



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil 28 de febrero 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 del 2000 y a los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo. La preparación de todos 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 del 2000 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo



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 2000; 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 AUDITORIA EXTERNA 2000

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

DICIEMBRE DE 1999 Y DEL 2000

En dólares

ACTIVOS	31-Dic-99	31-Dic-00
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo Caja y Bancos	0,00	0,00
Impuestos anticipados	115,51	415,51
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	115,51	415,51
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terrenos	522.950,65	1.126.372,49
Construcción en proceso	401.186,82	973.741,01
FIJO DEPRECIABLE		
Maquinaria	10.700,40	25.188,58
Muebles y enseres	981,08	2.191,28
Instalaciones	10.395,14	10.395,14
Depreciacion acumulada	-5.399,29	-16.329,41
TOTAL ACTIVO FIJO	940.814,80	2.121.559,09
ACTIVOS DIFERIDOS		
Cuentas por cobrar	2.877,67	2.877,67
Inversiones	51,21	51,21
Gastos Varios	1.702,65	1.702,65
TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS	4.631,53	4.631,53
TOTAL ACTIVOS	945.561,84	2.126.606,13

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 7.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DICIEMBRE DE 1999 Y DEL 2000
En dólares

P A S I V O S	31-Dic-99	31-Dic-00
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y doc. por pagar	87.498,33	12,17
Impuestos	118,02	0,00
Provisiones sociales	12,17	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	87.628,52	12,17
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos accionistas	286.996,78	762.847,38
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	286.996,78	762.847,38
TOTAL PASIVOS	374.625,30	762.859,55
PATRIMONIO		
Capital social	1.200,00	1.200,00
Reserva legal	10,00	10,00
Reserva Facultativa	242,56	242,56
Reserva Revalorización Patrimonio	578.911,81	0,00
Reserva de Capital	0,00	1.387.568,80
Resultados anteriores acumulados	-9.496,77	-17.440,17
Resultado ejercicio	68,94	-7.834,61
TOTAL PATRIMONIO	570.936,54	1.363.746,58
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	945.561,84	2.126.606,13

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 7.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DICIEMBRE DE 1999 Y DEL 2000
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
 En dólares.

	31-Dic-99	31-Dic-00
OTROS INGRESOS		
OTROS INGRESOS	15.195,14	6.000,00
TOTAL INGRESOS	15.195,14	6.000,00
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos administrativos	15.114,04	192.967,04
RESULTADO OPERACIONAL	81,10	(186.967,04)
NO OPERACIONALES		
Otros ingresos REI.	-	179.132,43
RESULTADO EJERCICIO	81,10	(7.834,61)
15% TRABAJADORES	12,16	-
25% IMPUESTO RENTA	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	68,94	(7.834,61)

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 7.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO
ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DICIEMBRE DE 1999 Y DEL 2000
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
En Dólares.**

	Saldos 31-Dic-99	Movimientos 2000	Saldos 31-Dic-00
Capital Social	1.200,00	-	1.200,00
Reservas	10,00	-	10,00
Reserva Facultativa	242,56	(0,00)	242,56
Reserva Revalorización Patrimonio	578.911,81	(578.911,81)	-
Reserva de Capital	0,00	1.387.568,80	1.387.568,80
Resultados anteriores acumulados	-9.496,77	(7.943,40)	(17.440,17)
Resultados del ejercicio	68,94	(7.903,55)	(7.834,61)
	570.936,54	792.810,04	1.363.746,58

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 7.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DICIEMBRE DE 1999 Y DEL 2000

En Dólares.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	
SALDO INICIAL	0,00
OTROS INGRESOS	6.000,00
TOTAL OTROS INGRESOS	6.000,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(192.967,04)
DEPRECIACIONES	5.399,29
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	(187.567,75)
TOTAL INGRESOS NETOS NO OPERATIVOS	181.567,75
DISMINUCION PASIVOS C.P.	-87.616,35
INCREMENTO PASIVOS L.P.	475.850,62
CONSTRUCCIONES EN CURSO	-206.366,63
INCREMENTO IMPUESTOS ANTICIPADOS	-300,11
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	181.567,75
SALDO FLUJO EFECTIVO	0,00
SALDO CAJA Y BANCOS	0,00

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 7.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

I. 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 la 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 inicial de la compañía fue de S/. 200.000,- Doscientos mil 00/100 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.

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.

B) PRINCIPALES 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 y veracidad de los registros contables. De conformidad con el examen practicado, utilizando las normas de auditoría generalmente aceptadas, el control interno de la Empresa es razonable y proporciona validez y seguridad a las operaciones de la empresa.

Dichas operaciones se realizaron de acuerdo a reglamentaciones legales vigentes en el país y los recursos disponibles en la administración de la empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y su mantenimiento.

B.2. PREPARACIÓN 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 pérdidas y ganancias está preparado a costos históricos, modificados parcialmente por la conversión de los estados financieros, para efectos de aplicar el esquema de dolarización, situación que se refleja en el registro de los gastos de depreciación de activos y la amortización de diferidos.

Del 1 de enero hasta el 31 de marzo del año 2.000 los estados financieros fueron presentados en sucres, a partir de abril se procedió a aplicar el sistema de dolarización implantado en el país de acuerdo al Registro Oficial N. 34 del 13 de marzo del 2.000. Es por esta circunstancia que no es posible precisar con exactitud los montos comparativos de los estados financieros como exige la Norma Uno de las N.E.C. ya que al 31 de diciembre de 1999 los estados financieros se presentan en sucres y al finalizar el año 2000 figuran en dólares.

Los estados financieros de 1999 fueron cotizados a 25000 sucres por dólar para efectos de preparar los estados comparativos.

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 procedió a revisar los comprobantes de pagos realizados por la empresa durante el periodo auditado por lo cual manifestamos que la empresa ha procedido a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales realizando las retenciones de impuestos en compras y en pagos por servicios varios, de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

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.

ACTIVO

B.2.1 CORRIENTE EXIGIBLE

CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO

Impuestos anticipados	415.51
TOTAL	415.51

B1
Corresponde a pagos anticipados de retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

B.2.2 FIJOS NO DEPRECIABLES

Terrenos	1.126.372.49
Construcciones en proceso	973.741.01
TOTAL	2.100.113.50

B.2.3 FIJOS DEPRECIABLES

Maquinaria	25.188.58
Muebles y Enseres	2.191.28
Instalaciones	10.395.14
Depreciaciones acumuladas	-16.329.41
TOTAL	21.445.59

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 dolarización según la NEC 17; además han sido depreciados en línea recta de acuerdo con los siguientes índices.

Muebles y Equipo Oficina	10%
Maquinaria	10%
Instalaciones	10%

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000**

EVOLUCION DE LOS ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 2000	946.214,08
INCREMENTOS	
Construcciones en curso	206.366,63
Dolarización	985.307,79
TOTAL	2.137.888,50
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	(5.399,29)
Depreciaciones 2001	(5.399,29)
Dolarización	(5.530,83)
TOTAL	(16.329,41)
SALDO FINAL DICIEMBRE 2001	2.121.559,09

B.2.4 CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Cuentas por cobrar	2.877.67
Inversiones	51.21
TOTAL	2.928.88

Son valores a recuperarse en el futuro: cuentas por cobrar e inversiones transitorias. No se realizó la provisión el 1% sobre los saldos deudores de las cuentas por cobrar.

B.2.5 ACTIVOS DIFERIDOS

Gastos Varios	1.702.65
TOTAL	1.702.65

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORIA EXTERNA 2000

PASIVO

B.2.6. PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar corto plazo.

Cuentas por pagar	12.17
TOTAL	12.17

Las aplicaciones realizadas en las cuentas que integran los pasivos corrientes se refieren a: Cuentas por pagar a proveedores.

B.2.7 CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Préstamos accionistas	762.847.38
TOTAL	762.847.38

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

B.2.8. PATRIMONIO

Capital pagado	1.200.00
Reserva Legal	10.00
Reserva Facultativa	242.56
Reserva de Capital	1.387.568.80
Utilidades Acumuladas	1.718.58
Pérdidas Acumuladas-	-19.158.75
Pérdida del ejercicio	-7.834.61
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.363.746.58

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de la Empresa "PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A."

B.2.8. RESULTADOS DEL EJERCICIO

El resultado neto de la empresa por el presente ejercicio es de \$ 7.834.61 dólares, valor que representa una pérdida.

B.2.9 EVENTOS SUBSECUENTES

CB
Entre el 31 de diciembre del 2.000 y la fecha de emisión de este informe, según criterio del Representante legal, la empresa no atraviesa por ningún evento que pueda tener efectos subsecuentes sobre los estados financieros auditados.