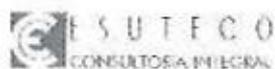


SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

ÍNDICE DE CONTENIDO

**AUDITORÍA EXTERNA
2018**

- **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**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE SURCO ACTIVO S.A.

OPINIÓN

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 2018 y los correspondientes: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

2.- En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Empresa " PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A. ", el Estado de Situación Financiera, 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 2018, de conformidad con la Técnica Contable y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

3.- Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, 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 debido 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.

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.

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2017 fueron auditados por la firma XP AUDIT SOLUTIONS XPASOL CIA. LTDA., Quienes emitieron el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 20 de marzo del 2018.



CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

6.- Las cuestiones claves de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significación en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

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 2018. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario separado al S.R.L. por el año 2017, con fecha 9 de junio del 2018.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

8.- La Administración de la Empresa "PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A." es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad 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.

Quito, 11 de marzo del 2019.

Legalizado por:


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

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVOS	31-dic-18	31-dic-17
ACTIVO DISPONIBLE		
Caja Bancos	8.913.619,48	8.542.050,19
TOTAL ACTIVO DISPONIBLE	8.913.619,48	8.542.050,19
ACTIVO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar	2.923.868,74	1.849.649,93
Préstamos Empleados	1.995,49	870,00
IVA en Compras e ISD	836,61	758,40
Crédito Tributario Renta	476.940,80	520.937,47
Otras cuentas por cobrar	-	226.433,84
Pagos Anticipados	464.665,61	221.214,15
TOTAL CORRIENTE EXIGIBLE	12.781.926,73	11.361.913,98
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
Terrenos	11.518.325,25	11.812.979,75
Edificio, Instalaciones	71.132.126,82	10.943.245,48
Maquinaria	29.789.555,92	91.848.531,70
Muebles y enseres	145.796,39	145.796,39
Equipo de computación	260.907,12	260.907,12
Vehículos	322.671,00	322.671,00
Depreciación acumulada	(35.555.913,16)	(28.438.378,63)
TOTAL PROPIEDA PLANTA Y E.	77.613.469,34	86.895.752,81
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos	10.634.194,98	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10.634.194,98	
TOTAL ACTIVOS	101.029.591,05	98.257.666,79

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

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
 SURCO ACTIVO S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

P A S I V O S	31-12-2018	31-12-2017
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores	91.489,60	52.327,25
Otras y Anticipos por pagar	2.058.097,41	1.959.828,16
Beneficios sociales	421.267,71	396.979,37
Impuestos por pagar	13.195,74	1.116,68
Préstamos Accionistas	84.285.691,32	81.637.358,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	86.869.741,78	84.047.609,46
PASIVO NO CORRIENTE		
Beneficios sociales	74.604,00	74.604,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	74.604,00	74.604,00
TOTAL PASIVOS	86.944.345,78	84.122.213,46
PATRIMONIO		
Capital social	70.000,00	70.000,00
Reserva legal	11.834,87	11.834,87
Reserva Facultativa	242,56	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	1.361.912,34
Reserva de aplicación NIIF	12.831.840,16	12.831.840,16
Resultados anteriores	(140.376,60)	(144.335,74)
Resultado ejercicio	(50.208,06)	3.959,14
TOTAL PATRIMONIO	14.085.245,27	14.135.453,33
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	101.029.591,05	98.257.666,79

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

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	31-12-2018	31-12-2017
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingresos operacionales	3.557.466,89	4.201.924,53
Otros ingresos	138.642,94	23.389,12
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	3.696.109,83	4.225.313,65
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas y administrativos	3.746.317,89	4.219.342,10
UTILIDAD OPERACIONAL	(50.208,06)	5.971,55
RESULTADO EJERCICIO	(50.208,06)	5.971,55
15% Participación Trabajadores	-	895,73
25% Impuesto Renta	-	1.116,68
RESULTADO NETO EJERCICIO	(50.208,06)	3.959,14

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

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Saldos 12-31-2018	Movimientos 2.018	Saldos 12-31-2017
Capital social	70.000,00	-	70.000,00
Reserva legal	11.834,87	-	11.834,87
Reserva Facultativa	242,56	-	242,56
Reserva de Capital	1.361.912,34	-	1.361.912,34
Reserva de aplicación NIIF	12.831.840,16	-	12.831.840,16
Resultados anteriores	(140.376,60)	(3.959,14)	(144.335,74)
Resultado del Ejercicio	(50.208,06)		3.959,14
TOTAL PATRIMONIO	14.085.245,27	(3.959,14)	14.135.453,33

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

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
SURCO ACTIVO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

SALDO INICIAL	8.913.619,48
INGRESOS OPERACIONALES	3.557.466,89
OTROS INGRESOS	138.642,94
VARIACION CUENTAS POR COBRAR	1.007.610,42
INGRESOS OPERACIONALES	13.617.339,73
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(3.746.317,89)
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	(7.117.534,53)
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	(10.863.852,42)
TOTAL INGRESOS NETOS	2.753.487,31
FLUJO FINANCIAMIENTO	
VARIACIÓN PASIVOS	2.822.132,32
VARIACIÓN PATRIMONIOS	3.959,14
FLUJO DE INVERSIONES	
VARIACIÓN ACTIVOS FIJOS	8.469.446,04
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	11.295.537,50
SALDO FLUJO EFECTIVO	8.542.050,19
SALDO CAJA Y BANCOS	8.542.050,19

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
SURCO ACTIVO S.A.**

I.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

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 más acciones.

Una vez dolarizada la escritura de la compañía, el capital social es por \$ 70.000 dólares.

El capital autorizado queda constituido en \$ 70.000.00 dólares de EE.UU. de América; y el capital suscrito pagado, es de \$ 70.000,- dólares dividido en 7.000 acciones de diez dólares cada una.

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.

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 -12-2018

Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona	51%	35.700,00
Ing. Julio Hidalgo Barahona.	14%	9.800,00
Sra. Olivia 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 periodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros, cumple 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 2018 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.

ACTIVOS

B.3.1. CORRIENTE DISPONIBLE

Caja	1.000.00
Bancos	8.912.619.48
TOTAL	8.913.619.48

Corresponde a los saldos conciliados de las cuentas bancarias: de los siguientes bancos: Banco del Pacífico, Banco de Guayaquil y Banco del Pichincha y, al saldo de la cuenta de caja chica.

B.3.2. CORRIENTE EXIGIBLE

CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO

Cuentas por cobrar	2.923.868,74
Préstamos empleados	1.995,49
Pagos anticipados a terceros	464.665,61
Crédito Tributario de IVA	836,61
Impuestos anticipados Renta	476.940,80
TOTAL	3.868.307,25

Corresponden a cuentas que se recuperan en el próximo periodo.

B.3.3. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Terrenos	11.518.325,25
SUBTOTAL NO DEPRECIABLES	11.518.325,25

B.3.4. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES

Edificios	309.050,50
Instalaciones	70.797.730,82
Maquinaria	29.814.901,42
Muebles y enseres	145.796,39
Veículos	322.671,00
Equipos de Computación	260.907,12
Depreciaciones acumuladas	-35.555.913,16
SUBTOTAL DEPRECIABLES	66.095.144,09
TOTAL ACTIVOS FIJOS	77.613.469,34

B.3.5. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Proyecto Mocoli	10.362.243,14
Proyecto Solares Kenedi	271.951,84
TOTAL OTROS ACTIVOS	10.634.194,98

El total de la cuenta de otros activos no corrientes corresponden a: Proyecto Mocoli.
Y Solares Kenedi.

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%
Veículos	20%
Equipo de computación	33%

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 2018	115.334.131,44
Incremento Activos fijos	8.469.446,04
TOTAL	123.803.577,48
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	(28.438.378,63)
Depreciaciones 2018	(7.117.534,53)
TOTAL DEPRECIACIONES.	(35.555.913,16)
SALDO FINAL DICIEMBRE 2018	88.247.664,32

PASIVOS

B.3.7. PASIVO CORRIENTE

Proveedores	91.489,60
Anticipos	2.058.097,41
Beneficios sociales	421.267,71
Impuesto a la Renta por pagar	13.195,74
Otras cuentas por pagar	84.285.691,32
TOTAL	86.869.741,78

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.3.8. PASIVO LARGO PLAZO

Jubilación Patronal	74.604.00
TOTAL	74.604.00

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

B.3.9. PATRIMONIO

Capital Social	70.000.00
Reserva Legal	11.834.87
Reserva Facultativa	242.56
Reserva de Capital	1.361.912.34
Aplicación Normas NIIFs	12.831.840.16
Resultados ejercicios anteriores	-140.376.60
Resultados presente ejercicio	-50.208.06
TOTAL	14.085.245.27

Las cuentas que integran el Patrimonio, son de propiedad de los accionistas de la empresa.

B.3.10 RESULTADOS DEL EJERCICIO.

El resultado obtenido en el presente ejercicio es por el valor neto de \$ 50.208.06 dólares que representa **una pérdida**.

B.3.11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.