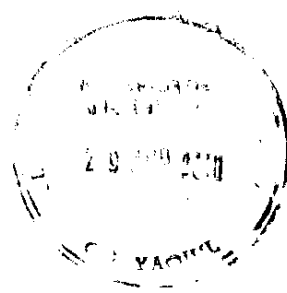
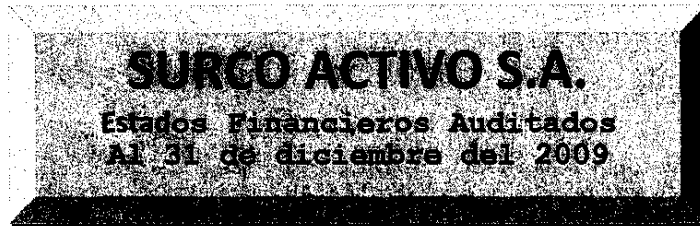


5232



2009-05  
L



# ESUTECO

## CONSULTORIA INTEGRAL

PAGINA UNO

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

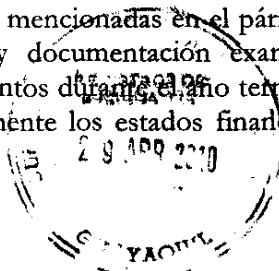
Guayaquil, 23 de marzo de 2010

#### A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

Hemos practicado una auditoría a los estados financieros de la Compañía **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y a los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo. La preparación de todos los componentes de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Gerencia de la Empresa **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**; la nuestra consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con la auditoría que practicamos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros mencionados. 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, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a los principios de contabilidad utilizados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las obligaciones de carácter tributario, la presentación de los estados financieros y las estimaciones relevantes realizadas por la Administración.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2009 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo.



Luis Alcivar Nº 150 y Brasil  
243 0606 / 224 1496  
243 4754 / 292 1321  
E-mail: esuteco@esuteco.com  
QUITO - ECUADOR



# ESUTECO


## CONSULTORIA INTEGRAL

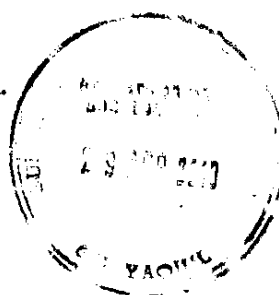
### PÁGINA DOS

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa " **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2009; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa "**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**" ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción.

Legalizado por

  
Dra. Cecilia Arévalo  
**GERENTE ESUTECO C. LTDA.**  
**C.P.A. No. 11625**  
**RNAE. No. 23**



**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2009**  
**En Dólares Estadounidenses**

<b>ACTIVOS</b>	<b>31-Dic-08</b>	<b>31-Dic-09</b>
<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>		
Caja Bancos	921.997,96	714.666,70
<b>TOTAL ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b>921.997,96</b>	<b>714.666,70</b>
<b>ACTIVO EXIGIBLE</b>		
Cuentas por cobrar	22.529,78	5.046,40
Préstamos Empleados		30.500,00
IVA en Compras	321.570,08	476.800,53
Crédito Tributario Renta	63.044,28	103.004,80
Fondos en Garantía		1.200,00
Pagos Anticipados		28.391,63
<b>TOTAL CORRIENTE EXIGIBLE</b>	<b>1.329.142,10</b>	<b>1.359.610,06</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
Terrenos	1.940.589,24	2.034.889,24
Edificio, Instalaciones	334.396,00	334.396,00
Maquinaria	25.188,58	25.188,58
Muebles y enseres	145.796,39	145.796,39
Equipo de computación	1.518,76	1.518,76
Vehículos	118.012,10	118.012,10
Depreciación acumulada	(246.902,27)	(304.969,91)
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>2.318.598,80</b>	<b>2.354.831,16</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
Inversiones	6.819.116,25	11.925.357,91
Otros Activos	4.556.185,72	11.729.054,45
Activos Diferidos	314.091,59	
Amortización	(290.416,56)	
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>11.398.977,00</b>	<b>23.654.412,36</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>15.046.717,90</b>	<b>27.368.853,58</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2009**  
**En Dólares**  
**Estadounidenses**

<b>PASIVOS</b>	<b>31-12-2008</b>	<b>31-12-2009</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Anticipo de clientes	1.117.652,00	2.416.315,25
Cuentas por pagar	3.404.104,60	5.208.567,39
Beneficios sociales	30.388,76	117.192,26
IESS por pagar	6.846,24	13.612,49
Otras cuentas por pagar	65.782,92	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.624.774,52</b>	<b>7.755.687,39</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Préstamos accionistas	8.700.379,44	17.904.089,56
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>8.700.379,44</b>	<b>17.904.089,56</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>13.325.153,96</b>	<b>25.659.776,95</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	70.000,00	70.000,00
Reserva legal	4.855,22	5.232,71
Reserva Facultativa	242,56	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	1.361.912,34
Resultados anteriores	280.778,91	284.176,33
Resultado ejercicio	3.774,91	(12.487,31)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.721.563,94</b>	<b>1.709.076,63</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>15.046.717,90</b>	<b>27.368.853,58</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2009**  
**En Dólares Estadounidenses**

	31-12-2008	31-12-2009
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Otros ingresos	96.249,02	867.742,58
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>96.249,02</b>	<b>867.742,58</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Ventas y administrativos	90.327,60	880.229,89
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>5.921,42</b>	<b>(12.487,31)</b>
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>5.921,42</b>	<b>(12.487,31)</b>
15% Participación Trabajadores	888,21	-
25% Impuesto Renta	1.258,30	-
<b>RESULTADO NETO EJERCICIO</b>	<b>3.774,91</b>	<b>(12.487,31)</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

---

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2008 Y DEL 2009**  
**En Dólares Estadounidenses**

	<b>Saldos 12-31-2008</b>	<b>Movimientos 2.009</b>	<b>Saldos 12-31-2009</b>
Capital Social	70.000,00	-	70.000,00
Reservas	4.855,22	377,49	5.232,71
Reserva Facultativa	242,56	-	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	-	1.361.912,34
Resultados anteriores	280.778,91	3.397,42	284.176,33
Resultados del ejercicio	3.774,91	(16.262,22)	(12.487,31)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.721.563,94</b>	<b>(12.487,31)</b>	<b>1.709.076,63</b>

el.

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE 2009**

**En Dólares Estadounidenses**

<b>SALDO INICIAL</b>	921.997,96
OTROS INGRESOS	867.742,58
VARIACION CUENTAS POR COBRAR	(237.799,22)
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>1.551.941,32</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(880.229,89)
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	(232.348,92)
<b>TOTAL COSTOS OPERATIVOS</b>	<b>(1.112.578,81)</b>
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>439.362,51</b>
<b>FLUJO FINANCIAMIENTO</b>	
INCREMENTO PASIVOS	12.334.622,99
INCREMENTO PATRIMONIOS	3.774,91
<b>FLUJO DE INVERSIONES</b>	
INCREMENTO OTROS ACTIVOS	(11.965.018,80)
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	(94.300,00)
DISTRIBUCIÓN UTILIDADES 2008	(3.774,91)
EMPLEADOS E IMPUESTO RENTA	-
<b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</b>	<b>275.304,19</b>
<b>SALDO FLUJO EFECTIVO</b>	<b>714.666,70</b>
<b>SALDO CAJA Y BANCOS</b>	<b>714.666,70</b>

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 8.





## **1.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **A) ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS.**

La Compañía "**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**", se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 30 de agosto de 1973, en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Guillermo Villacrés Smith e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de octubre de 1973 bajo el número 14090.

El capital social inicial de la compañía fue de S/. 200.000,00 doscientos mil sucres.

Con fecha 2 de diciembre de 1988 se realiza la última escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos de la compañía; queda inscrita la presente resolución de fojas 5.425 a 5.426, número 513 del Registro Mercantil libro de industriales y anotada bajo el No. 3.038 del Repertorio con fecha febrero 25 de 1989.

El nuevo capital social es de 30 millones de sucres dividido en 30.000 acciones ordinarias y nominativas de mil sucres cada una, las que serán firmadas por el Presidente y Gerente de la Compañía y emitidas de conformidad con la Ley. La emisión puede hacerse mediante títulos que comprendan una o mas acciones.

Una vez dolarizada la escritura de la compañía, el capital social es por \$ 1.200 dólares.

Con fecha 13 de diciembre del 2006 fue aprobado el aumento de capital social de \$ 33.800 dólares. En la Notaría 13 del Dr. Virgilio Jarrín Acunzo en la ciudad de Guayaquil. Incremento de capital y reforma de estatutos que fue aprobado por la Superintendencia de Compañías con la Resolución No. 0009328 e inscrita en el Registro Mercantil con el número 707.

El capital autorizado queda constituido en \$ 70.000.00 dólares de EE.UU. de América; y el capital suscrito pagado, es de \$ 70.000,00 dólares dividido en 7.000 acciones de diez dólares cada una. La cancelación total del capital suscrito se realiza en diciembre de 2009.

El plazo de duración de la presente compañía será de 100 años, por lo tanto vencerá el 25 de marzo del 2073.

El objeto social en su aspecto relevante indica que "... la empresa se dedicará a la producción, explotación, ventas y distribución de productos agrícolas, así como a la negociación de inmuebles..."

La compañía estará dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas, y administrada por el Presidente y el Gerente General. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

---

El Gerente General y el Presidente, serán elegidos por la Junta General de Accionistas para un período de dos años en sus funciones y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**B) ESTRUCTURA ORGANICA DE LA EMPRESA**

La estructura orgánica de la empresa **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** al momento de nuestra gestión se encuentra integrada de la siguiente manera:

**REPRESENTANTE LEGAL**

Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona.

**NOMINA DE LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA AL 31 -12-2009**

Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona	51%	35.700.00
Ing. Julio Hidalgo Barahona.	14%	9.800,00
Sra. Olvia Hidalgo Barahona.	16%	10.850,00
Ing. Fernando Hidalgo Barahona.	14%	9.800,00
Ing. Julio Hidalgo González	5%	3.850.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 70.000.00</b>

**POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.**

**B.1. CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO.**

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad de conformidad con el examen practicado, se concluye que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a las operaciones de la Empresa.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, además los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y a su mantenimiento.

**B.2.- PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los Principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumplen con los requisitos de la práctica contable en general.



## **SISTEMA DE CONTABILIDAD**

El Sistema de Contabilidad utilizado para llevar las operaciones de la Compañía se denomina FLEXLINE, cuya licencia y autorización ha sido debidamente otorgada a la empresa.

El estado de pérdidas y ganancias está preparado a costos históricos.

## **PROVISIONES Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Los costos y gastos del período tributario son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden al mismo, aunque sus pagos o desembolsos deban realizarse en el futuro.

## **IMPUESTO RENTA EMPLEADOS Y RETENCIONES EN LA FUENTE**

En cumplimiento a nuestro trabajo se revisó los documentos de pagos realizados por la empresa durante el ejercicio del 2009 y, cumpliendo con la disposición expresa de la Ley de Control Tributario, manifestamos que la empresa ha procedido en forma ordenada a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales relacionadas con las retenciones de IVA en compras y pagos de servicios varios a personas naturales y retenciones en la fuente a empleados y otras compras y servicios. Los controles internos coinciden con los saldos contables e igualmente, los pagos de impuestos con los registros mantenidos por la empresa.

## **B.3) OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES**

Algunas de las prácticas contables utilizadas se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación. Se encuentran expresados en dólares estadounidenses.



**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

**ACTIVOS**

**B.3.1. CORRIENTE DISPONIBLE**

Caja	648,84
Bancos	714.017,86
<b>TOTAL</b>	<b>714.666,70</b>

Corresponde a los saldos conciliados de las cuentas números 0526382-4 del Banco del Pacífico, la cuenta 00624010 del Banco de Guayaquil, cuenta 34137484-04 Banco del Pichincha y cuenta No. 4311002475 del Banco Pichincha Panamá y al saldo de caja chica.

**B.3.2. CORRIENTE EXIGIBLE**

**CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO**

Cuentas por cobrar clientes	5.046,40
Fondos en garantía	1.200,00
Préstamos empleados	30.500,00
Pagos anticipados a terceros	28.391,63
Crédito Tributario de IVA	476.800,53
Impuestos renta anticipados	103.004,80
<b>TOTAL</b>	<b>644.943,36</b>

Corresponden a cuentas que se recuperan en el próximo periodo.

**B.3.3. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES**

Terrenos	2.034.889,24
<b>SUBTOTAL NO DEPRECIABLES</b>	<b>2.034.889,24</b>

U

**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2009**

**B.3.4. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES**

Edificios	309.050,50
Maquinaria	25.188,58
Muebles y enseres	145.796,39
Instalaciones	25.345,50
Vehículos	118.012,10
Equipos de Computación	1.518,76
Depreciaciones acumuladas	-304.969,91
<b>SUBTOTAL DEPRECIABLES</b>	<b>319.941,92</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>2.354.831,16</b>

Los rubros que integran el grupo de activos fijos se determinan al costo de adquisición o inversión. Además han sido depreciados en línea recta de acuerdo con los siguientes índices.

Maquinaria	10%
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Edificios	5%
Vehículos	20%
Equipo de computación	33,33%

<b>MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>SALDO INICIAL ENERO 2009</b>	2.565.501,07
<b>INCREMENTOS</b>	
Incremento Activos	94.300,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.659.801,07</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>	
Saldo inicial	(246.902,27)
Depreciaciones 2009	(58.067,64)
<b>TOTAL</b>	<b>(304.969,91)</b>
<b>SALDO FINAL DICIEMBRE 2009</b>	<b>2.354.831,16</b>

*Handwritten signature*

### **B.3.5. ACTIVOS A LARGO PLAZO**

Inversiones	11.925.357,91
Otros	11.729.054,45
<b>TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>23.654.412,36</b>

Las inversiones corresponden a: Proyecto Azucarero- Eneragro y Proyecto Mocoli.  
Los Otros corresponden a las importaciones de maquinaria.

## **P A S I V O S**

### **B.3.6. PASIVO CORRIENTE**

Anticipos de clientes	2.416.315,25
Proveedores	5.208.567,39
Beneficios sociales	51.779,43
15 por ciento Trabajadores	2.031,23
IESS por pagar	13.612,49
Otras cuentas por pagar	63.381,60
<b>TOTAL</b>	<b>7.755.687,39</b>

Corresponde a cuentas pendientes de pago de diciembre: a proveedores, otras cuentas por pagar, beneficios empleados e impuesto a la renta el ejercicio económico, valores que se liquidan en el siguiente año.

### **B.3.7. PASIVO LARGO PLAZO**

Préstamos accionistas	800.214,09
Préstamos Hidalgo & Hidalgo	17.052.945,67
Préstamos Varios	50.929,80
<b>TOTAL</b>	<b>17.904.089,56</b>

En este rubro se registran los préstamos de la empresa Hidalgo & Hidalgo S.A, y de algunos accionistas, los que son sin interés pactado ni fecha de vencimiento.

U

### **B.3.8. PATRIMONIO**

Capital Social	70.000.00
Reserva Legal	5.232,71
Reserva Facultativa	242.56
Reserva de Capital	1.361.912.34
Resultados ejercicios anteriores	284.176,33
Resultados presente ejercicio	-12.487,31
<b>TOTAL</b>	<b>1.709.076,63</b>

Son cuentas de propiedad de los accionistas de la empresa.

### **B.3.9 RESULTADOS DEL EJERCICIO.**

El resultado del ejercicio es por el valor neto de \$ 12.487,31 dólares, valor que representa una pérdida.

### **B.3.10 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión del presente informe, según criterio del Representante Legal, la empresa no atraviesa por ningún evento que pueda tener efectos subsecuentes sobre los estados financieros auditados.

---

