



PAGINA UNO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 10 de abril del 2003

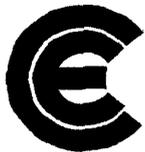
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

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 2002 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 2002 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo

PA



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 2002; 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 2002

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCE GENERAL
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2001 Y DEL 2002

En dólares

ACTIVOS	31-Dic-01	31-Dic-02
ACTIVO DISPONIBLE		
Bancos		14.070,83
TOTAL ACTIVO DISPONIBLE		14.070,83
ACTIVO EXIGIBLE		
12% IVA. Crédito Tributario		452,4
Impuestos anticipados	1.015,51	1.252,21
TOTAL CORRIENTE EXIGIBLE	1.015,51	1.704,61
FIJO NO DEPRECIABLE		
Terrenos	1.126.372,49	1.401.639,98
Edificio oficinas instalaciones	315.265,64	319.445,64
Construcción en proceso	1.170.966,42	1.523.759,11
FIJO DEPRECIABLE		
Maquinaria	25.188,58	25.188,58
Muebles y enseres	2.191,28	2.191,28
Depreciacion acumulada	-20.106,91	-39.302,07
TOTAL ACTIVO FIJO	2.619.877,50	3.232.922,52
OTROS ACTIVOS		
Otros Activos	0,00	430.000,00
Activos Diferidos	171.696,79	223.828,09
TOTAL OTROS ACTIVOS	171.696,79	653.828,09
TOTAL ACTIVOS	2.792.589,80	3.902.526,05

BR

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCE GENERAL
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2001 Y DEL 2002
En dólares

PASIVOS	31-Dic-01	31-Dic-02
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores	0,00	1.221,00
Impuestos y Retenciones	0,00	1.609,97
TOTAL PASIVO CORRIENTE	0,00	2.830,97
PASIVO NO CORRIENTE		
Préstamos HIDALGO & HIDALGO		2.094.759,89
Préstamos accionistas	1.430.890,14	441.570,29
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.430.890,14	2.536.330,18
TOTAL PASIVOS	1.430.890,14	2.539.161,15
PATRIMONIO		
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	-25.274,78	-26.809,32
Resultado ejercicio	-2.046,92	1.152,86
TOTAL PATRIMONIO	1.361.699,66	1.363.364,90
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.792.589,80	3.902.526,05

(BR)

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2001 Y DEL 2002
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
En dólares.**

	31-Dic-01	31-Dic-02
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Arriendos	12.000,00	23.670,00
TOTAL INGRESOS	12.000,00	23.670,00
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas y administrativos	14.046,92	21.771,17
UTILIDAD OPERACIONAL	(2.046,92)	1.898,83
RESULTADO EJERCICIO	(2.046,92)	1.898,83
15% Participación Trabajadores		361,68
25% Impuesto Renta		384,29
RESULTADO NETO EJERCICIO	(2.046,92)	1.152,86

BR

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2001 Y DEL 2002

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

En Dólares.

	Saldo 31-Dic-01	Movimientos 2002	Saldo 31-Dic-02
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	-25.274,78	(1.534,54)	(26.809,32)
Resultados del ejercicio	-2.046,92	3.199,78	1.152,86
	1.361.699,66	1.665,24	1.363.364,90

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

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002**

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A."
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
TERMINADOS EN DICIEMBRE DEL 2002**

En Dólares.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	
SALDO INICIAL	0,00
INGRESOS OPERACIONALES	23.670,00
VARLACION CUENTAS POR COBRAR	(689,10)
INGRESOS OPERACIONALES	22.980,90
GASTOS ADMINISTRATIVOS	(21.771,17)
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	19.195,16
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	(2.576,01)
TOTAL INGRESOS NETOS	20.404,89
NO OPERATIVOS	
INCREMENTO PASIVOS	1.108.037,31
CONSTRUCCIONES Y EDIFICIOS	-632.240,18
INCREMENTO OTROS ACTIVOS	-482.131,30
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	-6.334,06
SALDO FLUJO EFECTIVO	14.070,83
SALDO CAJA Y BANCOS	14.070,83

(Handwritten signature)

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002

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 Presidente 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.

(B7)

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 periodos 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 no presenta ingresos operacionales en el ejercicio del 2002; registra los ingresos obtenidos por arriendo de construcciones.

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.

(BTR)

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 2002 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.

ACTIVOS

B.3.1. CORRIENTE DISPONIBLE

Bancos	14.070.83
TOTAL	14.070.83

Corresponde a los saldos conciliados de las cuentas números 5005012308 y 5005012139 del Banco Bolivariano.

B.3.2. CORRIENTE EXIGIBLE

CUENTAS POR COBRAR CORTO PLAZO

12% I.V.A. Crédito Tributario	452.40
1% Retención impuesto renta	236.70
Otras cuentas por cobrar	1.015.51
TOTAL	1.704.61

Corresponden a pagos anticipados de retenciones en la fuente de impuesto a la renta y del impuesto al valor agregado.

137

**PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002**

B.3.3. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Terrenos	1.401.639,98
Construcciones en proceso	1.523.759,11
TOTAL	2.925.399,09

B.3.4. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES

Edificios	309.050,50
Maquinaria	25.188,58
Muebles y enseres	2.191,28
Instalaciones	10.395,14
Depreciaciones acumuladas	-39.302,07
TOTAL	307.523,43

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%

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL ENERO 2002	2.639.984,41
INCREMENTOS	
Terrenos	275.267,49
Construcciones en curso	352.792,69
Edificios	4.180,00
TOTAL	3.272.224,59
DEPRECIACIONES	
Saldo inicial	(20.106,91)
Depreciaciones 2002	(19.195,16)
TOTAL	(39.302,07)
SALDO FINAL DICIEMBRE 2002	3.232.922,52

(B.3.4)

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002

B.3.5. ACTIVOS DIFERIDOS.

Gastos anticipados varios	223.828,09
TOTAL	223.828,09

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

B.3.6. OTROS ACTIVOS.

Inversiones largo plazo	430.000,00
TOTAL	430.000,00

Inversiones realizadas en el Proyecto A.P.C.I.

P A S I V O S

B.3.7. PASIVO CORRIENTE

Proveedores	1.221,00
Retenciones de impuestos	1.248,29
Utilidades empleados	361,68
TOTAL	2.830,97

Corresponde a cuentas pendientes de diciembre que se liquidan en el siguiente mes.

B.3.8. PASIVO LARGO PLAZO

Préstamos accionistas	441.570,29
Préstamos Hidalgo & Hidalgo	2.094.759,89
TOTAL	2.536.330,18

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.
INFORME AUDITORÍA EXTERNA 2002

B.3.9. 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	-28.527.90
Resultados presente ejercicio	1.152.86
TOTAL	1.363.364.90

Son cuentas 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 \$ 1.152.86 dólares, el cual representa una ganancia.

B.3.11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 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.

137