



ESUTECO C. LTDA.
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE
CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil 24 de julio del 2002

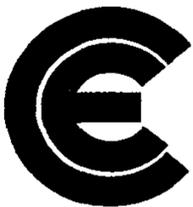
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

PAGINA UNO

Hemos practicado una auditoría a los estados financieros de Compañía **PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 1998 y a los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo. La preparación de los componentes de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Gerencia de la Empresa **PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES 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 de 1998 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo



ESUTECO C. LTDA.
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE
CONSULTORES

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 AGROINDUSTRIALES 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 1998; 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 AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**" ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción.

Legalizado por

Econ. Beatriz Arévalo

PRESIDENTE DE ESUTECO C. LTDA.

C.P.A. No. 3781

RNAE. No. 23

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998**

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

BALANCE GENERAL

TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1997 Y DE 1998

En sucres

ACTIVOS	31-Dic-97	31-Dic-98
ACTIVO CORRIENTE		
Impuestos por cobrar	2.887.643	2.887.643
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.887.643	2.887.643
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terrenos	5.893.065.679	8.544.945.234
Construcción en proceso	3.339.933.910	5.466.656.028
FIJO DEPRECIABLE		
Maquinaria	120.581.429	174.843.072
Muebles y enseres	11.055.646	16.030.056
Vehículos	16.301.458	23.637.114
Depreciacion acumulada	-44.472.317	-88.299.656
TOTAL ACTIVO FIJO	9.336.465.805	14.137.811.848
ACTIVOS DIFERIDOS		
Cuentas por cobrar	71.941.626	131.941.626
Inversiones	1.280.348	1.280.348
Gastos Varios	85.132.661	85.132.661
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	158.354.635	218.354.635
TOTAL ACTIVOS	9.497.708.083	14.359.054.126

1370

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998**

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

BALANCE GENERAL

TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1997 Y DE 1998

En dólares

PASIVOS	31-Dic-97	31-Dic-98
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos accionistas	6.452.336.606	7.287.765.079
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	6.452.336.606	7.287.765.079
TOTAL PASIVOS	6.452.336.606	7.287.765.079
PATRIMONIO		
Capital social	30.000.000	30.000.000
Reserva legal	250.000	250.000
Reserva Facultativa	6.064.097	6.064.097
Utilidades ejercicios anteriores	2.671.859	14.853.223
Reserva Revalorización Patrimonio	732.789.198	7.188.222.341
Reexpresión Monetaria	2.266.024.580	0
Resultado ejercicio	7.571.743	-168.100.614
TOTAL PATRIMONIO	3.045.371.477	7.071.289.047
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9.497.708.083	14.359.054.126

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998**

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1997 Y DE 1998

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS

En dólares.

	31-Dic-97	31-Dic-98
INGRESOS OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS	60.000.000	60.000.000
TOTAL OTROS INGRESOS	60.000.000	60.000.000
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas y administrativos	50.535.321	228.100.614
RESULTADO OPERACIONAL	9.464.679	-168.100.614
15% Trabajadores Impuesto Renta	1.892.936	
RESULTADO EJERCICIO	7.571.743	-168.100.614

1370

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1997 Y DE 1998
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
En Dólares.**

	Saldos	Movimientos	Saldos
	31-Dic-97	1998	31-Dic-98
Capital social	30.000.000	0	30.000.000
Reserva legal	250.000	0	250.000
Reserva Facultativa	6.064.097	0	6.064.097
Utilidades ejercicios anteriores	2.671.859	12.181.364	14.853.223
Reserva Revalorización Patrimonio	732.789.198	6.455.433.143	7.188.222.341
Reexpresión Monetaria	2.266.024.580	-2.266.024.580	0
Resultado ejercicio	7.571.743	-175.672.357	-168.100.614
	3.045.371.477	4.025.917.570	7.071.289.047

131

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998**

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1998

En Dólares.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	
SALDO INICIAL	0
INGRESOS NO OPERACIONALES	60.000.000
INGRESOS NO OPERACIONALES	60.000.000
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-228.100.614
DEPRECIACIONES	16.423.999
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	-211.676.615
TOTAL INGRESOS NETOS NO OPERATIVOS	-151.676.615
INCREMENTO PASIVOS LARGO PLAZO.	835.428.473
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	-623.751.858
INCREMENTO OTROS ACTIVOS	-60.000.000
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	151.676.615
SALDO FLUJO EFECTIVO	0
SALDO CAJA Y BANCOS	0

137

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

1.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS.

La Compañía "**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES 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 doscientos mil 00/100sucres.

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 Presidenta y Gerente de la Compañía y emitidas de conformidad con la Ley. La emisión puede hacerse mediante títulos que comprendan una o mas acciones.

El plazo de duración de la presente compañía será de 50 años, por lo tanto vencerá el 25 de marzo del 2023.

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.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

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 objetivo social y a su mantenimiento.

B.2.- PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El Sistema de Contabilidad es computarizado y fue realizado utilizando los Principios de Contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

El estado de situación financiera al cierre del ejercicio se preparó aplicando el sistema de corrección monetaria en cumplimiento a disposiciones legales vigentes para este periodo de 1998, utilizando el índice de precios al consumidor del 45%, índice que corresponde al porcentaje del inflación anual.

El estado de pérdidas y ganancias está preparado a costos históricos, a excepción de los gastos de depreciación de activos y la amortización de diferidos, los que se calculan en base a los valores reexpresados por corrección monetaria de los mencionados activos.

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

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 1998 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 en compras y pagos de servicios varios.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

OTRAS PRACTICAS 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 sucres.

ACTIVOS

B.2.1. CORRIENTE EXIGIBLE

CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO

Impuestos anticipados	2.887.643
TOTAL	2.887.643

Corresponden a pagos anticipados de retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

B.2.2. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Terrenos	8.544.945.234
Construcciones en proceso	5.466.656.028
TOTAL	14.011.601.262

B.2.3. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES

Maquinaria	174.843.072
Muebles y enseres	16.030.056
Vehículos	23.637.114
Depreciaciones acumuladas	-88.299.656
TOTAL	126.210.586

137 Los rubros que integran el grupo de activos fijos se determinan al costo de adquisición o inversión mas los ajustes de corrección monetaria; además han sido depreciados en línea recta de acuerdo con los siguientes índices.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

Maquinaria	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 1998	9.380.938.122
INCREMENTOS	
Construcciones en curso	623.751.858
Revalorizaciones	4.221.421.524
TOTAL	14.226.111.504
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	-44.472.317
Depreciaciones 1998	-16.423.999
Revalorizaciones	-27.403.340
TOTAL	-88.299.656
SALDO FINAL DICIEMBRE 1998	14.137.811.848

B.2.4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO.

Cuentas por cobrar	131.941.626
Inversiones	1.280.348
TOTAL	133.221.974

127 Son Valores a recuperarse en el largo plazo: cuentas por cobrar e inversiones transitorias. No se realizó la provisión del 1% sobre los saldos deudores de las cuentas por cobrar.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

B.2.5. ACTIVOS DIFERIDOS.

Gastos varios	85.132.661
TOTAL	85.132.661

El saldo de esta cuenta se refiere a gastos en preparación de cultivos

PASIVOS

B.2.6. PASIVO LARGO PLAZO

Préstamos accionistas	7.287.765.079
TOTAL	7.287.765.079

En este rubor se registran los préstamos de los accionistas, los que son sin interés pactado ni fecha de vencimiento.

B.2.7. PATRIMONIO

Capital Social	30.000.000
Reserva Legal	250.000
Reserva Facultativa	6.064.097
Reserva de Capital	7.188.222.341
Utilidades acumuladas	14.853.223
Resultados presente ejercicio	-168.100.614
TOTAL	7.071.289.047

Son cuentas de propiedad de los accionistas de la empresa.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1998

B.2.8 RESULTADOS DEL EJERCICIO.

El resultado obtenido en el presente ejercicio es por el valor neto de S/. **168.100.614** sucres, el cual representa una pérdida.

B.2.9 EVENTOS SUBSECUENTES

MT Entre el 31 de diciembre del 1998 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.