0.00%
RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENT.	**0**	**0**	**0.00%**
Participación Trabajadores	0	0	0.00%
Impuesto Renta	0	0	0.00%
RESULTADO DEL EJERCICIO		0	