

H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /
Auditorías, Asesoría Tributaria y Contabilidad
Elizalde 119 y Pichincha 6to piso OficA
Telef. 2323990 - 2320096 - 098745260
RUC Homero Barzola Vivas 0903609857001

Guayaquil, 12 de Abril del 2004

Señores Accionistas
AGRÍCOLAS SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLSA 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 2003.

He Auditado el Balance General adjunto de la Compañía AGRÍCOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLSA S.A. y los correspondientes Estado de Resultado, 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.

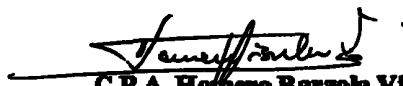
Este trabajo fue efectuado en base a normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas Normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener la razonabilidad que los Estados Financieros no contienen errores importantes.

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

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, los resultados de su 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.

Es 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, Asesoría Tributaria y Contabilidad
Elizalde 119 y Pichincha
Telf 2 323990 Telefax: 2 320096
RUC Homero Barzola Vivas 0903609857001

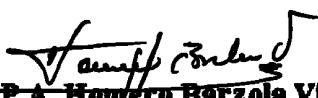
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 AGRÍCOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLA S.A. como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de Obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo de 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 AGRÍCOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLA 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 2003.

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

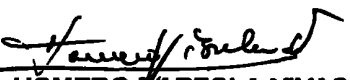
Lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

Atentamente,


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

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
CAJA	0,89	
BANCOS	131,48	
IMPUESTOS RETENIDOS	145 03	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	887,21	
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1 616,08	
TOTAL DE A. CORRIENTE		2 560,69
NO CORRIENTE		
CTAS POR COBRAR	1 242 382,18	
ANTICIPO ADQ ACCIONISTAS	1 200,00	
DEPOSITO EN GARANTIA	8,40	
TOTAL DE A NO CORRIENTE		1 243 590,58
FIJO DEPRECIABLE		
EQUIPOS DE OFICINA	240,90	
DEP ACUM EQUIPOS DE OFICINA	- 233,01	
TOTAL DE ACTIVO FIJO		7,89
FIJO NO DEPRECIABLE		
BIENES EN FIDEICOMISOS		7 278 030,00
TOTAL DE ACTIVO		8.524.189,16
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CTAS Y DOC POR PAGAR		630,00
PASIVO NO CORRIENTE		
CTAS POR PAGAR	31 322,44	
ACCIONISTAS ACREEDORES	1 422,16	
PASIVOS POR LIQUIDAR	1 250 000,00	
TOTAL DE P. NO CORRIENTE		1.282.744,60
PATRIMONIO		
CAPITAL	2 600,00	
SUPERAVIT POR REVALORIZACION DEL FIDEICOMISO	7 205 266,80	
RESERVA DE CAPITAL	31 477,75	
RESERVA LEGAL	182,13	
RESERVA FACULTATIVA	1 287,88	
TOTAL DE PATRIMONIO		7 240 814,56
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		8.524.189,16


C P A HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INGRESOS

TOTAL DE INGRESOS

-

EGRESOS

GASTOS GENERALES

IMPUESTOS 3 930,19

SEGUROS 2 577,54

CONTRIBUCION 1 845,57

AFILIACION 922,86

HONORARIOS 896,00

VARIOS 192,40

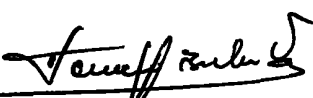
INTERES Y MULTA 122,97

DEPRECIACION 24,09

TOTAL DE EGRESOS 10 511,42

PERDIDA DEL EJERCICIO

10.511,42


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

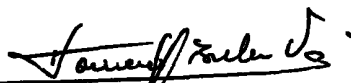
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

ACTIVO	2002	2003	VARIACIÓN
ACTIVO CORRIENTE	1 483,58	2 560,69	1 077,11
ACTIVO FIJO	72 795,18	7 89 -	72 787,29
ACTIVO NO CORRIENTE	993 590,58	1 243 590,58	250 000,00
ACTIVO FIJO NO DEP		7 278 030,00	7 278 030,00
SUMAN	1.067 869,34	8.524.189,16	7.456.319,82

PASIVO	2002	2003	VARIACIÓN
PASIVO CORRIENTE	561,00	630,00	69,00
PASIVO NO CORRIENTE	1 021 249,13	1 282 744,80	261 495,47
PATRIMONIO NETO	48 059,21	7 240 814,56	7 194 755 35
SUMAN	1.067.869,34	8.524.189,16	7.456.319,82



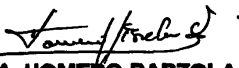
C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

AGRICOLSA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

PERIODO	CAPITAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	RESRVA DE CAPITAL	SUPERAVIT X Rev.Fidelcomiso	T O T A L
SALDO AL 31/12/02	2 600,00	1 287,88	182,13	13 862,91	-	17 932,92
MOV AÑO 2003	-	-	-	17 614,84	7 205 266,80	7 222 881,64
SALDO AL 31/12/03	2.600,00	1.287,88	182,13	31.477,75	7.205.266,80	7.240.814,56


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO



ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

AGRÍCOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLSA S.A es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el veintiséis de noviembre de 1973 e inscrita en el registro mercantil el 6 de noviembre de 1974 su principal actividad es el arrendo y administración de bienes inmuebles.

PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

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

<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>	2.560.69
----------------------------------	-----------------

<u>FONDOS DISPONIBLE</u>	132 37
---------------------------------	---------------

CAJA	0 89
BANCO	131 48

La Caja y Banco no presenta novedad alguna debido a que estos valores se encuentran inmovibles, ya que no hubo ingresos en el presente periodo

<u>ACTIVO EXIGIBLE</u>	2 428 32
-------------------------------	-----------------

IMPUESTOS RETENIDOS	145 03
IMPUESTOS ANTICIPADOS	667 21
SEGUROS PAGADOS POR ANTI	1 616 08

El Activo Exigible registra saldo a favor de la compañía tanto en retención de IVA como impuesto a la renta. Estos rubros fiscales tendrán su aplicación en el futuro cuando la empresa obtenga obligación tributaria. de igual manera el seguro anticipado que representa el 66.55% del exigible se hacen la amortización anual hasta el término de la vigencia del seguro

ACTIVO NO CORRIENTE**1.243.590.58**

CTAS POR COBRAR	1 242 382 18
ANT ADQUISICIÓN DE ACC	1 200 00
DEPOSITO EN GARANTÍA	8 40

Esta partida es la de mayor significación en el sector no corriente pues representa el 14 57 % esta partida no exigible se incrementado sustancialmente con respecto al año anterior, sin embargo no representa ningún riesgo potencial por su credibilidad y solvencia de sus deudores

ACTIVO FIJO**7.89**

MUEBLES Y ENSERES	240 90
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	233 01

Los activos fijos decrecieron con respecto al 2002 como consecuencia de la depreciación, estos activos fijos están valorados al costo de adquisición aplicándose en método de línea recta manteniendo la consistencia de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados

FIJO NO DEPRECIABLE

	2002	2003
TERRENOS	\$ 72.763.20	-
EQUIPOS DE OFICINA (NETO)	<u>31.98</u>	<u>7.89</u>
SUMAN ACTIVOS FIJOS	<u>72.795.18</u>	<u>7.98</u>

FIJO NO DEPRECIABLE**72.763.20****BIENES EN FIDEICOMISO****REVALORIZACIÓN DEL ACTIVO FIJO(NO DEP)** **7.205.266.80****7.278.030.00**

El activo fijo disminuyo sustantivamente con respecto al ejercicio anterior por cuanto el fideicomiso mercantil que se constituyo mediante escritura publica de junio 4 de 1998 celebrada en la notaria novena del Cantón Guayaquil e inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Daule el 7 de agosto de 1998 denominado lago azul, que se revalonzo en \$ 7 205 266 80 este dio lugar a una reclasificación en el estado financiero dentro del activo inmovilizado, tenemos como contrapartida y por efectos de la revalorización, su registro en el sector patrimonial

ACTORES DEL FIDEICOMISO**CONSTITUYENTE**

Agrícola San Francisco de Yaguachi Agrícolas S A

FIDUCIARIA

UNIÓN AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDUCIARIA

DENOMINACIÓN

FIDEICOMISO LAGO AZUL

PASIVOS**PASIVOS CORRIENTES**

630.00

CTAS Y DOC POR PAGAR

630 00

PASIVO NO CORRIENTE

1.280.744.60

CTAS POR PAGAR

31 322 44 2 45%

ACCIONISTAS ACREEDORES

1 422 16

PASIVOS POR LIQUIDAR

1 250 000 00 97 60%

La empresa presenta suficiente liquidez al cierre del ejercicio económico ya que sus recursos circulantes, cubren sin contratiempo alguno la deuda del mismo período. El pasivo no corriente se incrementó en 25 6% con respecto al ejercicio anterior, por la variación de las cuentas por pagar así como también por el pasivo pendiente de liquidar, este último por la obligación de la firma con BANUNION de hipoteca abierta según escritura pública celebrada el 4 de junio de 1998

PATRIMONIO NETO

7.240.814.56

CAPITAL

2 600 00

SUPERÁVIT POR REV DEL FIDEICOMISO

7 205 266 80

RESERVA DE CAPITAL

31 477 75

RESERVA LEGAL

182 13

RESERVA FACULTATIVA

1 287 88

El patrimonio se incremento en forma representativa con respecto a el ejercicio 2002 como consecuencia del superávit por revalorización del fideicomiso que paso de 28 126 29 a 7 205 266 80 comparados 2 ejercicios en forma recurrente así como también la reserva de capital que tuvo un ligero incremento Los demás rubros permanecieron constantes

RESULTADOS

La compañía no tuvo ingresos en el presente ejercicio
Los gastos del presente ejercicio tuvieron mayor incidencia en

Impuestos	3.930 19	36 %
Seguros	2.577 54	25 %
Contribución	1 845 57	18 %
Afilación	922 66	9 %
Honorarios	896 00	9 %
Otros	<u>339 46</u>	<u>3 %</u>
	<u>10 511 42</u>	<u>100 %</u>

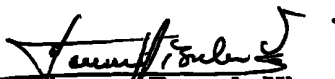
El ejercicio económico 2003 arrojó una pérdida operativa de 10511 42 la misma que fue absorbida por la cuenta reserva de capital originada en la conversión de los estados financieros a moneda extranjera por efecto de la dolarización y cuyo fin es enjugar los resultados negativos o incrementar el capital cuando la circunstancias así lo ameriten (NEC 17)

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Durante el ejercicio económico del 2003, la Compañía AGRÍCOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRÍCOLA 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 Auditoría no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente.


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