

Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4
R.U.C.: 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

5653

Junio, 28 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

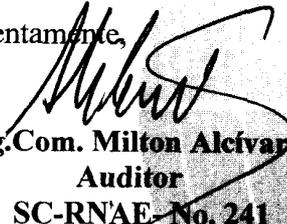
5653

Estimados Señores:

Adjunto a la presente sírvanse encontrar el Informe de Auditoría Externa de la empresa AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI correspondiente al ejercicio económico 2009

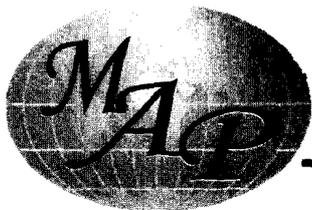
Sin otro particular, me suscribo de usted,

Atentamente,


Ing. Com. Milton Alcívar Pin
Auditor
SC-RNAE - No. 241



Profesionalmente a su lado



Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4
R.U.C.: 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

SEÑORES

**ACCIONISTAS DE AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI
AGRICOLSA
Ciudad**

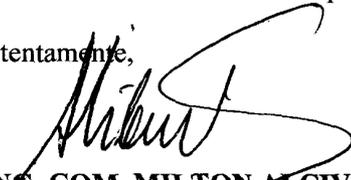
He auditado el balance general que se adjunta de la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA**, al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados de resultados y flujos de caja por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros en base a mi auditoría.

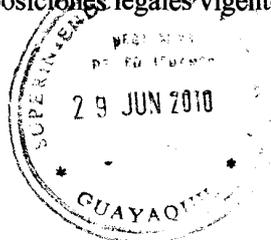
Mi examen fue efectuado de acuerdo a las normas de auditorías generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativos. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas selectivas de la evidencia que respalden la cifras y revelaciones de los Estados Financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA**, al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Prácticas Contables, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2009 requerida por disposiciones legales vigentes, se emite por separado.

Atentamente,


ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN
C.P.A. 10221
SC-RNAE # 241
Guayaquil, 27-06-2010



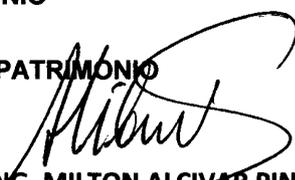
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.

AGRICOLSA

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2009

		2008	2009
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos	C	9.707,44	2.077,90
Crédito Tributario I.Renta	D	33.941,24	56.496,82
Total Activo Corriente		43.648,68	58.574,72
ACTIVO FIJO	E	105.624,06	109.937,48
ACTIVO L/ PLAZO	F	6.871.723,68	6.667.693,22
TOTAL DEL ACTIVO		7.020.996,42	6.836.205,42
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar IVA	G	1.200,00	1.200,00
Impuesto Retenido		800,00	800,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.000,00	2.000,00
PASIVO LARGO PLAZO	H	4.600,01	1.869,16
TOTAL DEL PASIVO		6.600,01	3.869,16
PATRIMONIO	I		
Capital Suscrito o Asignado		2.600,00	2.600,00
Superavit por Rev. Fideicomiso		7.007.256,72	7.007.256,72
Reserva Legal		182,13	182,13
Reserva Facultativa		1.287,88	1.287,88
Reserva de Capital		3.069,68	3.069,68
Utilidad o Pérdida del Ejercicio		-	-182.060,15
TOTAL DEL PATRIMONIO		7.014.396,41	6.832.336,26
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		7.020.996,42	6.836.205,42


ING. MILTON ALCIVAR PIN
Auditor Externo
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de Diciembre del 2009

	2.008	2.009
INGRESOS		
Ingreso por Venta de Activos	62.387,00	-
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
Internet	517,10	570,25
Contribución	12.548,77	5.757,22
Seguros de Afiliación	3.345,85	3.251,39
Impuestos, contribuciones y Otros	9.416,70	10.577,67
Gastos Bancarios	33,00	31,64
Honorarios	136.696,00	136.752,00
Varios	2.900,04	5.457,27
Intereses y Multas	14.549,03	897,39
Utiles de Oficina	121,84	0,00
Matricula de Vehículo	1.867,54	0,00
Publicidad	200,00	0,00
Mantenimiento	211,34	88,74
Comisión	45,00	0,00
Depreciación	-	18.676,58
TOTAL COSTO Y GASTOS	182.452,21	182.060,15
Utilidad o Pérdida	-120.065,21	-182.060,15


ING. MILTON ALCIVAR PIN
Auditor Externo
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.
AGRICOLSA

ESTADO EVOLUTIVO DE EFECTIVO AL 31-12-2009

(Expresado en dólares americanos)

A) Efectivo usado en Actividades de Operación

Pérdida del Ejercicio	-182.060,15
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio neto usado en actividades de operación	
Incremento en Depreciación	18.676,58
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	-163.383,57
Incremento en Cuentas por Cobrar	0,00
Incremento en Créditos Tributarios	-22.555,58
Disminución en Deudas a L/ Plazo	204.030,46
Efectivo neto usado en los activos y pasivos de operación	181.474,88

Efectivo usado en Actividades de Inversión

Incremento en deudas a largo plazo	
Incremento en activos fijos	-22.990,00
Incremento en otros activos	
Disminución en Inversiones	
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	-22.990,00

B) Efectivo proveniente de Actividades de Financiación

Incremento en Obligaciones a corto plazo	
Disminución en Obligaciones a L/ Plazo	-2.730,85
Efectivo neto proveniente de Actividades de Financiación	-2.730,85
Disminución en Efectivo en efectivo	-7.629,54
Efectivo al principio del año	9.707,44
Efectivo al final del año	2.077,90



ING. MILTON ALCIVAR PIN
Auditor Externo
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.
AGRICOLSA
ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dolares)

PERIODO	CAPITAL	REVALORIZ FIDEICOMISO	RESERVA LEGAL	TRAS RESERVA FACULTATIVAS	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/08	2.600,00	7.007.256,72	182,13	1.287,88	3.069,68	-	7.014.396,41
MOV. AÑO 2009	-	-	-	-	-	-182.060,15	-182.060,15
SALDO AL 31/12/09	2.600,00	7.007.256,72	182,13	1.287,88	3.069,68	-182.060,15	6.832.336,26


ING. MILTON ALCIVAR PIN
Auditor Externo
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.

AGRICOLSA

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dolares)

ACTIVO -	2008	2009-	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	43.648,68	58.574,72	14.926,04
ACTIVO FIJO	105.624,06	109.937,48	4.313,42
ACTIVO NO CORRIENTE	6.871.723,68	6.667.693,22	
SUMAN	7.020.996,42	6.836.205,42	19.239,46

PASIVO	2008	2009	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	2.000,00	2.000,00	-
PASIVO LARGO PLAZO	4.600,01	1.869,16	-2.730,85
PATRIMONIO NETO	7.014.396,41	6.832.336,26	-182.060,15
SUMAN	7.020.996,42	6.836.205,42	-184.791,00


ING. MILTON ALCIVAR PIN
AUDITOR EXTERNO
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
EJERCICIO TERMINADO DE AGRICOLA SAN
FRANCISCO DE YAGUACHI S.A. AGRICOLSA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares)**

A AGRICOLSA S.A. es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el 26 de Noviembre de mil novecientos setenta y tres, e inscrita en el Registro Mercantil el seis de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro. Su principal actividad es el arriendo y administración de bienes inmuebles.

B. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Los Registros Contables están expresados en dólares a partir del 1 de Abril del 2000 y de conformidad con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados Financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado.

Los activos fijos están contabilizados al costo de adquisición, corregidos monetariamente por el efecto neto resultante de la aplicación de la NEC 17 y las adquisiciones posteriores a esa fecha, al costo. Los pagos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
Maquinarias y Equipos de Ofic.	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5
Muebles y Enseres	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

C. EFECTIVO

Se examinó los movimientos y saldos mensuales de las cuentas corrientes y fueron confrontados con los saldos de los estados de cuenta corrientes bancarias, determinándose el registro oportuno de las transacciones, conciliando sus saldos de manera frecuente y estableciendo la razonabilidad de los valores al cierre del ejercicio auditado.

Cuentas	2008	2009
Caja	0,89	0,89
Banco Pichincha	9.706,55	1.945,53
Bancos		131,48
Sumn	9.707,44	2.077,90

D. CREDITO TRIBUTARIO

Los saldos de la cuenta Anticipo de Impuesto a la Renta, corresponde a los valores pagados al S.R.I. por los dos semestres correspondiente al 2009 \$22.555,98 y los Impuestos Retenidos y Anticipo de Impuesto a la Renta que también se detallan corresponden al año anterior.

Estos valores que constituyen un crédito tributario deben rebajarse en algún momento dado, del Impuesto a la Renta Causado, al final del ejercicio económico.

Cuentas	2.008	2.009
Anticipo I. Renta		22.555,98
Imp. Retenido	3.264,45	3.264,45
Anticipo I. Renta	30.676,45	30.676,45
Suman	33.941,24	56.496,82

E. ACTIVO FIJO

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, aplicándose la respectiva tasa porcentual para la depreciación correspondiente, utilizando el método de línea recta, manteniéndose la consistencia con períodos anteriores.

De la misma manera se revisaron los registros respectivos para verificar las adiciones al activo fijo, así como los retiros que pudieron haberse efectuado a efecto de establecer la razonabilidad de sus cifras. En este ejercicio la compañía adquirió un vehículo, para uso de la gerencia por valor de \$ 22.990,00.

Cuentas	2008	2009
Vehículo	74.288,80	97.278,80
Equipo de Oficina	240,90	240,90
Equipo de Computación	7.518,34	7.518,34
Muebles y Enseres	1.882,92	1.882,92
Total Act. Fijo Deprec.	83.930,96	106.920,96
Depreciación Acumulada	-240,90	-18.917,48
Total a. Fijo Depreciable	83.690,06	88.003,48
Más Terrenos	21.934,00	21.934,00
Suman	105.624,06	109.937,48

E. ACTIVOS A L/PLAZO

En esta cuenta se registran los valores entregados por la venta de terrenos dados en Fideicomiso que son administrados por el Dr. Angel Duarte Valverde, cuyo valor asciende a la suma de \$ 4.642.438,98 que representan el 67,93 % en relación al total del activo.

La cuenta "Bienes en Fideicomiso" corresponde a los fideicomisos mercantiles denominados "LAGO AZUL Y FUENTES DEL RIO". Estos fideicomisos se constituyeron mediante escritura pública el 4 de junio de 1.998, celebrada en la Notaría Novena del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registrador de la Propiedad del cantón Daule el 7 de Agosto de 1.998, y escritura pública del 10 de marzo del 2005 celebrada ante la Notaría de la Dra, Gloria Recaro de Crespo e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de Abril del 2005, en su orden.

Cuentas	2008	2009
Dr. Angel Duarte Valverde	4.262.972,25	4.642.438,98
Anticipo compra de acciones	1.200,00	1.200,00
Depósitos en Garantía	8,40	8,40
Bienes en Fideicomiso	2.607.543,03	2.024.045,84
Suman	6.871.723,68	6.667.693,22

G. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 se mantuvo la retención de Impuesto al IVA e Impuestos retenidos por la cantidad de \$ 2.000,00 mensuales que se registran pendientes de cancelar hasta el 18 de enero del 2010.

Cuentas	2008	2009
IVA por Pagar	1.200,00	1.200,00
Imp.Retenido por Pagar	800,00	800,00
Suman	2.000,00	2.000,00

H. DEUDAS A L/PLAZO

En la Cuenta por Pagar a Largo Plazo se registra un valor por la cantidad de \$ 1.869,16 que está registrado a nombre de un accionista desde hace varios años atrás, lo cual por su valor no es muy significativo.

Cuentas	2008	2009
Cuentas por Pagar	2.730,85	0,00
Accionistas	1.869,16	1.869,16
Suman	4.600,01	1.869,16

I. PATRIMONIO

En el presente período no tuvo variación ninguna las cuentas del Patrimonio, excepto los resultados del ejercicio económico que arrojó una pérdida por la cantidad de \$ 182.060,15 como consecuencia de no haber tenido ingresos operacionales.

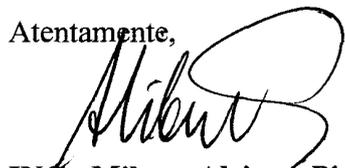
Cuentas	2008	2009
Capital	2.600,00	2.000,00
Reserva Legal	182,13	182,13
Reserva Facultativa	1.287,88	1.287,88
Reserva de Capital	3.069,68	3.069,68
Reserva Rev. Del Fideicomiso	7.007.256,72	7.007.256,72
Pérdida del Ejercicio		-182.060,15
Suman	7.014.396,41	6.832.336,26

HECHOS SUBSECUENTES

El 7 de Junio del 2010, se presentó la declaración del Impuesto a la Renta por el ejercicio económico 2009 según consta en la declaración vía internet Form.101, con una pérdida de \$ 182.060,15.

A la terminación del trabajo de Auditoría no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente,



ING. Milton Alcivar Pin
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 241