

**MANUEL A. VILLAMARIN ZAVALA**  
**Ingeniero Comercial-Contador Publico**  
**Alborada 12 Etapa manzana 24 villa 18**  
**2245732-2360756 casilla 09-01-11839**  
**Auditor- Externo SC- RNAE- 298**

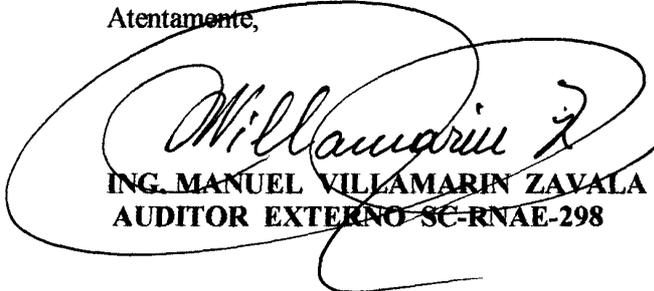
Guayaquil, Diciembre 07 de 2004

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar un ejemplar del informe de Auditoria Externa por el periodo 2003 : practicado por el suscrito a la Compañía **SERCOMGRAF S. A.** con Expediente 77170

Atentamente,

  
**ING. MANUEL VILLAMARIN ZAVALA**  
**AUDITOR EXTERNO SC-RNAE-298**



**SERCOMGRAF S.A. S.A.**

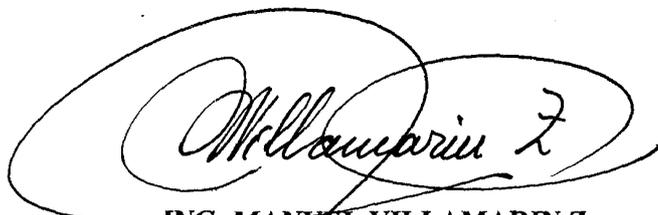
**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**  
**POR EL AÑO TERMINADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Socios de  
**SERCOMGRAF S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de Diciembre de 2003 y estado de evolución del patrimonio de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoría.
  
2. Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

3. La Compañía **SERCOMGRAF S.A.** a la presente no viene generando Ingresos ni Flujo de Efectivo por sus operaciones que le permitan cubrir sus Obligaciones Bancarias y Otras. Sin embargo la empresa viene recibiendo el apoyo de sus accionistas que de una u otra forma han coadyuvado para solventar sus obligaciones pendientes. Esta condición genera expectativa sobre el desarrollo de sus actividades como negocio en marcha, los estados financieros adjuntos no consideran esta incertidumbre la administración y los accionistas se encuentran elaborando proyectos que les permita hacer operativa la compañía en el futuro.
  
4. En mi opinión. Excepto lo manifestado en el Párrafo tres los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de diciembre de 2003 y los resultados de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos con normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la superintendencia de compañías del Ecuador. La contratación de la auditoría por el periodo 2003 se llevo a cabo con fecha Julio 22 del 2004



**ING. MANUEL VILLAMARIN Z.**  
**Auditor Externo**  
**SC-RNAE - 2 No. 298**

**Guayaquil, Octubre 21 del 2004**

**SERCOMGRAF S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**ACTIVO**

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

**ACTIVO CORRIENTE**

CAJA		181.09
CUENTAS POR COBRAR		<u>332.91</u>
		<b>514.00</b>

**ACTIVOS FIJO**

TERRENOS	A	791.280.79
INVERSION-PLANTACION	A	<u>798.543.00</u>
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>1.589.823.79</b>
<b>TOTAL GENERAL DE ACTIVOS</b>		<b>US\$ 1.590.337.79</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

**EXPRESADO EN  
DOLARES**

OBLIGACIONES BANCARIAS	B	38.199.92
CUENTAS POR PAGAR		1.672.47
PROVEEDORES		<u>121.62</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>39.994.01</b>

**PASIVO LARGO PLAZO**

OBLIGACIÓN BANCARIA	B	469.639.60
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	C	<u>622.727.01</u>
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>1.092.366.61</b>

**PATRIMONIO DE ACCIONISTAS** D

<b>CAPITAL SOCIAL</b> (20.000 ACCIONES DE \$ 0.04)		800.00
( - ) Capital Suscrito No Pagado		( 450.00)
APORTE ACCIONISTAS		111.666.00
RESERVA CAPITAL		<u>345.961.17</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>457.977.17</b>
<b>TOTAL PASIVO PATRIM. DE ACCIONISTAS</b>		<b>US\$ 1.590.337.79</b>

**SERCOMGRAF S.A..**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**(EXPRESADO EN DOLARES)**

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>RESERVA CAPITAL</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO AL 31-12-2002	800.00	( 450.00 )	2.016.00	455.611.17	457.977.17
APORTE SOCIOS			109.650.00		109.650.00
TRANSFERENCIAS				( 109.650.00 )	( 109.650.00 )
SALDO AL 31-12-2003	800.00	( 450.00 )	111.666.00	345.961.17	457.977.17

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

#### RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

**SERCOMGRAF S.A.-** La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 22 de Enero de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Abril de 1997, la compañía cuenta con un capital autorizado de S/. 10.000.000.00 (US\$ 400.00) y un capital pagado de S/.5.000.000.00 (US\$ 200.00) dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), Posteriormente El 07 de Noviembre del 2001 en Junta General Extraordinaria de accionistas se resolvió aumentar el Capital autorizado a UN MIL SEISCIENTOS DOLARES y aumentar el Capital suscrito a SEISCIENTOS DOLARES mediante la emisión de quince mil acciones ordinarias y nominativas de Cuatro centavos de dólar cada una.

A la fecha el 20 de Marzo del 2003 en la NOTARIA DECIMA del Cantón Guayaquil, SERCOMGRAF S.A.,resuelve dejar sin efecto las resoluciones adoptadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 07 de Noviembre del 2001 luego resuelve efectuar la resciliacion de la escritura de Compra venta otorgada ante la NOTARIA DECIMA del Cantón Guayaquil, el 14 de Noviembre de 2001 ; la compañía tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo de Proyectos inmobiliario y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

**PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :-** La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

#### POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) , las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad ( NIC ) de las que se derivan . Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a la presentación de los estados financieros , estados de flujo de efectivo, contabilización de Inventarios, Activos Fijos, contingencias, y eventos que ocurren después de la fecha del Balance General, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas . Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) se siguen

las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de Activos y Pasivos, y revelación de Contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de la actual evaluación de la administración y tales diferencias podrían ser materiales.

#### **COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-**

Las transacciones que se realizan entre compañías relacionadas no tienen fecha específica de vencimiento ni generan ningún tipo de interés y aunque no media un contrato escrito, las cuentas con que se manejan no serán exigibles sino en la medida que lo permitan las disponibilidades de cada compañía. La clasificación de las cuentas de los accionistas y compañías relacionadas entre corriente y Largo Plazo corresponde a la estimación del flujo de la compañía.

#### **RENTABILIDAD.-**

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía no ha generado resultados que le permitan cubrir sus costos que este periodo ( 2003 ) han sido considerados como Inversión de Plantaciones los mismos que según informa la administración de la empresa estos rubros serán cargados en cuenta de los TERRENOS que mantiene la empresa sobre este particular los ejecutivos de la empresa estiman que por los convenios celebrados esta situación será superada en el futuro

#### **JUBILACIÓN PATRONAL**

La compañía por el tiempo que viene desarrollando sus actividades no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto conociéndose al respecto que ciertas actividades prestan sus servicios a destajo..

#### **PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES-**

La compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por cuentas incobrables por cuanto no mantiene valores pendientes de cobro .

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

A) **ACTIVO FIJO**

Las propiedades y Plantaciones de SERCOMGRAF S.A. al 31 de Diciembre del 2003 se describe de la siguiente manera :

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
TERRENOS	US\$ 791.280.79
INVERSION- PLANTACIONES	<u>US\$ 798.543.00</u>
	<b>US \$ 1.589.823.79</b>

Terrenos ubicados en el Kilómetro 22 via Guayaquil- Salinas de la Hacienda Montesin de Propiedad de SERCOMGRAF S.A., con una extensión de 63 hectáreas en donde se encuentran mas de 10.000 árboles de mangos de exportación.

B) **OBLIGACIÓN BANCARIA**

Al 31 de Diciembre de 2003, este rubro se presenta de la siguiente manera:

<b><u>CORTO PLAZO</u></b>		<b><u>CAPITAL</u></b>	<b><u>INTERES</u></b>	<b><u>TOTAL</u></b>
FINANCORP (1)			38.199.92	38.199.92
<b><u>LARGO PLAZO</u></b>				
C. F. N. (2)		278.640.00	190.999.60	<u>469.639.60</u>
				<b>US \$507.839.52</b>

- (1) **FINANCORP.** En Enero 04 del 2001 se culminó el proceso, del cual la Dirección General autorizó el mecanismo de cobro de acreencias que el I.E.S.S. mantiene en el Banco FINANCORP (Entidad en saneamiento por la A.G.D.), proceso garantizado por la hipoteca de bienes inmuebles a favor del I.E.S.S.

La implementación del mecanismo de canje de acreencias no cubiertas por la A.G.D. por un compromiso de pago de la Compañía SERCOMGRAF S.A. que mantiene obligaciones con el Banco Financorp en saneamiento, deuda endosada a favor del I.E.S.S. con hipoteca abierta y prohibición de enajenar o gravar sobre bienes inmuebles a favor del I.E.S.S., proceso que fue cancelado en la fecha arriba señalada.

La reestructuración de esta operación con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se encuentran canceladas.

- (2) **C.F.N.** En Octubre 25 del 2002 se firmó el convenio para reprogramación de los pasivos, mediante aprobación de los acuerdos No. **0005090** del 14 de Septiembre del 2001, así como el acuerdo Modificatorio No. **0002083** del 03 de Julio del 2002 correspondiente al capital de US \$ 278.640 y los intereses por US \$ 267.399.44 con un plazo de 3.600 días de periodo de gracia y con un plazo de 2.520 días que no incluyen periodo de gracia para los intereses. Las cuales hemos podido conocer se encuentran al día en sus pagos

**SERCOMGRAF S.A.** Por esta operación ratifican la vigencia de las garantía hipotecarias y prendarias detalladas a continuación:

GARANTIAS :

- 1 ) Contrato de Prenda Industrial sobre Maquinaria de MAVISA, cuya cesión se realizó el 05 de Octubre del 2001
- 2 ) Hipoteca sobre 7 solares ubicados en la Etapa A de la URBANIZACIÓN SAN FELIPE.
- 3 ) Garantía solidaria de los accionistas de la empresa y sus cónyuges.

C) COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Al 31 de Diciembre de 2003, este grupo presenta de la siguiente manera :

	<u>EXPRESADO EN DOLARES</u>
PROPREDIOS S.A.	460.247.17
MAVISA	44.224.17
SALIPACI S.A.	112.077.61
COA	4.439.34
ING. FELIPE PEZO C.	1.721.12
DR. RAFAEL PEZO Z.	<u>17.60</u>
	<b>US \$ 622.727.01</b>

D) **PATRIMONIO**

El capital social de SERCOMGRAF S.A. se presenta de la siguiente manera :

<b><u>ACCIONISTAS</u></b>	<b><u>VALOR</u></b>	<b><u>%</u></b>
ING. FELIPE PEZO ZUÑIGA	158.00	79.00
TECVER S.A.	32.00	16.00
COETZER S.A.	<u>10.00</u>	<u>5.00</u>
	<b>200.00</b>	<b>100</b>

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

	<b><u>EXPRESADO EN DOLARES</u></b>
APORTE ACCIONISTAS	111.816.00
RESERVA CAPITAL	<u>345.961.17</u>
	<b>US\$ 457.777.17</b>

**ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2003 ha venido cumpliendo sus Obligaciones tributarias del I.V.A. Retenciones En la Fuente, Impuesto a la Renta sin embargo mantiene pendiente de cumplir lo siguiente : Declaraciones del Impuesto Valor Agregado ( FORM. 104 ) desde el mes de Enero al mes de Abril del 2003, así como el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 1998-1999-2000-2001-2002-2003 no registra obligaciones con el I.E.S.S

Con fecha Junio 27-2003 la compañía presento declaración sustitutiva en formulario # 200065452 por rectificación de formulario # 0150189 presentado a Superintendencia de Compañías el 24 de Abril 2001 correspondiente al ejercicio económico 2000 en la cual el valor de US \$ 96.078.00 de Resultado Por exposición a la Inflación ( R.E.I.). lo registro como INGRESO del periodo conforme lo determina el Servicio de Rentas Internas ( S.R.I. ) sustentado en Informe de Auditoria Externa del periodo 2000 emitido en Julio 13 del 2001 dando de esta forma cumplimiento con lo señalado por la autoridad fiscal.

Según informa la administración de la empresa, a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.

### **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS .-**

La compañía ha solicitado convenio de pago por contribuciones pendientes por US \$ 1.327.08 y sus respectivos intereses establecido en la tabla de Amortización emitida por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SFA-DF-G-2004 -066 de Abril 28 2004 ; de los cuales ha venido efectuando los abonos correspondientes conforme a la fechas señaladas.

### **CONVENIOS-**

A la presente según informa la administración, la compañía para el desarrollo de sus actividades mantiene dos(2) tipos de acuerdos conforme se detalla a continuación.

#### **1) UNITED STATES ECUADOR DEVELOPMENT CORPORATION**

Acuerdo firmado a través de su Presidente Mr. Henry Hewes, por proyecto residencial sobre una extensión de 31.42 hectáreas de la Hacienda Montecin ubicada en el Km. 22 de la via Guayaquil- Salinas sobre esta transacción esta compañía deberá constituir un fideicomiso Inmobiliario .

Por otra parte conforme se estipula en el convenio que la compañía United States Ecuador Development Coporation a través de la fiduciaria pagara a la empresa **SERCOMGRAF S.A.** propietaria de los terrenos señalados la cantidad de US \$ 3.000.000.00 : A Una Tasa De US \$ 1.000.00 por lote vendido. Convenio que fue firmado en Octubre 22 del 2001.se aplicaran ajuste solo a aquellos lotes vendidos luego de 36 meses de la firma de este acuerdo.

2) COMPAÑÍA BRESSON S.A.-

A la presente se mantiene vigente el convenio privado celebrado el 02 de Enero del 2001 con la Compañía BRESSON S.A. para hacerse cargo de la producción y exportación de mango en la hacienda Montesin ubicada en el Km. 22 via Guayaquil- Salinas con una extensión de 63 hectáreas asumiendo además todos los gastos operativos que se ocasionen, el plazo de vigencia de este contrato es de TRES AÑOS, contados a partir de la presente suscripción. ( no hemos tenido conocimiento de la situación actual )

**EVENTOS SUBSECUENTES.-**

A la emisión de este informe ( OCTUBRE 21 del 2004 ) la compañía se encuentra en tramite por dar cumplimiento al aumento de su Capital Social de conformidad con la Resolución 03.Q.IJ.008 publicado en Registro Oficial 245 de Enero 06 del 2004. No hemos encontrado situaciones que a criterio de los administradores de la empresa puedan tener efectos significativos sobre los estados financieros referidos de los cuales no hayan sido revelados.