

EXP: 5238

SURCO ACTIVO S.A.
Estados Financieros Auditados
Al 31 de diciembre del 2010



PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES

SURCO ACTIVO S.A.

Estados Financieros Auditados

Al 31 de diciembre de 2010



PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES
SURCO ACTIVO S.A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

- 1) BALANCE GENERAL
- 2) ESTADO DE RESULTADOS
- 3) ESTADO DE EVOLUCION DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES
- 4) ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS





ESUTECO

CONSULTORIA INTEGRAL



PÁGINA UNO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 17 de marzo del 2011

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

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes: balance general, estados de resultados, cambios en patrimonio de los accionistas y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2009 fueron auditados por la firma Esuteco Cía. Ltda. Quienes emitieron el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 23 de marzo del 2010

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

2.- Gerencia de la Empresa **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3.- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

el

Luis Alcivar N° 150 y Br:
243 0606 / 224 14
243 4754 / 292 13
E-mail: esuteco@esuteco.c
QUITO - ECUADOR



ESUTECO

CONSULTORIA INTEGRAL

PÁGINA DOS

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

OPINIÓN

6.- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa "**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**", el Balance General, 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 2010; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Durante el año 2010, la Empresa se encuentra en la etapa de adopción de las Normas NIIFs, en cumplimiento a la disposiciones contenidas en la **RESOLUCION No. 08.G.DSC.010** de la Superintendencia de Compañías, en su Artículo Segundo, Sobre el proceso de Transición de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

" Aplicaran a partir del 1 de enero de 2011: las compañías que tengan Activos Totales o iguales o superiores a US \$ 4.000.000,00 al 31 de diciembre del 2007.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las normas internacionales de información financiera NIIFS a partir del ejercicio económico del año 2011.."

7.- 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 por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010. Y se ha emitido, informe separado al S.R.I.

Legalizado por


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



Luis Alcivar N° 150 y Bra
243 0606 / 224 14
243 4754 / 292 13
E-mail: esuteco@esuteco.c
QUITO - ECUADOR

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2010 Y DEL 2009
En Dólares Estadounidenses

ACTIVOS	31-Dic-10	31-Dic-09
ACTIVO DISPONIBLE		
Caja Bancos	1.413.970,16	714.666,70
TOTAL ACTIVO DISPONIBLE	1.413.970,16	714.666,70
ACTIVO EXIGIBLE		
Cuentas por cobrar	198.734,80	5.046,40
Préstamos Empleados	5.200,00	30.500,00
IVA en Compras	-	476.800,53
Crédito Tributario Renta	220.120,69	103.004,80
Fondos en Garantía	1.200,00	1.200,00
Pagos Anticipados	21.052,38	28.391,63
TOTAL CORRIENTE	1.860.278,03	1.359.610,06
ACTIVOS FIJOS		
Terrenos	2.034.889,24	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	191.012,10	118.012,10
Depreciación acumulada	(356.126,09)	(304.969,91)
TOTAL ACTIVO FIJO	2.376.674,98	2.354.831,16
OTROS ACTIVOS		
Inversiones	11.084.723,50	11.925.357,91
Otros Activos	21.332.420,24	11.729.054,45
TOTAL OTROS ACTIVOS	32.417.143,74	23.654.412,36
TOTAL ACTIVOS	36.654.096,75	27.368.853,58



Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 10.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2010 Y DEL 2009
En Dólares Estadounidenses

PASIVOS	31-Dic-10	31-12-2009
PASIVO CORRIENTE		
Anticipo de clientes	1.822.033,15	2.416.315,25
Cuentas por pagar	136.274,00	5.208.567,39
Beneficios sociales	139.981,82	117.192,26
SRI. por pagar	27.073,90	13.612,49
Otras cuentas por pagar	5.205.662,24	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7.331.025,11	7.755.687,39
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos Largo Plazo	27.616.286,74	17.904.089,56
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	27.616.286,74	17.904.089,56
TOTAL PASIVOS	34.947.311,85	25.659.776,95
PATRIMONIO		
Capital social	70.000,00	70.000,00
Reserva legal	5.232,71	5.232,71
Reserva Facultativa	242,56	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	1.361.912,34
Resultados anteriores	271.689,02	284.176,33
Resultado ejercicio	(2.291,73)	(12.487,31)
TOTAL PATRIMONIO	1.706.784,90	1.709.076,63
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	36.654.096,75	27.368.853,58

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 10.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE RESULTADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2010 Y DEL 2009
En Dólares Estadounidenses

	31-Dic-10	31-12-2009
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingresos operacionales	2.120.539,37	
Otros ingresos	132.123,04	867.742,58
UTILIDAD BRUTA	2.252.662,41	867.742,58
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas y administrativos	2.254.954,14	880.229,89
UTILIDAD OPERACIONAL	(2.291,73)	(12.487,31)
RESULTADO EJERCICIO	(2.291,73)	(12.487,31)

el.

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 10.

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2010 Y DEL 2009
En Dólares Estadounidenses

	Saldos 12-31-2010	Movimientos 2.010	Saldos 12-31-2009
Capital Social	70.000,00	-	70.000,00
Reservas	5.232,71	-	5.232,71
Reserva Facultativa	242,56	-	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	-	1.361.912,34
Resultados anteriores	271.689,02	(12.487,31)	284.176,33
Resultados del ejercicio	(2.291,73)	10.195,58	(12.487,31)
	1.706.784,90	(2.291,73)	1.709.076,63

8

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 10.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2010 Y DEL 2009
En Dólares Estadounidenses

SALDO INICIAL	714.666,70
INGRESOS OPERACIONALES	2.120.539,37
VARIACION CUENTAS POR COBRAR	198.635,49
INGRESOS OPERACIONALES	2.926.613,81
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(2.254.954,14)
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	51.156,18
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	(2.203.797,96)
TOTAL INGRESOS NETOS	830.043,60
FLUJO DE INVERSIONES	
INCREMENTO OTROS ACTIVOS	(8.762.731,38)
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	(73.000,00)
FLUJO FINANCIAMIENTO	
INCREMENTO PASIVOS	9.287.534,90
OTROS INGRESOS	132.123,04
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	583.926,56
SALDO FLUJO DE EFECTIVO	1.413.970,16
SALDO CAJA Y BANCOS	1.413.970,16

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la página 10.

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 octubre de 2008.

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.

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.

CA

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 -12-2010

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
TOTAL		\$ 70.000,00

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 FLEXLIN, 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 2010 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.

ex

ACTIVOS

B.3.1. CORRIENTE DISPONIBLE

Caja	1.000,00
Bancos	1.412.970,16
TOTAL	1.413.970,16

Corresponde a los saldos conciliados de las cuentas números 0526382-4 del Banco del Pacífico, la cuenta 006240100 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	198.734,80
Fondos en garantía	1.200,00
Préstamos empleados	5.200,00
Pagos anticipados a terceros	21.052,38
Impuestos renta anticipados	220.120,69
TOTAL	446.307,87

Corresponden a cuentas que se recuperan en el próximo período.

B.3.3. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Terrenos	2.034.889,24
SUBTOTAL NO DEPRECIABLES	2.034.889,24

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	191.012,10
Equipos de Computación	1.518,76
Depreciaciones acumuladas	-356.126,09
SUBTOTAL DEPRECIABLES	341.785,74
TOTAL ACTIVOS FIJOS	2.376.674,98

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%

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 2010	2.659.801,07
DISMINUCIÓN	
Incremento Activos	73.000,00
TOTAL	2.732.801,07
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	(304.969,91)
Depreciaciones 2010	(51.156,18)
TOTAL	(356.126,09)
SALDO FINAL DICIEMBRE 2010	2.376.674,98

OK

B.3.5. ACTIVOS A LARGO PLAZO

Inversiones	11.084.723,50
Otros	21.332.420,24
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	32.417.143,74

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

PASIVOS

B.3.6. PASIVO CORRIENTE

Anticipos de clientes	1.822.033,15
Proveedores	136.274,00
Beneficios sociales	139.981,82
S.R.I. por pagar	27.073,90
Otras cuentas por pagar	5.205.662,24
TOTAL	7.331.025,11

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	26.765.142,85
Préstamos Varios	50.929,80
TOTAL	27.616.286,74

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.

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	271.689,02
Resultados presente ejercicio	-2.291,73
TOTAL	1.706.784,90

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 \$ 2.291,73 dólares, valor que representa una pérdida.

B.3.10 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 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.

21