



H. BARZOLA & ASOCIADOS / / /
Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad

RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

Guayaquil, 21 de Junio del 2006

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

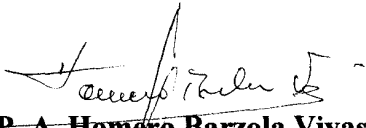
De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirán encontrar el informe de Auditoria Externa practicada a la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA** por el Auditor Externo Homero Barzola Vivas, correspondiente al ejercicio económico del año **2005** y de esta manera dar cumplimiento a lo establecido por la Ley de Compañías.

Por la atención que se sirvan prestar a la presente, quedo de ustedes,

EXPEDIENTE No. 5653

Atentamente,


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



Teléfono: 2320096 – 2320484 Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Of. 4

***AGRICOLA SAN FRANCISCO DE
YAGUACHI AGRICOLSA S.A.***

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE



AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

I N D I C E

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

BALANCE GENERAL

ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

ESTADO DE EVOLUCION FINANCIERA

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA EMPRESA



Guayaquil, 16 de Junio del 2006.

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 **2005**

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.

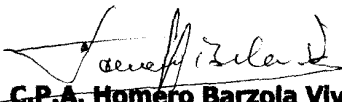
Este trabajo fue efectuado en base a Normas de Auditoria Generalmente Aceptada. Estas Normas requieren que una Auditoria sea diseñada y realizada para obtener la razonabilidad que los Estados Financieros no contienen errores importantes.

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



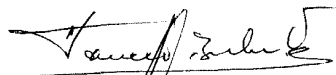
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 **2005**

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 2005

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

1.546,34

Caja	0,89
Bancos (Pichincha)	601,73
Bancos	131,48
Impuestos Retenidos	145,03
Impuestos Anticipados	667,21

ACTIVO NO CORRIENTE

1.574.273,31

Cuentas por Cobrar	1.573.064,91
Anticipos Adq. Acciones	1.200,00
Depósitos en Garantía	8,40

FIJO DEPRECIABLE

Equipos de Oficina	240,90
(-) Dep. Acum. Equipos de Oficina	240,90

OTROS ACTIVOS

7.278.030,00

Bienes en Fideicomisa	7.278.030,00
-----------------------	--------------

TOTAL DE ACTIVO

8.853.849,65

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar

PASIVO NO CORRIENTE

1.662.244,98

Cuentas por Pagar	1.969,45
Accionistas Acreedores	1.869,16
Pasivos por Liquidar	1.658.406,37

TOTAL PASIVO

1.662.244,98

PATRIMONIO

7.191.604,67

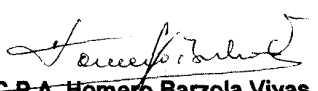
Capital	2.600,00
Superavit por Revalorización del Fideicomiso	7.182.727,58
Reserva de Capital	4.807,08
Reserva Legal	182,13
Reserva Facultativa	1.287,88

TOTAL DEL PATRIMONIO

7.191.604,67

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

8.853.849,65


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 2005

INGRESOS

0

TOTAL DE INGRESOS

-

EGRESOS

GASTOS GENERALES

Impuestos	2.352,09
Seguros	538,69
Contribución	17.670,32
Intereses	163,72
Honorarios	1.060,00
Varios	754,40

TOTAL DE GASTOS

22.539,22

PERDIDA DEL EJERCICIO

22.539,22


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

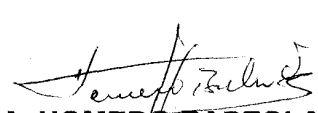
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S.A.
AGRICOLSA

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

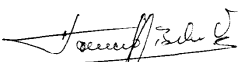
ACTIVO	2004	2005	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	27.337,81	1.546,34	- 25.791,47
ACTIVO NO CORRIENTE	8.705.197,69	8.852.303,31	147.105,62
SUMAN	8.732.535,50	8.853.849,65	121.314,15

PASIVO	2004	2005	VARIACION
PASIVO CORRIENTE		-	-
PASIVO NO CORRIENTE	1.518.391,61	1.662.244,98	143.853,37
PATRIMONIO NETO	7.214.143,89	7.191.604,67	- 22.539,22
SUMAN	8.732.535,50	8.853.849,65	121.314,15


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 2005

PERIODO	CAPITAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	SEPERAVIT X Rev. Fideicomiso			TOTAL
SALDO AL 31/12/05	2.600,00	1.287,88	182,13	4.807,08	7.205.268,80			7.214.143,89
MOV. AÑO 2005	-	-	-		22.539,22			22.539,22
SALDO AL 31/12/05	2.600,00	1.287,88	182,13	4.807,08	7.182.727,58	-		7.191.604,67


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
RUC. Homero Barzola Vivas - 0903609857001
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 239877

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA. es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el veintiseis 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.

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

	Dic-04	Dic-05	Variación
ACTIVO CORRIENTE	27.337,81	1.546,34	-25.791,47
Caja	0,89	0,89	0,00
Bancos Cuentas Corrientes	25.985,99	733,21	-25.252,78
Impuestos Retenidos	145,03	145,03	0,00
Impuestos Anticipados	667,21	667,21	0,00
Seguros Pagados por Anticipado	538,69	0,00	-538,69

Los saldos y movimientos mensuales de las cuentas corrientes fueron revisados contra los estados bancarios, determinándose el registro oportuno de las transacciones, conciliando sus cifras de manera frecuente y estableciendo la razonabilidad de los valores al cierre del ejercicio auditado, los mismos que se los viene manejando en forma adecuada.

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
RUC. Homero Barzola Vivas - 0903609857001
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 239877

Impuestos Retenidos; Impuestos Anticipados.-

US \$ 812,24

Los saldos de estas Cuentas permanecen inmovilizados desde diciembre del 2004 y corresponden a retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta. Estos valores por constituir un crédito tributario se rebajarán del Impuesto a la Renta causado al final del ejercicio económico.

	Dic-04	Dic-05	Variación
ACTIVO NO CORRIENTE	1.427.167,69	1.574.273,31	147.105,62
Cuentas por Cobrar	1.425.959,29	1.573.064,91	147.105,62
Anticipos Adquisición de Acciones	1.200,00	1.200,00	0,00
Depósitos en Garantía	8,40	8,40	0,00

	Dic-04	Dic-05	Variación
OTROS ACTIVOS	7.278.030,00	7.278.030,00	0,00
Bienes en Fideicomiso	7.278.030,00	7.278.030,00	0,00

Las cuentas arriba detalladas representan el 99,98 % del total del Activo, sin que exista variación alguna en sus saldos respecto del año anterior

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 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. y Escritura Pública del 10 de marzo del 2005 celebrada ante la Notaria Dra. Gloria Lecaro de Crespo e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de abril del 2005, en su orden.

	Dic-04	Dic-05	Variación
PASIVO NO CORRIENTE	1.518.391,61	1.662.044,98	143.653,37
Cuentas por Pagar	1.969,45	1.969,45	0,00
Accionistas	1.422,16	1.669,16	247,00
Pasivos por Liquidar	1.515.000,00	1.658.406,37	143.406,37

H. BARZOLA & ASOCIADOS ///

Asesorías Tributarias, Auditorías y Contabilidad
Dirección: Elizalde 119 y Pichincha 6to piso Ofic. No. 4
RUC. Homero Barzola Vivas - 0903609857001
Telf.: 2 320096 Telefax: 2 239877

Este grupo representa el 99,99 % del Pasivo. Su mayor cifra corresponde a "Otros Pasivos a Largo Plazo" por la deuda de hipoteca abierta contraída con BANUNION, según Escritura Pública celebrada el 4 de Junio de 1998 y abonos recibidos por la fiduciaria, mismos que se liquidarán al término de los fideicomisos.

	Dic-04	Dic-05	Variación
PATRIMONIO	7.214.143,89	7.191.604,67	-22.539,22
Capital	2.600,00	2.600,00	0,00
Superavit Revalorización Fideicomiso	7.205.266,80	7.182.727,58	-22.539,22
Reserva de Capital	4.807,08	4.807,08	0,00
Reserva Legal	182,13	182,13	0,00
Reserva Facultativa	1.287,88	1.287,88	0,00

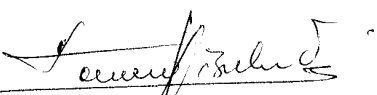
El resultado Final del presente ejercicio arroja una pérdida de \$ 22.539,22 la misma que fue absorbida por la cuenta Superávit Revalorización Fideicomiso cuyo fin, entre otros, es enjugar los resultados negativos o incrementar el capital cuando las circunstancias así lo ameriten.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Durante el ejercicio económico del 2005, la *Compañía Agrícola 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 en 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