

**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES
SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**



**PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES
SURCO ACTIVO S.A.**

ÍNDICE DE CONTENIDO

**AUDITORÍA EXTERNA
2012**

- **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**
 - **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
 - **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
- **ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**
 - **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

PÁGINA UNO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 11 de marzo del 2013

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

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **"PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A."** por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Cambios en el 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 2011 fueron auditados por la firma Esuteco Cia. Ltda. Quienes emitieron el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 14 de marzo del 2012.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.- La 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 las Normas Internacionales de Información financiera. 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, misma que 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 presentación 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,



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

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.

PÁGINA DOS

Una auditoría también incluye la evaluación de si las normas y 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.

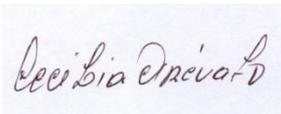
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos realizado, es suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

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 Estado de Situación Financiera, el Resultado Integral de sus operaciones, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de flujo de efectivo, las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2012; de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

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 2012. Y se ha emitido, el correspondiente informe separado al S.R.I.

Legalizado por:



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



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ACTIVOS	NOTAS	31-dic-12	31-dic-11
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO			
Caja Bancos	4.1	3.894.344,86	4.243.671,54
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO		3.894.344,86	4.243.671,54
ACTIVOS FINANCIERO			
Cuentas por cobrar	4.2	227.645,37	295.944,05
Otras cuentas por cobrar	4.2	238.147,84	-
Préstamos Empleados		-	2.761,00
Crédito Tributario Renta	4.2	51.301,64	38.936,54
Fondos en Garantía		-	1.200,00
Pagos Anticipados	4.2	2.563.935,88	2.585.257,26
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS		3.081.030,73	2.924.098,85
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		6.975.375,59	7.167.770,39
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Terrenos	4.3	11.774.393,75	11.757.423,75
Instalaciones	4.3	22.845.390,42	12.354.396,00
Edificios	4.3	309.050,50	-
Maquinaria	4.3	29.491.305,89	28.809.947,11
Muebles y enseres	4.3	145.796,39	145.796,39
Equipo de computación	4.3	195.053,30	149.978,25
Propiedades de Inversión	4.3	271.951,84	0,00
Vehículos	4.3	208.012,12	204.012,10
Depreciación acumulada	4.3	(2.679.700,93)	(442.697,26)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		62.561.253,28	52.978.856,34
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			
Inversiones	4.4	5.388.754,20	5.285.706,04
TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		5.388.754,20	5.285.706,04
TOTAL ACTIVOS		74.925.383,07	65.432.332,77

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

PASIVOS	NOTAS	31-dic-12	31-dic-11
PASIVO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	4.5	4.783.748,79	3.799.793,33
Cuentas por pagar	4.5	163.115,29	227.530,27
Beneficios sociales	4.5	189.271,97	211.256,06
SRI. por pagar	4.5	46.267,62	22.521,86
Otras cuentas por pagar	4.5	116.342,63	65.412,83
Otros Préstamos	4.5	800.214,09	851.143,89
Préstamos Hidalgo e Hidalgo	4.5	54.646.249,02	46.142.527,35
TOTAL PASIVO CORRIENTE		60.745.209,41	51.320.185,59
PASIVO NO CORRIENTE			
Jubilación Patronal	4.6	74.604,00	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		74.604,00	-
TOTAL PASIVOS		60.819.813,41	51.320.185,59
PATRIMONIO			
Capital social	4.7	70.000,00	70.000,00
Reserva legal	4.7	5.232,71	5.232,71
Reserva Facultativa	4.7	242,56	242,56
Reserva de Capital	4.7	1.361.912,34	1.361.912,34
Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF	4.7	12.831.840,16	12.831.840,16
Resultados anteriores	4.7	(157.080,59)	34.495,51
Resultado ejercicio	4.7	(6.577,52)	(191.576,10)
TOTAL PATRIMONIO		14.105.569,66	14.112.147,18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		74.925.383,07	65.432.332,77

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	NOTAS	31-dic-12	31-dic-11
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos operacionales	4.8	3.753.438,31	1.896.308,27
Otros ingresos	4.8	27.644,18	270.320,01
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		3.781.082,49	2.166.628,28
GASTOS			
Gastos de ventas y administrativos	4.9	3.787.660,01	2.358.204,38
PÉRDIDA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS		(6.577,52)	(191.576,10)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	4.10	(6.577,52)	(191.576,10)

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
EN DÓLARES

	Saldos 31-dic-12	Movimientos 2012	Saldos 31-dic-11
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 Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF	12.831.840,16	-	12.831.840,16
Resultados anteriores	(157.080,59)	(191.576,10)	34.495,51
Resultado ejercicio	(6.577,52)		(191.576,10)
TOTAL PATRIMONIO	14.105.569,66	(191.576,10)	14.112.147,18

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	2.012	2.011
SALDO INICIAL ENERO	4.243.671,54	1.413.970,16
Ingresos operacionales	3.753.438,31	1.896.308,27
Variación cuentas por cobrar	(156.931,88)	(2.477.790,98)
INGRESOS OPERACIONALES	7.840.177,97	832.487,45
Gastos administrativos	(3.787.660,01)	(2.358.204,38)
Depreciaciones y amortizaciones	2.237.003,67	86.571,17
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	(1.550.656,34)	(2.271.633,21)
TOTAL INGRESOS NETOS	6.289.521,63	(1.439.145,76)
FLUJO DE INVERSIONES		
Incremento otros activos	(375.000,00)	(234.901,78)
Incremento activos fijos	(11.547.448,77)	(10.725.474,67)
FLUJO FINANCIAMIENTO		
Incremento pasivos	9.499.627,82	16.372.873,74
Otros ingresos	27.644,18	270.320,01
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	(2.395.176,77)	5.682.817,30
SALDO FLUJO DE EFECTIVO	3.894.344,86	4.243.671,54
SALDO CAJA Y BANCOS DICIEMBRE	3.894.344,86	4.243.671,54

Las notas a los Estados Financieros se encuentran a partir de la página 6.

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL
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. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

El Gerente 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.

Los actuales nombramientos se encuentran vigentes hasta el 8 de agosto del 2014

1.1 ESTRUCTURA ORGÁNICA 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:

GERENTE REPRESENTANTE LEGAL

Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona.

1.2 NÓMINA DE LOS ACCIONISTAS

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	100,00%	\$70.000.00

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 objetivo social y a su mantenimiento.

PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros de Empresa **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar de los Estados Unidos de América).

2.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en fondo rotativo y los saldos en instituciones financieras en cuentas corrientes.

2.3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Reconocimiento: Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización y distribución de las actividades económicas que realiza la empresa, y su vida útil sea superior a un año.

En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos que adquiera en el futuro sea en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento: Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo en el momento de su adquisición.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento: Posterior al reconocimiento inicial, los



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

Método de depreciación y vidas útiles: El costo de propiedades, planta y equipo se depreciará aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose los tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Los porcentajes de depreciación están basada en la vida útil estimada de cada clase de propiedad, maquinaria, equipo, mobiliario y vehículos, que son:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Maquinarias	10
Vehículos	5
Instalaciones	10
Equipo y Enseres de oficina	10
Equipo de Computación	3
Edificios	20

Baja de propiedad, planta y equipo: La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de propiedad, planta y equipo.

Deterioro: Al final de cada período, la empresa evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.4 IMPUESTOS



El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

Impuesto corriente: El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos: De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, incluye entre otros aspectos tributarios, el siguiente:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

2.5 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.6 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio: El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por la empresa actuaria “Actuaria Cía. Ltda.” al final de cada periodo.

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario, se reconocen inmediatamente en los resultados del año, previo una evaluación.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variación de los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, género, años de servicio, incremento en pensiones jubilares, entre otros.

Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes, el importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores: La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año.

El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

2.7 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento respetando la esencia sobre la forma y se clasifican por su función.

2.10 ACTIVOS FINANCIEROS

Los Activos Financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

disponibles para la venta. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.10.1 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente, de acuerdo a las políticas de la empresa PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A. se considera como ventas al contado.

La provisión para cuentas incobrables se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta, la Gerencia de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar, dicha provisión se registra con cargo a resultados del ejercicio.

En opinión de la Gerencia, este procedimiento permite estimar una razonable provisión para cuentas por cobrar.

Baja de un activo financiero: La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.



2.11 PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11.1 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Se registran a valor razonable al momento de su reconocimiento inicial, no se miden al costo amortizado debido a que el período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es al contado.

Baja de un pasivo financiero: Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.12 SISTEMA CONTABLE

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina QBIZ-ERP, cuya licencia y autorización ha sido debidamente comprada por la empresa.

La compañía registra los ingresos de acuerdo con el método de avance de obra, liquidándose conforme planillas una vez aprobadas por el contratante.

Se ha procedido a realizar las provisiones normales de aquellos gastos como sueldos, sobresueldos y otros costos, que habiéndose generado en el período contable terminado, deberán ser pagados en el período inmediato posterior.

En cumplimiento a nuestro trabajo se revisó absolutamente todos los documentos de pagos realizados por la empresa durante el ejercicio del 2012 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 y retenciones en la fuente en compras y pagos de servicios varios a personas naturales. Los controles internos coinciden con los saldos contables e igualmente, los pagos con los registros mantenidos por la empresa.

3. JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad como son a los importes de ingresos, gastos, activos, pasivos, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de propiedad, planta y equipo: La Compañía cuenta con activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no identificó indicios de deterioro en sus activos.

Vida útil y valor residual de activos: La Compañía revisa la vida útil estimada de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. La Compañía no estima ningún valor residual de sus activos.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

4. 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:

ACTIVOS

4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y sus equivalentes, es como sigue:

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Cajas (a)	1.000,00	1.000,00
Bancos (b)	3.893.344,86	4.242.671,54
TOTAL	3.894.344,86	4.243.671,54

- (a) Los valores de Caja corresponden a los fondos rotativos para gastos menores.
- (b) Corresponde a saldos conciliados de los Bancos de Propiedad de la empresa como son: Banco del Pacífico, Banco de Guayaquil, Banco del Pichincha.

4.2 ACTIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Cuentas por cobrar (a)	227.645,37	295.944,05
Fondos de Garantía (b)	800,00	1.200,00
Préstamos empleados (c)	2.666,46	2.761,00
Otras cuentas por cobrar (d)	234.681,38	21.321,38
Pagos anticipados SRI. (e)	51.301,64	38.936,54
Proyección de venta de lotes (f)	883.935,88	883.935,88
Producción de caña de azúcar (g)	1.680.000,00	1.680.000,00
TOTAL	3.081.030,73	2.924.098,85

- (a) Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a clientes tienen un vencimiento de 30 días.
- (b) Los fondos de garantía corresponden a la garantía de vivienda del Sr. Walter Salazar.
- (c) Corresponde a préstamos de empleados de proyectos.



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

- (d) Corresponde a pagos anticipados a terceros y anticipos por compra de terrenos.
- (e) Corresponde a los pagos anticipados al SRI por retenciones de impuesto a la renta desde el año 2008 al 2012.
- (f) Corresponde a otros activos corrientes por la venta de lotes.
- (g) Corresponde a otros activos corrientes por los sembríos de caña de azúcar en formación

4.3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo, es como se presenta a continuación:

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Terrenos	11.774.393,75	11.757.423,75
Otros Propiedad Planta y Equipo	22.845.390,42	12.354.396,00
Edificios	309.050,50	-
Maquinaria	29.491.305,89	28.809.947,11
Muebles y enseres	145.796,39	145.796,39
Equipo de computación	195.053,30	149.978,25
Propiedades de Inversión	271.951,84	0,00
Vehículos	208.012,12	204.012,10
Depreciación acumulada	(2.679.700,93)	(442.697,26)
TOTAL	62.561.253,28	52.978.856,34

Incrementos y Disminuciones de Propiedad, planta y Equipo en el año 2012

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 2012	53.421.553,60
DISMINUCIÓN	
Incremento Activos	11.817.400,61
TOTAL	65.240.954,21
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	(442.697,26)
Depreciaciones 2012	(2.237.003,67)
TOTAL	(2.679.700,93)
SALDO FINAL DICIEMBRE 2012	62.561.253,28



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

4.4 INVERSIONES

Las inversiones a largo plazo corresponden a las siguientes:

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Urbanización Mocoli Golf Club	4.888.754,20	4.888.754,20
Solares Kennedy y Cantón Salinas	0,00	271.951,84
Acciones Empresa Eneragro	500.000,00	125.000,00
TOTAL	5.388.754.20	5.285.706.04

PASIVO

4.5 PASIVO CORRIENTE

Las cuentas acreedoras comerciales y otras cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

CUENTAS	31-dic-12	31-dic-11
Anticipo de clientes	4.783.748,79	3.799.793,33
Cuentas por pagar	163.115,29	227.530,27
Beneficios sociales	189.271,97	211.256,06
SRI. por pagar	46.267,62	22.521,86
Otras cuentas por pagar	116.342,63	65.412,83
Otros Préstamos	800.214,09	851.143,89
Préstamos Hidalgo e Hidalgo	54.646.249,02	46.142.527,35
TOTAL	60.745.209.41	51.320.185,59

Se refieren a los pagos que la empresa debe realizar a proveedores de bienes y servicios en el corto plazo.

4.6 PASIVO NO CORRIENTE

Las obligaciones por beneficios post – empleo se presenta a continuación:

CUENTAS	31-dic-12	31-dic-11
Jubilación Patronal	74.604,00	-



PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2012

4.7 PATRIMONIO

Capital Social: El Capital Social consta de siete mil acciones de US\$10.00, dólares de valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva Legal: La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
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
Reserva Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF	12.831.840,16	12.831.840,16
Resultados anteriores	(157.080,59)	34.495,51
Resultado ejercicio	(6.577,52)	(191.576,10)
TOTAL PATRIMONIO	14.105.569,66	14.112.147,18

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de los accionistas de la Empresa "PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A."

4.8 INGRESOS

Los ingresos operacionales corresponden a las actividades de la venta de lotes urbanizados, arriendos gravados con tarifa 12%, otros ingresos e intereses ganados.

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Ingresos operacionales	3.753.438,31	1.896.308,27
Otros ingresos	27.644,18	270.320,01
TOTAL	3.781.082,49	2.166.628,28

4.9 GASTOS

Los gastos se componen de aquellos incurridos gastos de administración, mantenimiento y otros para los lotes disponibles para la venta.

CUENTA	31-dic-12	31-dic-11
Gastos de venta y administrativos	3.787.660,01	2.358.204,38



4.10 RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO

El resultado Integral total del año, es una pérdida neta de \$ 6.557,52.

4.11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe, a criterio del Representante Legal, La Empresa no atraviesa por ningún evento que pueda tener efectos subsecuentes sobre los estados financieros auditados.

