



**ESUTECO C. LTDA.**  
**ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE**  
**CONSULTORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil 17 de julio del 2002

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

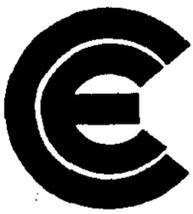
### **PAGINA UNO**

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 1999 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 1999 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo

(BA)



**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 1999; 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 1999**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**BALANCE GENERAL**

**TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1998 Y DE 1999**

En sucres

ACTIVOS	31-Dic-98	31-Dic-99
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Impuestos por cobrar	2.887.643	2.887.643
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.887.643</b>	<b>2.887.643</b>
<b>FIJO NO DEPRECIABLE</b>		
Terrenos	8.544.945.234	13.073.766.208
Construcción en proceso	5.466.656.028	10.029.670.439
<b>FIJO DEPRECIABLE</b>		
Maquinaria	174.843.072	267.509.901
Muebles y enseres	16.030.056	24.526.950
Vehículos	23.637.114	0
Instalaciones	0	259.878.502
Depreciación acumulada	-88.299.656	-134.982.258
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>14.137.811.848</b>	<b>23.520.369.742</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		0
Cuentas por cobrar	131.941.626	71.941.626
Inversiones	1.280.348	1.280.348
Gastos Varios	85.132.661	42.566.330
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>	<b>218.354.635</b>	<b>115.788.304</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>14.359.054.126</b>	<b>23.639.045.689</b>

BA

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**BALANCE GENERAL**

**TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1998 Y DE 1999**

**En dólares**

<b>PASIVOS</b>	<b>31-Dic-98</b>	<b>31-Dic-99</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas y doc. por pagar	0	3.254.616
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>0</b>	<b>3.254.616</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Préstamos accionistas	7.287.765.079	9.362.377.263
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.287.765.079</b>	<b>9.362.377.263</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>7.287.765.079</b>	<b>9.365.631.879</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	30.000.000	30.000.000
Reserva legal	250.000	250.000
Reserva Facultativa	6.064.097	6.064.097
Resultados ejercicios anteriores	14.853.223	-234.468.508
Reserva Revalorización Patrimonio	7.188.222.341	14.472.795.261
Resultado ejercicio	-168.100.614	-1.227.040
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>7.071.289.047</b>	<b>14.273.413.810</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>14.359.054.126</b>	<b>23.639.045.689</b>

*BN*

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1998 Y DE 1999  
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS  
En dólares.**

	31-Dic-98	31-Dic-99
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
INGRESOS	60.000.000	379.878.502
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>60.000.000</b>	<b>379.878.502</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Ventas y administrativos	228.100.614	377.850.926
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>-168.100.614</b>	<b>2.027.576</b>
15% Trabajadores		304.136
Impuesto Renta		2.950.480
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>-168.100.614</b>	<b>-1.227.040</b>

*BR*

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1998 Y DE 1999  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
En Dólares.**

	Saldos	Movimientos	Saldos
	31-Dic-98	1.999	31-Dic-99
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
Reserva Revalorización Patrimonio	7.188.222.341	7.284.572.920	14.472.795.261
Resultados ejercicios anteriores	14.853.223	-249.321.731	-234.468.508
Resultados del ejercicio	-168.100.614	166.873.574	-1.227.040
	<b>7.071.289.047</b>	<b>7.202.124.763</b>	<b>14.273.413.810</b>

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 1999**

**En Dólares.**

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	
<b>SALDO INICIAL</b>	0
INGRESOS NO OPERACIONALES	379.878.502
DIFERENCIA DE CAMBIO	-339.878.502
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>40.000.000</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-377.850.926
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	66.127.487
<b>TOTAL COSTOS OPERATIVOS</b>	<b>-311.723.439</b>
<b>TOTAL INGRESOS NETOS NO OPERATIVOS</b>	<b>-271.723.439</b>
INCREMENTO PASIVOS CORTO PLAZO.	1.531.681.221
DISMINUCIÓN PASIVOS LARGO PLAZO.	-112.846.148
INCREMENTO ACTIVOS FIJOS	-1.273.315.079
DISMINUCIÓN VEHÍCULOS	23.637.114
DISMINUCIÓN OTROS ACTIVOS	102.566.331
<b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</b>	<b>271.723.439</b>
<b>SALDO FLUJO EFECTIVO</b>	<b>0</b>
<b>SALDO CAJA Y BANCOS</b>	<b>0</b>

*BR*

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

---

**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 1999**

---

**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 1999, utilizando el índice de precios al consumidor del 53%, 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 tales 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 1999 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 vigentes para este ejercicio económico.

BT

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

---

**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
<b>TOTAL</b>	<b>2.887.643</b>

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

**B.2.2. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES**

Terrenos	13.073.766.208
Construcciones en proceso	10.029.670.439
<b>TOTAL</b>	<b>23.103.436.647</b>

**B.2.3. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES**

Maquinaria	267.509.901
Muebles y enseres	24.526.950
Instalaciones	259.878.502
Depreciaciones acumuladas	-134.982.258
<b>TOTAL</b>	<b>416.933.095</b>

137 Los rubros que integran el grupo de activos fijos se determinan al costo de adquisición o inversión mas los ajustes aplicados en cumplimiento del esquema 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 1999**

Maquinaria	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

<b>MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>SALDO INICIAL ENERO 1999</b>	<b>14.226.111.504</b>
<b>INCREMENTOS</b>	
Construcciones en curso	1.533.193.581
Instalaciones	259.878.502
Revalorizaciones	7.659.805.527
<b>DISMINUCIONES</b>	
Vehículos	-23.637.114
<b>TOTAL</b>	<b>23.655.352.000</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>	
Saldo inicial	-88.299.656
Depreciaciones 1999	-23.561.156
Revalorizaciones	-23.121.446
<b>TOTAL</b>	<b>-134.982.258</b>
<b>SALDO FINAL DICIEMBRE 1999</b>	<b>23.520.369.742</b>

**B.2.4. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO.**

Cuentas por cobrar	71.941.626
Inversiones	1.280.348
<b>TOTAL</b>	<b>73.221.974</b>

*R/E*

Son Valores a recuperarse en el futuro: 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 1999**

**B.2.5. ACTIVOS DIFERIDOS.**

Gastos varios	42.566.330
<b>TOTAL</b>	<b>42.566.330</b>

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

**PASIVOS**

**B.2.6. PASIVO CORTO PLAZO**

Impuesto a la Renta	2.950.480
15% Utilidades empleados	304.136
<b>TOTAL</b>	<b>3.254.616</b>

Corresponde a cuentas por pagar del impuesto a la renta y 15% de utilidades de los trabajadores generado en el ejercicio 1999.

**B.2.7. PASIVO LARGO PLAZO**

Préstamos accionistas	9.362.377.263
<b>TOTAL</b>	<b>9.362.377.263</b>

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

**B.2.8. PATRIMONIO**

Capital Social	30.000.000
Reserva Legal	250.000
Reserva Facultativa	6.064.097
Reserva Revalorización patrimonio	14.472.795.261
Utilidades acumuladas	22.725.431
Pérdidas acumuladas	-257.193.939
Resultados presente ejercicio	-1.227.040
<b>TOTAL</b>	<b>14.273.413.810</b>

Son cuentas de propiedad de los accionistas de la empresa.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 1999**

---

**B.2.9 RESULTADOS DEL EJERCICIO.**

El resultado obtenido en el presente ejercicio es por el valor neto de S/. 1.227.040,00 sucres, el cual representa una pérdida.

**B.2.10 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 1999 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.