



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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquil 17 de abril del 2002

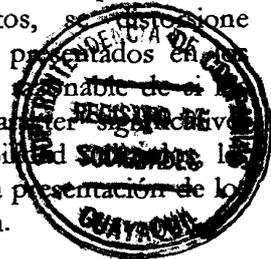
**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE**  
**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**

### **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 2001 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 establecidos en 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 2001 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 2001; 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

30 ABR. 2002



**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.  
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
BALANCE GENERAL  
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2000 Y DEL 2001  
En dólares**

ACTIVOS	31-Dic-00	31-Dic-01
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Impuestos anticipados	415,51	1.015,51
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>415,51</b>	<b>1.015,51</b>
<b>FIJO NO DEPRECIABLE</b>		
Terrenos	1.126.372,49	1.126.372,49
Edificio oficinas instalaciones	10.395,14	315.265,64
Construcción en proceso	973.741,01	1.170.966,42
<b>FIJO DEPRECIABLE</b>		
Maquinaria	25.188,58	25.188,58
Muebles y enseres	2.191,28	2.191,28
Depreciacion acumulada	-16.329,41	-20.106,91
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>2.121.559</b>	<b>2.619.877,50</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		
Cuentas por cobrar	2.877,67	0,00
Inversiones	51,21	0,00
Gastos Varios	1.702,65	171.696,79
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>	<b>4.631,53</b>	<b>171.696,79</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.126.606,13</b>	<b>2.792.589,80</b>

30 ABR. 2002

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



**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**BALANCE GENERAL**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2000 Y DEL 2001**  
 En dólares

PASIVOS	31-Dic-00	31-Dic-01
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas y doc. por pagar	12,17	0,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12,17</b>	<b>0,00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Préstamos accionistas	762.847,38	1.430.890,14
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>762.847,38</b>	<b>1.430.890,14</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>762.859,55</b>	<b>1.430.890,14</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	1.200,00	1.200,00
Reserva legal	10,00	10,00
Reserva Facultativa	242,56	242,56
Reserva de Capital	1.387.568,80	1.387.568,80
Resultados anteriores acumulados	-17.440,17	-25.274,78
Resultado ejercicio	-7.834,61	-2.046,92
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.363.746,58</b>	<b>1.361.699,66</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2.126.606,13</b>	<b>2.792.589,80</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 2001**

---

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2000 Y DEL 2001  
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS  
En dólares.**

	31-Dic-00	31-Dic-01
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
INGRESOS	6.000,00	12.000,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.000,00</b>	<b>12.000,00</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de Ventas y administrativos	192.967,04	14.046,92
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>(186.967)</b>	<b>(2.046,92)</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>		
Otros ingresos	179.132,43	-
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>(7.834,61)</b>	<b>(2.046,92)</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 2001**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2000 Y DEL 2001  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
En Dólares.**

	Saldo 31-Dic-00	Movimientos 2001	Saldo 31-Dic-01
Capital Social	1.200,00		1.200,00
Reservas	10,00		10,00
Reserva Facultativa	242,56		242,56
Reserva de Capital	1.387.568,80		1.387.568,80
Resultados anteriores acumulados	-17.440,17	(7.834,61)	(25.274,78)
Resultados del ejercicio	-7.834,61	5.787,69	(2.046,92)
	<b>1.363.746,58</b>	<b>(2.046,92)</b>	<b>1.361.699,66</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 2001**

---

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2000 Y DEL 2001**  
**En Dólares.**

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	
<b>SALDO INICIAL</b>	0,00
INGRESOS OPERACIONALES	12.000,00
MENOS COSTO DE VENTAS	-
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>12.000,00</b>
GASTOS DE VENTAS	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(14.046,92)
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	3.777,50
<b>TOTAL COSTOS OPERATIVOS</b>	<b>(10.269,42)</b>
<b>TOTAL INGRESOS NETOS NO OPERATIVOS</b>	<b>1.730,58</b>
DISMINUCION PASIVOS C.P.	-12,17
INCREMENTO PASIVOS L.P.	668.042,76
CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS	-502.095,91
INCREMENTO OTROS ACTIVOS	-167.665,26
<b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS</b>	<b>-1.730,58</b>
<b>SALDO FLUJO EFECTIVO</b>	<b>0,00</b>
<b>SALDO CAJA Y BANCOS</b>	<b>0,00</b>

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

---

**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.

Una vez dolarizada la escritura de la compañía, el capital social es por \$ 1.200 dólares.

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 2001**

---

**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.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los Principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumplen con los requisitos de la práctica contable en general.

**SISTEMA DE CONTABILIDAD**

El Sistema de Contabilidad es computarizado. El estado de pérdidas y ganancias está preparado a costos históricos.

La compañía registra los ingresos de acuerdo con el método de avance de obra, liquidándose conforme planillas una vez aprobadas por el contratante, quien en la mayor parte de los casos son entidades gubernamentales. Los costos y gastos por obras se registran en los resultados cuando se conocen y cancelan.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

---

**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.

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.

**IMPUESTO A LA 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 2001 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 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 dólares estadounidenses.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

---

**ACTIVOS**

**B.3.1. CORRIENTE EXIGIBLE**

**CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO**

Impuestos anticipados	1.015.51
<b>TOTAL</b>	<b>1.015.51</b>

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

**B.3.2. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES**

Terrenos	1.126.372.49
Construcciones en proceso	1.170.966.42
<b>TOTAL</b>	<b>2.297.338.91</b>

**B.3.3. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES**

Maquinaria	315.265.64
Maquinaria	25.188.58
Muebles y enseres	2.191.28
Depreciaciones acumuladas	-20.106.91
<b>TOTAL</b>	<b>322.538.59</b>

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.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

Maquinaria	10%
Muebles y enseres	10%
Instalaciones	10%

<b>MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>SALDO INICIAL ENERO 2001</b>	<b>2.137.888,50</b>
<b>INCREMENTOS</b>	
Construcciones en curso	197.225,41
Edificios	304.870,50
<b>TOTAL</b>	<b>2.639.984,41</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>	
Saldo inicial	(16.329,41)
Depreciaciones 2001	(3.777,50)
<b>TOTAL</b>	<b>(20.106,91)</b>
<b>SALDO FINAL DICIEMBRE 2001</b>	<b>2.619.877,50</b>

**B.3.4. ACTIVOS DIFERIDOS.**

Gastos anticipados varios	171.696.79
<b>TOTAL</b>	<b>171.696.79</b>

El saldo de esta cuenta se refiere a gastos anticipados en Mocoli y Hacienda Ayambe.

**PASIVOS**

**B.3.5. PASIVO LARGO PLAZO**

Préstamos accionistas	1.430.890.14
<b>TOTAL</b>	<b>1.430.890.14</b>

En este rubro se registran los préstamos de la accionista Julio & Hidalgo S.A, los que son sin interés pactado ni fecha de vencimiento.

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.**  
**INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2001**

**B.3.6. PATRIMONIO**

Capital Social	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	-26.993.36
Resultados presente ejercicio	-2.046.92
<b>TOTAL</b>	<b>1.361.699.66</b>

Son cuentas de propiedad de los accionistas de la empresa.

**B.3.7 RESULTADOS DEL EJERCICIO.**

El resultado obtenido en el presente ejercicio es por el valor neto de \$ **2.046.92** dólares, el cual representa una pérdida.

**B.3.8 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2001 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.