

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

Página 1 de 7

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 7

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 7

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 7

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
TOTAL	4.243.671,54

- 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
TOTAL	2.924.098,85

- 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.

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
TOTAL	52.978.856,34

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

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

Página 6 de 7

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
<u>TOTAL</u>	5.285.706,04

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
TOTAL	51.320.185,59

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
<u>TOTAL</u>	14.112.147,18

PROPIEDADES AGROINDUSTRIALES

SURCO ACTIVO S.A.

Página 7 de 7

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 Cdla. 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
TOTAL DE AJUSTES ADOPCION NIIFs.	12.831.840,16

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. Ranulfo Herrera Vásquez
Ruc Contador: 0900942384001

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S. A.

BALANCES AL

	Saldos nec dic-10	Saldos nec dic-11	ajustes DEBE	ajustes HABER	Saldos niif's dic-11	Variacion
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	1.413.970,16	4.243.671,54			4.243.671,54	2.829.701,38
1010206 DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	226.187,18	295.944,05			295.944,05	69.756,87
1010502 CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	220.120,69	384.155,18		345.218,64	38.936,54	-181.184,15
10107 OTROS ACTIVOS CORRIENTES		25.282,38	2.563.935,88		2.589.218,26	2.589.218,26
1020101 TERRENOS	2.034.889,24	2.049.802,84	9.707.620,91		11.757.423,75	9.722.534,51
1020102 EDIFICIOS	309.050,50	309.050,50			309.050,50	0,00
1020104 INSTALACIONES		25.345,50	12.020.000,00		12.045.345,50	12.045.345,50
1020105 MUEBLES Y ENSERES	145.796,39	145.796,39			145.796,39	0,00
1020106 MAQUINARIA Y EQUIPO	50.534,08	109.947,11	28.700.000,00		28.809.947,11	28.759.413,03
1020108 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.518,76	149.978,25			149.978,25	148.459,49
1020109 VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	191.012,10	204.012,10			204.012,10	13.000,00
1020112 (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-356.126,09	-442.697,26			-442.697,26	-86.571,17
						-
1020706 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	32.417.143,74	45.445.422,67		40.159.716,63	5.285.706,04	27.131.437,70
TOTAL DE ACTIVOS	36.654.096,75	52.945.711,25	52.991.556,79	40.504.935,27	65.432.332,77	28.778.236,02
2010301 LOCALES	1.822.033,15	3.888.655,52			3.888.655,52	2.066.622,37
2010704 POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	368.742,55	275.320,14	48.717,37		226.602,77	-142.139,78
20108 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	5.140.249,41			46.993.671,24	46.993.671,24	41.853.421,83
20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES		87.934,69		123.321,37	211.256,06	211.256,06
						-
20210 OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	27.616.286,74	46.993.671,24	46.993.671,24		0,00	27.616.286,74
TOTAL DE PASIVOS	34.947.311,85	51.245.581,59	47.042.388,61	47.116.992,61	51.320.185,59	16.372.873,74

30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	70.000,00	70.000,00		70.000,00	0,00
30401	RESERVA LEGAL	5.232,71	5.232,71		5.232,71	0,00
30402	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA		242,56		242,56	242,56
30403	RESERVA DE CAPITAL	1.362.154,90	1.361.912,34		1.361.912,34	-242,56
30601	GANACIAS ACUMULADAS	271.689,02	269.397,29	234.901,78	34.495,51	-237.193,51
30603	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF				12.831.840,16	12.831.840,16
30702	-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-2.291,73	-6.655,24	184.920,86	-191.576,10	-189.284,37
	TOTAL DEL PATRIMONIO	1.706.784,90	1.700.129,66	419.822,64	12.831.840,16	14.112.147,18
		0,00	0,00	100.453.768,04	100.453.768,04	0,00
						0,00