

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



Guayaquil, marzo 13 del 2.012

Señores  
**ACCIONISTAS DE PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES**  
**SURCO ACTIVO S.A.**

Señores Accionistas:

*Someto a vuestra consideración el informe de actividades desarrollado por la Compañía Propiedades Agroindustriales Surco Activo S.A. durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre del 2011.*

*Durante el año 2011 esta Empresa ha continuado realizando inversiones en varios terrenos de su propiedad, como parte de su proceso de producción a futuro, acorde con su objeto social.*

*Sus únicos ingresos obtenidos durante el año 2.011, provienen del arrendamiento de varios inmuebles de su propiedad, así como también por la venta de lotes de la Urbanización Mocoli Golf Club. En lo referente a los egresos, estos se circunscriben a gastos originados por su actividad realizada en el ejercicio económico 2011, lo cual arroja como resultado final, una pérdida de USD 191.576,10. Cabe indicar que la empresa tiene como crédito tributario del Impuesto a la Renta USD 38.936,54 por retenciones del 1% que le han efectuado en el presente ejercicio económico y en años anteriores.*

*De acuerdo a la normatividad emitida por el Servicio de Rentas Internas, Propiedades Agroindustriales Surco Activo S. A., deberá pagar como Anticipo de Impuesto a la Renta del año 2012, la suma de USD 292.248,92, dividida en dos pagos a realizarse en los meses de Julio y septiembre del año 2012.*

*La situación financiera al cierre del ejercicio 2011 y que se encuentra reflejada en sus Estados Financieros, tal como se puede apreciar en el siguiente resumen:*

*Vto*

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

Página 2 de 2

## ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A. CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011

( EN US DOLARES )

| CONCEPTO                   | 2010          | %      | 2011          | %      |
|----------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| ACTIVOS TOTALES            | 36.654.096,75 | 100%   | 65.432.332,77 | 100%   |
| PASIVOS TOTALES            | 34.947.311,85 | 95,34% | 51.320.185,59 | 78,43% |
| PATRIMONIO NETO            | 1.706.784,90  | 4,66%  | 14.112.147,18 | 21,57% |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | 36.654.096,75 | 100%   | 65.432.332,77 | 100%   |

*En lo que se refiere a propiedad intelectual, como derechos de autor y patentes, la Empresa no ha hecho adquisiciones de esta clase de activos.*

*Conforme se establece en la Resolución No. 92.1.4.3.0013 del señor Superintendente de Compañías, debo informarles a ustedes señores Accionistas, que la Empresa ha operado dentro de su objeto social y que los Estados Financieros anexos son el fiel reflejo de lo que se deja indicado.*

*De los señores Accionistas,*

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES "SURCO ACTIVO S.A. "



  
Ing. Juan Fco. Hidalgo B.  
 GERENTE GENERAL

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.



### A.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

La Compañía "PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES 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/. 200.000,00 doscientos mil 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 mas acciones.

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

Con fecha 13 de diciembre del 2006 fue aprobado el aumento de capital social de \$ 33.800 dólares. En la Notaría 13 del Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, en la ciudad de Guayaquil. Incremento de capital y reforma de estatutos que fue aprobado por la Superintendencia de Compañías con la Resolución No. 0009328 e inscrita en el Registro Mercantil con el número 707.

El capital autorizado queda constituido en \$ 70.000,00 dólares de EE.UU. de América; y el capital suscrito pagado, es de \$ 70.000,00 dólares dividido en 7.000 acciones de diez dólares cada una. La cancelación total del capital suscrito se realiza en octubre de 2008.

El plazo de duración de la presente compañía será de 100 años, por lo tanto vencerá el 25 de marzo del 2073.

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..."

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.

Página 2 de 8

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.

Los actuales nombramientos se encuentran vigentes hasta el 10 de agosto del 2012

### **B.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA EMPRESA**

La estructura orgánica de la empresa **PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.** al momento de nuestra gestión se encuentra, integrada de la siguiente manera:

#### **PRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL**

Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona.

#### **NOMINA DE LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA AL 31 -12-2011**

|                                      |     |              |
|--------------------------------------|-----|--------------|
| Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona | 51% | 35.700,00    |
| Ing. Julio Hidalgo Barahona.         | 14% | 9.800,00     |
| Sra. Olvia Hidalgo Barahona.         | 16% | 10.850,00    |
| Ing. Fernando Hidalgo Barahona.      | 14% | 9.800,00     |
| Ing. Julio Hidalgo González          | 5%  | 3.850,00     |
| TOTAL                                |     | \$ 70.000,00 |

### **C.- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD**

#### **C.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.



# **PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES**

## **SURCO ACTIVO S.A.**

Página 3 de 8

### **C.2.- PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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

#### **SISTEMA DE CONTABILIDAD**

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina FLEXLINE, cuya licencia y autorización ha sido debidamente comprada por la empresa. El estado de Resultados Integral está preparado a costos históricos.

#### **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, sobre tiempos y otros costos, que habiéndose generado en el período contable terminado, deberán ser pagados en el período inmediato posterior.

#### **RETENCIONES EN LA FUENTE**

En cumplimiento a nuestro trabajo se revisó los documentos de pagos realizados por la empresa durante el ejercicio de 2011 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 y retenciones en la fuente, en compras y prestación de servicios varios. Los controles internos coinciden con los saldos contables e igualmente, los pagos de impuestos con los registros mantenidos por la empresa con los anexos transaccionales.

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.

Página 4 de 8

### C.3.- OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES

Algunas de las prácticas contables utilizadas se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que analizamos a continuación. Se encuentran expresados en dólares estadounidenses.

### C.3.- ACTIVOS

#### C.3.1- CORRIENTE

#### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Cajas        | 1.000,00            |
| Bancos       | 4.242.671,54        |
| <b>TOTAL</b> | <b>4.243.671,54</b> |

- Corresponden a los saldos conciliados al 31 de diciembre del 2011, de las cuentas bancarias y el saldo de caja.

#### C.3.2- CORRIENTE EXIGIBLE

#### CUENTAS POR COBRAR

|   |                     |
|---|---------------------|
| Cuentas por cobrar varias                     | 295.944,05          |
| Fondos de Garantía                            | 1.200,00            |
| Préstamos empleados                           | 2.761,00            |
| Otras cuentas por cobrar                      | 21.321,38           |
| Pagos anticipados SRI.                        | 38.936,54           |
| Proyección de venta de lotes                  | 883.935,88          |
| Producción de 600 hectáreas de caña de azúcar | 1.680.000,00        |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>2.924.098,85</b> |

- Este grupo de cuentas son valores a recuperarse en el siguiente período:  
Cuentas por cobrar a clientes por obras realizadas. Anticipos a contratistas y cuentas por cobrar a trabajadores de la empresa.

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.

Página 5 de 8

### C.3.3- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Terrenos                     | 11.757.423,75        |
| Edificios e instalaciones    | 12.354.396,00        |
| Maquinaria, muebles y equipo | 28.809.947,11        |
| Muebles y Enseres            | 145.796,39           |
| Equipo de Cómputo            | 149.978,25           |
| Vehículos                    | 204.012,10           |
| Depreciación acumulada       | -442.697,26          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>52.978.856,34</b> |

- Los rubros que integran el grupo de propiedad planta y equipo, se determinan al valor razonable, luego de efectuadas las correcciones en Normas NIIF. Han sido depreciados en línea recta de acuerdo con los siguientes índices:

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Maquinaria y Equipo             | 3,03% y 10% |
| Mobiliario y equipo de oficina  | 10%         |
| Vehículos                       | 20%         |
| Equipo de Cómputo               | 33,33%      |
| Edificios                       | 5%          |
| Instalaciones e infraestructura | 5 %         |

- Los vehículos se encuentran asegurados con la compañía: Seguros Alianza
- La evolución de los activos fijos durante el año 2011 es como sigue:

| MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS        |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>SALDO INICIAL ENERO 2011</b> | 2.732.801,07         |
| <b>DISMINUCIÓN</b>              |                      |
| Incremento Activos              | 37.856.912,37        |
| Ajustes Revalorización          | 12.831,840,16        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>53.421.553,60</b> |
| <b>DEPRECIACIONES</b>           |                      |
| Saldo inicial                   | (356.126,09)         |
| Depreciaciones 2011             | (86.571,17)          |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>(442.697,26)</b>  |
| <b>SALDO FINAL DIC. 2011</b>    | <b>52.978.856,34</b> |

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.

Página 6 de 8

### C.3.4- INVERSIONES LARGO PLAZO

|  |                     |
|--|---------------------|
| Urbanización Mocoli Golf Club          | 4.888.754,20        |
| Solares Cdla. Kennedy y Cantón Salinas | 271.951,84          |
| Acciones Empresa Eneragro              | 125.000,00          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>5.285.706,04</b> |

Corresponden a acciones varias que mantiene invertidas la Empresa Propiedades Agro Industriales SURCO ACTIVO S.A, así como también a propiedades inmuebles que no están siendo utilizados por la empresa, y a lotes urbanizados para la venta.

### PASIVO

### C.3.6- PASIVO CORRIENTE

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Anticipos de clientes          | 3.799.793,33         |
| Cuentas por pagar              | 227.530,27           |
| Provisión leyes sociales       | 211.256,06           |
| Impuestos y Retenciones        | 22.521,86            |
| Otros pasivos a corto plazo    | 65.412,83            |
| Préstamos de accionistas       | 851.143,89           |
| Préstamos de Hidalgo e Hidalgo | 46.142.527,35        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>51.320.185,59</b> |

Las aplicaciones realizadas en las cuentas que integran los pasivos corrientes se refieren a Obligaciones contraídas con proveedores de bienes y servicios, los beneficios sociales acumulados por pagar, las retenciones en la fuente, retenciones de I.V.A. y, el impuesto a la renta generado al 31 de diciembre del 2011.

### C.3.7- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Capital Social                        | 70.000,00            |
| Reserva Legal                         | 5.232,71             |
| Reserva Facultativa                   | 242,56               |
| Reserva de Capital                    | 1.361.912,34         |
| Resultados acumulados adopción NIIFS. | 12.831.840,16        |
| Resultados ejercicios anteriores      | 34.495,51            |
| Resultado del ejercicio               | -191.576,10          |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>14.112.147,18</b> |

# PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

## SURCO ACTIVO S.A.

Página 7 de 8

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de los accionistas de la Empresa "SURCO ACTIVO S.A.":

### DETALLE RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIFs.

|  |                      |
|--|----------------------|
| Registro de avalúo Propiedades Cdl. Kennedy y Salinas      | 271.951,84           |
| Registro de los avalúos terrenos usados por la Empresa     | 9.707.620,91         |
| Registro del avalúo de maquinaria y montaje del Ingenio    | 4.426.915,40         |
| Registro avalúo de la infraestructura para cultivo de caña | -3.254.647,99        |
| Registro avalúo del sembrío de 680 hectáreas de caña       | 1.680.000,00         |
| <b>TOTAL DE AJUSTES ADOPCION NIIFs.</b>                    | <b>12.831.840,16</b> |

### C.3.9- RESULTADOS DEL EJERCICIO

El resultado Integral del ejercicio, es una pérdida de \$ 191.576,10

### C.3.10- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe, a criterio del Representante legal, la empresa no atraviesa por ningún evento que pueda tener efectos subsecuentes sobre los estados financieros auditados.

  
Ing. Juan Francisco Hidalgo Barahona  
Representante Legal  
C.I. 1703613883

  
Ing. Raulo Herrera Vásquez  
Rue Contador: 0900942384001

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CIUDADANIA

CIUDADANIA

170361388-3

APellidos y Nombres del Padre  
HIDALGO BARAHONA  
JUAN FRANCISCO

APellidos y Nombres de la Madre  
BARAHONA OLIVA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
QUITO  
2010-05-31

FECHA DE EXPIRACION  
2020-05-31

ESTADO CIVIL Divorciado

DISTRACCION SUPERIOR

NO. CIVIL

4344424

APellidos y Nombres del Padre  
HIDALGO JULIO

APellidos y Nombres de la Madre  
BARAHONA OLIVA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
QUITO  
2010-05-31

FECHA DE EXPIRACION  
2020-05-31

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

224-0043  
NUMERO

1703613883  
CEDULA

HIDALGO BARAHONA JUAN  
FRANCISCO

PICHINCHA QUITO

PROVINCIA CANTON

BENALCAZAR PARROQUIA

ZONA

*[Signature]*

F.) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

