

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

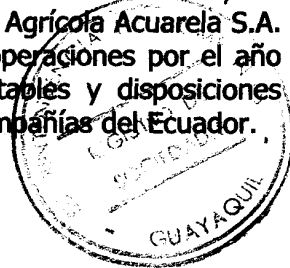
A los accionistas de:  
**AGRICOLA ACUARELA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **AGRICOLA ACUARELA S.A.** al **31 de Diciembre del 2003**, el estado de resultados y los cambios en la evolución del patrimonio de la compañía 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, basada en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoria externa de esos periodos, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior. Adicionalmente existe una diferencia de inventarios de terrenos por 320.824 mt2 entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil. La compañía no ha registrado una pérdida contingente por lo indicado en la Nota 6.
4. En nuestra opinión, excepto por lo indicado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Agrícola Acuarela S.A. **al 31 de Diciembre de 2003**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

  
**CPA. Alberto Guzmán M. - Socio**  
**RNC No. 23609**

**RNAE-2 No. 361**

**Febrero 28 del 2004**  
**Guayaquil – Ecuador**



**31 MAR 2004**

**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**NOTAS**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

Caja		5,257
Cuentas por Cobrar Clientes	3 y 4	1,670,576
Inventarios	5	419,841

**ACTIVO NO CORRIENTE**

Activos Fijos		3,322
Otros Activos		796
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>2,099,792</u></b>

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

Cuentas por Pagar	6	160,702
-------------------	---	---------

**PASIVO NO CORRIENTE**

Ventas a Plazo		17,643
Ingresos por Realizar (varios)		166,894
Obligacion a Largo Plazo	7	30,056
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>375,295</u></b>

**PATRIMONIO**

Capital Suscrito	8	1,600
Reserva Legal		413
Reserva de Capital		1,839,670
Resultados Acumulados		-115,292
Resultados del Ejercicio		-1,892
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>1,724,498</u></b>

**TOTAL PASIVO - PATRIMONIO**

**2,099,792**

**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**INGRESOS**

Ventas, netas	378,510
Intereses Ganados	9,633
Retencion x Dev, Solares	1,658
Otros Ingresos Operacionales	852
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>390,653</u></b>

Costo de Ventas	25,195
Depreciación de bienes de arrendamiento Mercantil	134,515
<b>Total costos de operación y venta</b>	<b><u>159,710</u></b>

<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b><u>230,943</u></b>
-----------------------	-----------------------

**EGRESOS**

Gastos de Oficina	73,427
Servicios a Terceros	131,606
Impuestos y Contribuciones	18,741
Gastos de Ventas	978
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion	5,264
Gastos Financieros	110
Otras	2,710
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b><u>232,835</u></b>

<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b><u>-1,892</u></b>
--------------------------------	----------------------

***Ver Notas a los Estados Financieros***



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**US DOLARES**

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>Perdida neta</b>	<b>-1,892</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>	
Depreciación	4,669
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Cuentas por cobrar	-174,570
Inventarios	158,692
Cuentas por pagar	54,669
Ventas a plazo	-34,535
Otros activos	-796
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>6,236</u></b>

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

<b>Compras de activos fijos</b>	<b>-5,245</b>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b><u>-5,245</u></b>

<b>Aumento y/o Disminución en caja-Banco</b>	<b>991</b>
<b>Caja y Banco al principio del año</b>	<b><u>4,266</u></b>
<b>Caja y Banco al final del año</b>	<b><u>5,256</u></b>



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

	Patrimonio	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL 31/12/2002</b>	<b>1,600</b>	<b>413</b>	<b>1,839,670</b>	<b>-115,293</b>	<b>1,726,390</b>
Perdida del ejercicio				-1,892	-1,892
<b>SALDO AL 31/12/2003</b>	<b>1,600</b>	<b>413</b>	<b>1,839,670</b>	<b>-117,186</b>	<b>1,724,497</b>

*Ver notas a los estados financieros*



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía ACUARELA S.A. fue constituida mediante escritura pública el 25 de Abril de 1968, su actividad consiste en la explotación agrícola y forestales, pudiendo al efecto realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios para ello, como comprar y vender haciendas, predios rústicos, administrar y explotar, pudiendo celebrar cualquier contrato o realizar acto directo o indirecto relacionado con las prenombrada actividad.

La compañía forma parte del fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Base de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Reserva de capital.**- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha sobre los activos no monetarios y del patrimonio de accionistas. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

**Impuesto a la Renta.**- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

**3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Documentos por cobrar- clientes	37,270
Arriendos Vencidos por Cobrar	26,682
Clientes en Demanda Judicial	1,075
Cheques Protestados	8
Cuentas Incobrables	-4,126
	<hr/>
	<b>60,910</b>



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

**Compañías Relacionadas :**

Amalia S.A.	146,754
Litbarski S.A.	328,751
Fideicomiso A.G.D.	181,871
Kanigia S.A.	71,054
Inmobiliaria Campo Verde S.A	7,857
Faji S.A	7,003
Maribel S.A	7,139
Elenita S.A	4,986
Otras Compañías Relacionadas	697
M.I. Municipalidad de Guayaquil	848,245
Anticipo de Impuesto a la Renta	2,920
Otros	2,388
<b>Total</b>	<b><u><u>1,609,666</u></u></b>

Las cuentas de las compañías relacionadas provienen de préstamos, arriendos y otros valores de Acuarela, los mismos que fueron depositados en la cuenta corriente de Amalia S.A. y de las otras compañías relacionados. De periodos anteriores y actual

La cuenta por cobrar al Municipio de Guayaquil corresponde a 4 expropiaciones, que corresponde una parte a la compañía Agrícola Compañía S.A. (VER NOTA 10 ) por el cual el municipio giró cheques, que fueron depositados en la cuenta del Banco de Fomento, por cuanto estos terrenos se encuentran en litigio de posesión real de los mismos, esta situación a la fecha de emisión del informe no ha sido resuelto

Se conoce que en Enero del 2003 el Filanbanco S.A. en proceso de liquidación, de acuerdo a la disposición del juez se entrego los valores de US \$ 596.590.7, Proveniente de la expropiación de una parte de los sectores 23 y 24 por un área útil de 379.942,25 mt2, aduciendo que la compañía mantenía crédito hipotecario, la administración está realizando las gestiones legales de Habeas Data para demostrar que Filanbanco no es acreedor hipotecario, existiendo una posibilidad en su recuperación. El cual fue negado posteriormente por el juez .



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**5. INVENTARIO**

Urbanización	15,314
Terrenos	18,487
Construcciones en Curso:	
Villas Terminadas	8,880
Villas en Arrendamiento Mercantil	253,344
Solares en Arrendamiento Mercantil	123,816
	<u><u>419,841</u></u>

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2003 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	1,126
Retenciones en la Fuente	727
Contratistas	4,000
Compañías Relacionadas	32,288
Impuestos Municipales	79,780
Clientes	7,635
Seguros	35,145
	<u><u>160,702</u></u>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones, la misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

**7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

La compañía firmó un contrato de permuta con AGRÍCOLA COMPOÑAL S.A. la misma que está notariada con fecha **30 de Diciembre de 1993**, pero no registrada en el registro de la propiedad, de los sectores 27 y 28 por un área total de 70.158,04 m2.

**8. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2003, el capital pagado consiste de 40.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0,04. y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.



**AGRICOLA ACUARELA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**9. CONTINGENCIA LEGAL**

Por escritura pública celebrada el 18 de Agosto de 1995, las compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Inmobiliaria Campo Verde S.A., Inmobiliaria Faji S.A., y Agrícola Acuarela S.A. - Acuarelesa S.A., suscribieron con la compañía Kengar S.A. un contrato por el cual esta última se comprometió a promover la ampliación de la urbanización de viviendas de interés social denominada LOS GERANIOS, en los terrenos de las compañías propietarias que comprenden los sectores cuarto, quinto, séptimo y parte del vigésimo tercero de la urbanización Las Orquídeas. El total de terrenos comprometidos alcanzan 1'162.094,94 mt2.

Dentro de este marco con fecha 6 de junio de 1996, las compañías propietarias de los solares y Kengar S.A. , con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiriría los pagares con conocimientos y aceptación de las condiciones a las que el mismo se encontraba sometido.

Con fecha 7 de junio de 1996 Agrícola Acuarela - Acuarelesa S.A., cedió dichos pagares a Filanbanco S.A. con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiriría los pagarés con conocimiento y aceptación de las condiciones a las que se encontraba sometido.

Producto de esta negociación, el 19 de Junio de 1996 se dio de baja en la contabilidad una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por un valor de US \$ 358.650,51 de capital y US \$ 9.424,54 de intereses. No existen registros adicionales de ingreso de valores, pagos o aplicaciones o instrucciones de las administraciones de esa fecha.

El recurso de habeas data planteado por la compañía en contra de Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de los pagarés, fue negado.

**9. DIFERENCIAS DE TERRENOS**

	<b>Área en Mt2</b>
Terrenos por urbanizar	1,700,319.86
<b>Menos:</b>	
Donaciones a Militares	-53,771
Invasiones cedidas	-97,570
Expropiación del Municipio en 4/30/98	-43,300
Expropiación del Municipio en 5/27/99	-21,426
Contrato de permuta con Compañía S.A y Agrícola Manuela S.A. no inscrita en el registro de la propiedad y expropiado por el Municipio	-623,923
Contrato con KENGAR	-54,500
Expropiación Municipio de Guayaquil en 11/30/2000	-598,415
Expropiación Municipio de Guayaquil en 05/31/2001	-189,795
Devoluciones	618
<b>Saldo neto en libros:</b>	18,238
<b>Saldo según Municipio de Guayaquil</b>	339,062
<b>Diferencia</b>	-320,824