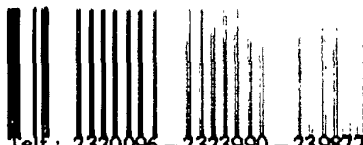


Liquidación

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad



Tel.: 2320096 - 2323990 - 239877

R.U.C. HOMERO BARZOLA N° 0903609857001

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL
2002**

**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Tel.: 2320096 – 2323990 – 239877

R.U.C. HOMERO BARZOLA N° 0903609857001

AGRICOLA SANFRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

INDICE

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

BALANCE GENERAL

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

ANALISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Tel.: 2320096 – 2323990 – 239877

R.U.C. HOMERO BARZOLA N° 0903609857001

Guayaquil, 3 de junio del 2003.

Señores Accionistas
AGRICOLSA S.A.
Ciudad

Estimados Señores:

En cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias, presento el informe de Auditoría Externa al cierre del ejercicio impositivo del año 2002.

He Auditado el Balance General adjunto de la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.** y los correspondientes Estados de Resultados, la evolución del patrimonio de los Accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros en Base a la Auditoría.

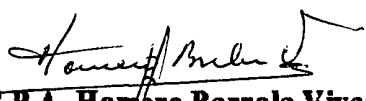
Este trabajo fue efectuado en base a Normas de Auditoría Generalmente Aceptada. Estas Normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener la razonabilidad que los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Esta Auditoría incluye el examen a base de prueba selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Considero que esta Auditoría prevee una base razonable para opinar.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y modificados en ciertos aspectos por normas Prácticas Contables establecidas o Autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

En todo cuanto puedo informar a los Señores Accionistas,

Atentamente,


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC-2N° 283

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Tel.: 2320096 – 2323990 – 239877

R.U.C. HOMERO BARZOLA N° 0903609857001

CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN

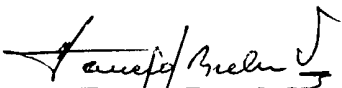
TRIBUTARIO INTERNO

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.** como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones Tributarias al 31 de Diciembre del 2002.

Son registros Contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las Disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

ATENTAMENTE,


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Independiente
Reg. Nac. N° SC-RNAC-2 N° 283

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

AÑO FISCAL 2002

1. Datos del contribuyente sujeto a examen:

1.1 Número del RUC del Contribuyente: 0990256756001

1.2 Domicilio Tributario: Quito 806 y 9 de Octubre

1.3 Nombre y No. De Cédula del Representante Legal: María Graciela Pesantes de Duarte y C.I. No. 0902745033.

1.4 Nombre y No. De Cédula del Contador de la Compañía: Ing. Com. Ramón Macías López y C.I. No. 0904352291

1.5 Actividad Económica: Arriendos y Administración de Bienes Inmuebles.

1.6 Información relativa a las reformas estatutarias realizadas en el periodo de Examen: Ninguna


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor externo
Reg. Nac. No. 283

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.

AGRICOLSA

BALANCE GENERAL CLASIFICADO Y CONDENSADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

	1.483,58
Caja	0,89
Bancos	131,48
Impuestos Retenidos	145,03
Impuestos Anticipados	667,21
Seguro pagado por Anticipado	538,97

ACTIVO NO CORRIENTE

	993.590,58
Cuentas por cobrar	992.382,18
Anticipo Adq. Acciones	1.200,00
Dépositos en Garantía	8,40

FIJO NO DEPRECIABLE

	72.763,20
Terrenos	72.763,20

FIJO DEPRECIABLE

	31,98
Equipo de Oficina	240,90
(-) Dep. acum. De Equipo de oficina	-208,92

TOTAL DE ACTIVO

1.067.869,34

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

	561,00
Cuentas por Pagar	300,00
Documentos por Pagar	210,00
Iva por pagar	36,00
Retención 5% Impuesto a la Renta	15,00

PASIVO NO CORRIENTE

	1.021.249,13
Cuentas por Pagar	19.826,97
Accionistas acreedores	1.422,16
Pasivos por liquidar	1.000.000,00

PATRIMONIO

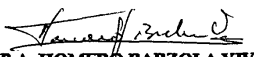
Capital	2.600,00
Supervit por Revalorización	28.126,29
Reserva de Capital	13.862,91
Reserva Legal	182,13
Reserva Facultativa	1.287,88

TOTAL PATRIMONIO

46.059,21

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1.067.869,34


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.

AGRICOLSA

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

INGRESOS

EGRESOS

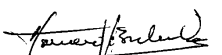
GASTOS GENERALES

8.676,65

Impuestos	5.737,93
Contribución	1.039,77
Seguros	718,63
Honorarios	600,00
Varios	285,08
Interes y multa	187,30
Mantenimiento	83,85
Depreciación	24,09

PERDIDA DEL EJERCICIO

8.676,65


CPA-HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

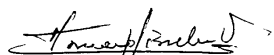


AGRICOLSA S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

AÑOS	CAPITAL	RES. LEGAL	RES. DE CAPITAL	RES. FACULTATIVA	SUP. X REV. PATRI.	TOTAL
SALDO AL 31/DIC/2001	2,600.00	182.13	22,539.56	1,287.88	-	26,609.57
MOVIMIENTO AÑO 2002	-	-	-8,676.65	-	28,126.29	19,449.64
SALDO AL 31/DIC/2002	2,600.00	182.13	13,862.91	1,287.88	28,126.29	46,069.21



C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO



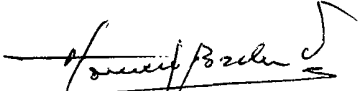
A G R I C O L S A S. A.

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

ACTIVO	2001	2002	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	1,483.58	1,483.58	-
ACTIVO FIJO	44,892.98	72,795.18	28,102.20
ACTIVO NO CORRIENTE	993,590.58	993,590.58	-
SUMAN	1,039,767.14	1,067,869.34	28,102.20

PASIVO	2001	2002	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	210.00	561.00	351.00
PASIVO NO CORRIENTE	1,012,947.57	1,021,249.13	8,301.56
PATRIMONIO NETO	26,809.57	46,059.21	19,449.64
SUMA	1,039,767.14	1,067,869.34	28,102.20


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA

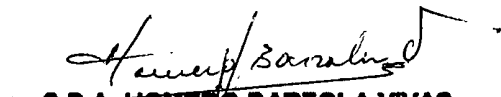
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

FUENTE U ORIGEN

Equipo de oficina	24.09
Cuentas por pagar	8,301.58
Patrimonio	19,449.64
TOTAL	<u>27,775.29</u>

USO O APLICACIÓN

Terrenos	28,126.29
Variación negativa de capital de trabajo	-351.00
TOTAL	<u>27,775.29</u>


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A. es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el 26 de Noviembre de 1973 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Noviembre de 1974 su principal Actividad es el arriendo y administración de bienes inmuebles.

Los Registros Contables están expresados en dólares de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades económicas al sustituir el signo monetario del sucre, para este efecto se aplicó con las disposiciones al tenor de la NEC 17.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad a los principios de Contabilidad Generalmente aceptados.

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE **\$ 1.483,58**

FONDOS DISPONIBLES **\$ 132,37**

Caja General	\$ 0,89
Bancos	<u>131,48</u>

Los recursos líquidos que corresponden a caja no presentaron novedad alguna así como también los depositados en Instituciones bancarias a los cuales se hizo la revisión de las conciliaciones determinándose la razonabilidad de sus cifras.

ACTIVO EXIGIBLE **\$ 812,24**

Impuestos retenidos	\$ 145,03
Impuestos anticipados	<u>667,21</u>

ACTIVO DIFERIDO

Seguros Pagados por anticipado **\$ 538,97**

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

Las acreencias fiscales y los seguros anticipados, fueron verificados en base a pruebas sustantivas, evidenciándose su debida objetividad en cada movimiento de estas partidas.

ACTIVO NO CORRIENTE **\$ 993.590,58**

Cuentas por Cobrar \$ 992.382,18

Anticipo adquisición de Acciones \$ 1.200,00

Depósitos en garantía \$ 8,40

Las cuentas por cobrar representan un valor sustancial en el sector no corriente. Esta partida exigible no registra ningún riesgo potencial en función de la credibilidad y solvencia de los deudores por lo tanto se estima un retorno sin riesgo digno de mención.

ACTIVO FIJO **\$ 72.795,18**

TERRENOS \$ 72.763,20

EQUIPOS DE OFICINA (NETO) 31,98

La cuenta terrenos presentó un incremento del 63 % con respecto al ejercicio económico anterior, esto representa un valor absoluto de \$ 28.126,29, originado en el superávit por revalorización como producto de ajustar el valor contable con el avalúo comercial Municipal al tenor de la NEC 17 y cuya contrapartida se refleja tanto en el Patrimonio como en el componente de origen del estado de cambio en la posición financiera.

PASIVO NO CORRIENTE **\$ 1.021.249,13**

Cuentas por pagar \$ 19.826,97

Accionistas Acreedores 1.422,16

Pasivos por Liquidar 1.000.000,00

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /

Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad

Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

Esta partida presenta un ligero incremento con respecto al ejercicio anterior, como resultado de transacciones con las cuentas por pagar que tuvieron un incremento de \$ 8.501,56 de cuya revisión obtuve la razonabilidad de su cifra.

La obligación por liquidar corresponde a un préstamo que mantiene la firma con BANUNION avalado con bienes raíces que constituyen una hipoteca abierta, sustentada en escritura pública celebrada el 4 de Julio de 1998.

PATRIMONIO NETO

\$ 46.059,21

CAPITAL SOCIAL	\$	2.600,00	
SUPERÁVIT POR REVALORIZACION		28.126,29	62 %
RESERVA DE CAPITAL		13.862,91	
RESERVA LEGAL		182,13	
RESERVA FACULTATIVA		<u>1.287,88</u>	

El patrimonio se incrementó en 73 % con relación al ejercicio inmediato anterior, la partida que incidió en este aumento corresponde a Superávit por revalorización que representa el 62 % del sector y se constituye en la contrapartida que dio lugar a la revalorización de terrenos.

RESULTADOS

\$ - 8.676,65

La compañía no obtuvo ingresos en el presente ejercicio.

Los gastos que contribuyeron al resultado negativo de la firma en un mayor porcentaje fueron los siguientes:

Impuestos	\$	5.737,93	67 %
Contribución		1.039,77	12 %
Seguros		718,63	9 %
Honorarios		600,00	7 %

El presente ejercicio arrojó una pérdida operativa de \$ 8.676,65, la misma que fue absorbida por la cuenta reserva de capital cuyo origen es el resultado de la conversión de los Estados Financieros a moneda extranjera, y destinada a enjugar resultados negativos o incrementar el capital cuando las circunstancias así lo ameriten (NEC 17).

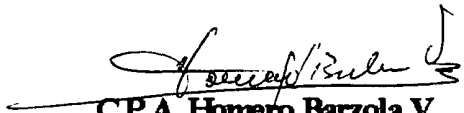
H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /
Auditorías, Asesorías Tributarias, Contabilidad
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Durante el ejercicio económico del 2002, la Compañía *AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLSA S. A.* cumplió con el pago de todas las **OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**, que fueron ordenadas por el Servicio de rentas Internas, encontrándose al día de dichas obligaciones.

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente,


C.P.A. Homero Barzola V.
Auditor Externo
Reg. Nac. Nº SC-RNAC-2 Nº 283