

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

5653

Guayaquil, 24 de mayo del 2005.

Señores Accionistas
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI
AGRICOLSA S. A.
Ciudad

Estimados Señores:

En cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias, presento el informe de Auditoria Externa al cierre del ejercicio impositivo del año **2004**

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 Auditoria.

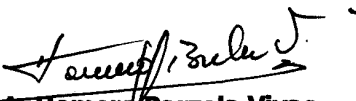
Este trabajo fue efectuado en base a Normas de Auditoria Generalmente Aceptada. Estas Normas requieren que una Auditoria sea diseñada y realizada para obtener la razonabilidad que los Estados Financieros no contienen errores importantes.

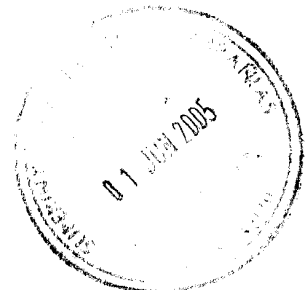
Esta Auditoria incluye el examen a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Considero que esta Auditoria prevee una base razonable para opinar.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan 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.

Es todo cuanto puedo informar a los Señores Accionistas,

Atentamente,


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



H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

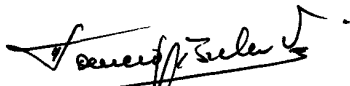
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 Auditoria 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 **2004**

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 S. A.
AGRICOLSA

BALANCE GENERAL - AUDITADO
Al 31 de Diciembre del 2004

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE **27.337,81**

Caja	0,89
Bancos (Pichincha)	25.854,51
Bancos	131,48
Impuestos Retenidos	145,03
Impuestos Anticipados	667,21
Seguros Pagados por Anticipado	<u>538,69</u>

ACTIVO NO CORRIENTE **1.427.167,69**

Cuentas por Cobrar	1.425.959,29
Anticipos Adq. Acciones	1.200,00
Depósitos en Garantía	<u>8,40</u>

FIJO DEPRECIABLE

Equipos de Oficina	240,90
(-) Dep. Acum. Equipos de Oficina	<u>240,90</u>

FIJO NO DEPRECIABLE

Bienes en Fideicomisa	<u>7.278.030,00</u>	7.278.030,00
-----------------------	---------------------	---------------------

TOTAL DE ACTIVO

8.732.535,50

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por Pagar	1.969,45	1.518.391,61
Accionistas Acreedores	1.422,16	
Pasivos por Liquidar	<u>1.515.000,00</u>	

TOTAL PASIVO

1.518.391,61

PATRIMONIO

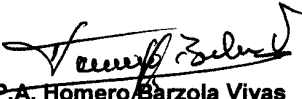
Capital	2.600,00	7.214.143,89
Superavit por Revalorización del Fideicomiso	7.205.266,80	
Reserva de Capital	4.807,08	
Reserva Legal	182,13	
Reserva Facultativa	<u>1.287,88</u>	

TOTAL DEL PATRIMONIO

7.214.143,89

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

8.732.535,50


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

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A.
AGRICOLSA

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de Diciembre del 2004

INGRESOS

0

TOTAL DE INGRESOS

-

EGRESOS

GASTOS GENERALES

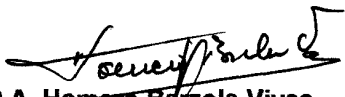
Impuestos	18.109,95
Seguros	3.232,17
Contribución	1.166,56
Afiliación	1.133,99
Honorarios	1.336,00
Varios	797,01
Sueldos	718,10
Aporte al IESS	169,00
Depreciación	7,89

TOTAL DE GASTOS

26.670,67

PERDIDA DEL EJERCICIO

26.670,67


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo

Reg. Nac. No. SC-RNAC - 2 - No. 283

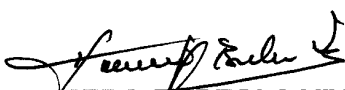
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

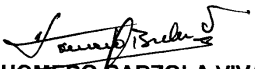
ACTIVO	2003	2004	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	2.560,69	27.337,81	24.777,12
ACTIVO FIJO	7,89	-	7,89
ACTIVO NO CORRIENTE	8.521.620,58	8.705.197,69	183.577,11
SUMAN	8.524.189,16	8.732.535,50	208.346,34

PASIVO	2003	2004	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	630,00	-	630,00
PASIVO NO CORRIENTE	1.282.744,60	1.518.391,61	235.647,01
PATRIMONIO NETO	7.240.814,56	7.214.143,89	26.670,67
SUMAN	8.524.189,16	8.732.535,50	208.346,34


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A AGRICOLSA
ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

PERIODO	CAPITAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	SEPERAVIT X Rev. Fideicomiso		TOTAL
SALDO AL 31/12/03	2.600,00	1.287,88	182,13	31.477,75	7.205.266,80		7.240.814,56
MOV. AÑO 2004	-	-	-	26.670,67			26.670,67
SALDO AL 31/12/04	2.600,00	1.287,88	182,13	4.807,08	7.205.266,80	-	7.214.143,89


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
 AUDITOR EXTERNO



H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA. 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 y su principal Actividad es el arriendo 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.

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

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

\$ 27.337,81

Fondos Disponibles

\$ 25.986,88

Caja Banco

\$ 25.986.88

La caja no presenta novedad alguna debido a que diariamente se realizan los depósitos de valores recaudados como política de la Empresa de igual manera, los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada.

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad

Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4

Telf.: 2 320096

Telefax: 2 323990

CRÉDITO TRIBUTARIO

\$ 812,24

Crédito Tributario Impuesto a la Renta \$ 812,24

El saldo de esta cuenta, corresponde a valores por concepto de Retención en las Fuente, a favor de la Empresa de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno estos valores se rebajan del cálculo del Impuesto a la Renta al final del ejercicio económico ya que representan un crédito tributario.

PAGOS ANTICIPADOS

\$ 538,69

Seguros Anticipados \$ 538,69

El seguro Anticipado representa el 1.97 % del Activo corriente y se cumple con las normas de Contabilidad haciendo la respectiva amortización anual hasta el termino de la Vigencia del seguro.

ACTIVOS LARGO PLAZO

\$ 8.705.197,69

Ctas. y Doc. Por Cobrar a Largo Plazo \$ 1.425.959,29

Otros Activos \$ 7.279.238,40

Esta partida es la de mayor significación en el sector no corriente pues representa el 99.69 % del Activo total, la subcuenta " Cuentas y Doc. Por Cobrar a Largo Plazo" con un saldo de \$ 1.425.959,29 se incrementó muy ligeramente con respecto al ejercicio anterior, sin embargo no representa riesgo alguno por su credibilidad y solvencia de sus deudores

La subcuenta " Otros Activos " por un valor de \$ 7.279.238,40 se debe a su reclasificación y que corresponde al fideicomiso mercantil denominado " Lago Azul " el mismo que fue revalorizado y contabilizado como contrapartida en el sector Patrimonial, de acuerdo a normas de Contabilidad de General Aceptación, este fideicomiso se constituyó mediante escritura pública el 4 de Junio 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.

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad

Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4

Telf.: 2 320096

Telefax: 2 323990

PASIVO

PASIVO NO CORRIENTE

\$ 1.518.391,61

Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 1.422,16
Otros Pasivos a Largo Plazo	\$ 1.516.969,45

El valor mas significativo del rubro corresponde a “ Otros Pasivos a Largo Plazo “ y representa el 99,91 % del sector, deuda contraída con BANUNION de hipoteca abierta según escritura publica celebrada el 4 de Junio de 1998.

PATRIMONIO

\$ 7.214.143,89

Capital Social Asignado	\$ 2.600,00
Reserva Legal	\$ 182,13
Reserva Facultativa	\$ 1.287,88
Reserva de Capital	\$ 4.807,08
Reserva por Valuación	\$ 7.205.26,80

El rubro Patrimonio se mantuvo ligeramente con respecto al ejercicio anterior, como consecuencia de las reservas, especialmente la reserva por valuación que corresponde al fideicomiso celebrado denominado LAGO AZUL consecuentemente este rubro se encuentra fortalecido.

El resultado Final del presente ejercicio arroja una pérdida de \$ 26.670,67 la misma que fue absorbida por la cuenta reserva de Capital originada en la conversión de los estados Financieros por efectos de la dolarización y cuyo fin es enjugar los resultados negativos o incrementar el Capital cuando la circunstancia así lo ameriten.

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

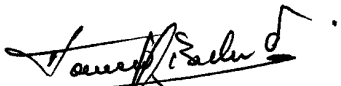
Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 323990

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Durante el ejercicio económico del 2004, la Compañía *Agricola San Francisco de Yaguachi S. A. Agrícola* si 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 Vivas
Auditor Externo

Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 283