

IÑAKI S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS

A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO
QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ACTIVOS	NOTAS	2012	2011	VARIACIÓN
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5	27,966	2,481	25,485
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	6	132,105	42,723	89,382
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corriente	6	3,462	533	2,930
Inventario de Suministros y Materiales		49,813	-	49,813
Inventarios Repuestos, Herramientas y Accesorios		-	81,001	(81,001)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		213,346	126,737	
ACTIVO NO CORRIENTES				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Muebles y Enseres	7	342	342	-
Maquinaria, Equipo e Instalaciones		260,973	238,776	22,196
Equipo de Computación y Software		664	664	-
Activos Biológicos		190,430	188,562	1,868
Otras Propiedades, Planta y Equipo		335	335	-
(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo		(730)	(730)	-
Terrenos		167,524	148,495	19,029
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTES		619,537	576,444	
TOTAL DEL ACTIVO		832,884	703,182	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

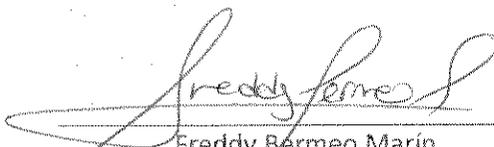

 Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL


 Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2012	2011	VARIACIÓN
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores Corriente		232,708	141,854	90,854
Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corriente		2,259	12,644	(10,385)
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	8	-	708	(708)
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio		3,549	8,871	(5,323)
Provisiones		9,635	-	9,635
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>248,150</u>	<u>164,077</u>	
PASIVO NO CORRIENTE				
Cuentas y Documentos por Pagar	9	535,000	540,000	(5,000)
Provisiones para Jubilación Patronal	10	4,988.33	2,779.52	2,209
Provisiones para Desahucio	10	739.81	342.60	397
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>540,728</u>	<u>543,122</u>	
TOTAL DEL PASIVO		<u>788,878</u>	<u>707,199</u>	
PATRIMONIO NETO				
Capital Suscrito y/o Asignado	11	800	800	-
Reserva Legal		400	32	368
Otros Resultados Integrales		36,070	-	36,070
Resultados Acumulados		(5,217)	(51,483)	46,266
Utilidad del Ejercicio		11,953	46,634	(34,682)
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>44,006</u>	<u>(4,017)</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>832,884</u>	<u>703,182</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL


 Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	NOTAS	2012	2011	VARIACIÓN
INGRESOS	13			
Ventas netas locales		501,177	528,081	(26,904)
Ganancia por Medición a VR de Activos Biológicos		1,868	-	1,868
TOTAL INGRESOS		<u>503,045</u>	<u>528,081</u>	
COSTOS Y GASTOS	13			
Costos de Producción y Ventas		421,654	439,503	(17,849)
Gastos		59,415	38,307	21,108
TOTAL COSTOS Y GASTOS		<u>481,069</u>	<u>477,810</u>	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>21,976</u>	<u>50,271</u>	
Impuesto a la Renta Causado		10,024	3,637	6,387
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO		<u>11,953</u>	<u>46,634</u>	
OTRO RESULTADO INTEGRAL				
Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo		36,070	-	36,070
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>48,023</u>	<u>46,634</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL



Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	Capital Social	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2011	800	32	-	287	-	1,119
Utilidad del año					46,634	46,634
Aplicación NIIF				(48,448)		(48,448)
Otros				(3,322)		(3,322)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	32		(51,483)	46,634	(4,017)
Transferencia a otras cuentas de Resultados		368		46,266	(46,634)	-
Utilidad del año					11,953	11,953
Superávit por Revaluación Ajuste de Años Anteriores			36,070			36,070
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	400	36,070	(5,217)	11,953	44,006

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL


 Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	2012	2011
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	411,795.40	515,011.76
Pagado a proveedores y empleados	(380,518.32)	(457,536.18)
Otros ingresos (gastos)	-	(608.13)
Impuesto a la renta	(701.80)	707.80
Efectivo neto de operaciones	(7,362.73)	57,575.25
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades	(90.00)	(4,024.45)
Efectivo neto en actividades de inversión	(90.00)	(4,024.45)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de obligaciones a largo plazo	(5,000.00)	(70,000.00)
Cuentas por cobrar a accionistas	-	600.00
Efectivo neto en actividades de financiamiento	(5,000.00)	(69,400.00)
Movimiento del año	25,485.28	(15,849.20)
Caja y equivalentes de caja - comienzo	2,480.72	18,329.92
Caja y equivalentes de caja - final	27,966.00	2,480.72

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL



Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL

IÑAKI S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO
QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

IÑAKI S.A, es una sociedad anónima radicada en el país, la compañía fue constituida con un capital social de \$800.00 todas las acciones referidas son ordinaria, con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América \$1,00 constituido el día 5 de marzo del 2010 ante el Notario Público Dr. S. Ivole Zurita Zambrano, su actividad principal es relacionada a la explotación agrícola.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros no han sido preparados de conformidad con normas contables aplicables a entidades en proceso de liquidación.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 comparativo con el estado de situación al 31 de diciembre del 2011. Sin embargo y de acuerdo a lo permitido en las NIIF para PYMES la entidad eligió presentar únicamente sus estados financieros al 31 de diciembre del 2012, comparativos con los estados financieros al 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de IÑAKI S.A. al 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2010, aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 27 de abril del 2012 y 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Bases de preparación - Los estados financieros de IÑAKI S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 (fecha de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inventarios – Consistente en materiales y suministros, son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

Propiedades, planta y equipo

- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- **Medición posterior al reconocimiento:**

Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las maquinarias y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Modelo de revaluación – Después del reconocimiento inicial, las propiedades e instalaciones son registradas a su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

- **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ÍTEM</u>	<u>VIDA ÚTIL (EN AÑOS)</u>
Instalaciones	30-50
Maquinarias	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Activos Biológicos.

- **Medición en el momento del reconocimiento** - La empresa debe reconocer un activo biológico o un producto agrícola solamente cuando la empresa controle el activo como resultado de

eventos pasados, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros fluirán para la empresa, y cuando el valor razonable o el costo del activo se pueda medir confiablemente

- **Medición posterior al reconocimiento** - En las siguientes fechas de presentación de reportes los activos biológicos se deben medir al valor razonable menos los costos en el punto de venta estimados, a menos que el valor razonable no se pueda medir confiablemente.

Los productos agrícolas se deben medir al valor razonable menos los costos en el punto de venta estimados en el punto de la cosecha. Dado que los productos cosechados son una mercancía (materia prima) mercadeable, no hay excepción a la 'confiabilidad de la medición' para la producción.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa el dos por ciento (2%) sobre el total de las ventas brutas.

Beneficios a empleados

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.
- **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la

compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la

propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como instrumentos de patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>TÍTULO</u>	<u>EFFECTIVA A PARTIR</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de

enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Superintendencia de Compañías estableció los parámetros para determinar las entidades que pertenecen al grupo 3 y que deben aplicar NIIF para PYMES, así mismo estableció que las entidades que superen dichos parámetros deben aplicar NIIF completas; por lo tanto, desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES y definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

- ***Estimaciones*** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

IÑAKI S.A. modificó ciertas estimaciones utilizadas para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores a la fecha de transición (31 de diciembre del 2011).

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- ***Uso del valor razonable como costo atribuido*** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

IÑAKI S.A. optó por la medición de los ítems de propiedades, planta y equipo, considerando, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Impuesto a la renta diferido – Debido a que la Compañía aplica un régimen tributario de impuesto único, considera que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos no se revertirán en el futuro y, por lo tanto, no aplica impuesto a la renta diferido.

Valuación de los instrumentos financieros - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para otros activos y pasivos financieros

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012, representa efectivo en caja y depósitos bancarios locales, estos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a clientes representan créditos por venta de banano, los cuales no generan intereses y tienen vencimientos promedio de 180 hasta 360 días.

7. ACTIVO FIJO

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, se procedió a realizar la valoración de activos fijos: bienes inmuebles, edificaciones y activo biológico, a través de la empresa Peritajes, Tasaciones y Asesoría, Peritaje S.A.

Valoración del Terreno

El método pertinente es el método comparativo o de mercado para el terreno. Realizados los cálculos respectivos se llegó al valor de US\$ 4.765,58 para cada HECTAREA de terreno.

Valoración de la plantación Banano

En el 2012 los registros obtenidos de la plantación reflejan una buena producción, de 2.648 cajas/ha/año de banano debido al buen manejo y a la alta densidad de siembra de más de 1.500 plantas/ha con un ratio de 1,37. En campo se observa un buen desarrollo de la planta sin mayor daño de sigatoka negra o infestación de insectos. Además se lleva un control estricto de ciclos de fumigación y fertilización acompañado de labores culturales de deshije y deshoje.

El valor oficial de caja de Banano es de \$ 6,00 menos los costes estimados hasta el punto de venta (transporte, desmane, lavado, selección de dedos, enfunde, empaque, entre otros), el valor de la caja a nivel nacional fluctúa en promedio entre \$ 2,50 a \$ 2,70. Para el presente avalúo se determinó el Valor Caja de banano en \$ 2,20, valor que refleja los altos costos de producción por parte de la hacienda pero compensado por la densidad de siembra.

Se determinó un valor razonable de \$ 5.770,60 dólares la hectárea de Banano para la hacienda La Uva.

Valoración Sistema de Drenaje

Para las 33,00 ha de cultivo banano, existe un canal principal de 10 m de boca, 2 m de base y 4 m profundidad, con una longitud de 1.705,00 m lineales; los canales secundarios poseen una boca de 4,50 m, de 1,50 m de base y profundidad promedio 1,40 m con 2.034,00 m lineales; los canales terciarios varían en medidas: boca 1,40 m, base 0,40 m y altura 1,0 m además de canales con boca de 0,70m, base de 0,40 m y altura de 0,45 m.

Se determinó un valor razonable de \$ 6,00 y \$2,80 dólares el metro lineal de canal principal y secundario respectivamente. Para los canales terciarios y sangrías el precio establecido por ha se ubica en \$800,00 /ha.

CUADRO GENERAL DE TASACIÓN VALOR ACTUAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL
TERRENO	HA	35.1529				4,765.58						167,523.96	
CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE, 96/100 U.S. DÓLARES													
CULTIVO BARANO		23.00				770.60						190,475.80	
CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE, 90/100 U.S. DÓLARES													
VALOR ACTUAL (SIN TERRENO Y CULTIVOS):													
\$ 154,442.72													
CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO, 72/100 U.S. DÓLARES													
VALOR ACTUAL (CON TERRENO Y CULTIVOS):													
\$ 612,346.48													
SEISCIENTOS DOCE MIL TRES-CIENTOS NOVENTA Y SEIS, 48/100 U.S. DÓLARES													

CUADRO DE VALORACIÓN - HACIENDA LA UVA - INFRAESTRUCTURA - CON APLICACIÓN A LAS NIIF'S
MÉTODO DE REPOSICIÓN MEDIANTE USO TABLAS (FITTO Y CORVINI) - CON CORTE 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL
1 TERRENO	HA	35.1529				4,765.58						167,523.96	
VALOR DE REPOSICIÓN													
167,523.96													
VALOR DEL TERRENO (ACTUAL)													
167,523.96													
167,523.96													

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL		
2 ENTRACADORA	m2	239.30													
Cimientos y piso	m2	239.30	Técnicos	24.23	31.50	7,537.95	50	5	10	45	2.00	7.88%	29.02	6,943.98	753.80
Estructura y cubierta	m2	239.30	Técnicos	27.89	36.00	8,614.80	50	5	10	45	2.00	7.88%	33.16	7,935.95	861.48
Instalaciones eléctricas y drenajes	m2	239.30	Técnicos	10.38	13.50	3,230.55	35	5	14	30	2.00	10.30%	12.11	2,897.80	323.06
Obras complementarias	m2	239.30	Técnicos	6.92	9.00	2,153.70	50	5	10	45	2.00	7.88%	8.29	1,983.99	215.37
VALOR UNITARIO / M2						90.00									
VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						21,537.00						32.58	19,761.70	2,153.71	
Factor acabados bajos = 0,60															
Factor acabados medios = 1,00															
Costos indirectos: 30%															
C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3															
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
TOTAL GENERAL															
VALOR DE REPOSICIÓN															
21,537.00															
VALOR DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)															
19,761.70															
2,153.70															

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL		
3 PISCINAS LAVADO DE FRUTAS	m2	81.85													
Cimientos y piso	m2	81.85	Técnicos	21.54	26.00	2,291.80	50	5	10	45	2.00	7.88%	35.79	3,111.21	229.18
Estructura (incluye paredes)	m2	81.85	Técnicos	34.63	37.00	2,619.20	50	5	10	45	2.00	7.88%	39.48	2,412.81	261.92
Instalaciones eléctricas, tuberías de agua y	m2	81.85	Técnicos	9.23	12.00	982.20	35	5	14	30	2.00	10.50%	10.76	881.03	98.22
Obras complementarias	m2	81.85	Técnicos	6.15	8.00	654.80	50	5	10	45	2.00	7.88%	7.37	603.30	65.48
VALOR UNITARIO / M2						80.00									
VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						6,548.00						73.40	6,008.25	654.80	
Factor acabados bajos = 0,60															
Factor acabados medios = 1,00															
Costos indirectos: 30%															
C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3															
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
TOTAL GENERAL															
VALOR DE REPOSICIÓN															
6,548.00															
VALOR DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)															
6,008.25															
654.80															

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL		
4 PATIO DE RECEPCIÓN DE RECHAZO	m2	126.05													
Cimientos y piso	m2	126.05	Técnicos	10.15	13.20	1,663.86	50	5	10	45	2.00	7.88%	12.16	1,532.75	166.39
Estructura metálica	m2	126.05	Técnicos	5.09	6.60	821.93	50	5	10	45	2.00	7.88%	6.08	766.37	82.19
Instalaciones de drenaje	m2	126.05	Técnicos	0.95	1.10	138.66	35	5	14	30	2.00	10.30%	0.99	124.38	13.67
Obras complementarias	m2	126.05	Técnicos	0.85	1.10	139.66	50	5	10	45	2.00	7.88%	1.01	127.73	13.87
VALOR UNITARIO / M2						72.00									
VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						2,773.11						20.24	2,551.23	277.32	
Factor acabados bajos = 0,60															
Factor acabados medios = 1,00															
Costos indirectos: 30%															
C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3															
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
TOTAL GENERAL															
VALOR DE REPOSICIÓN															
2,773.11															
VALOR DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)															
2,551.23															
277.32															

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR DE REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	ESTADO (AÑOS)	% DEGRADACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN DEGRADADO	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR RESIDUAL		
5 CARTONERA	m2	23.40													
Cimientos y piso	m2	23.40	Técnicos	16.80	21.84	511.08	50	2	4	48	2.00	4.55%	20.85	487.81	51.11
Estructura (incluye paredes) y cubierta	m2	23.40	Técnicos	36.00	46.80	1,095.12	50	2	4	48	2.00	4.55%	44.87	1,045.29	109.51
Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	23.40	Técnicos	4.20	5.46	127.76	35	2	6	33	2.00	5.60%	5.15	120.50	12.79
Obras complementarias	m2	23.40	Técnicos	3.00	3.90	91.26	50	2	4	48	2.00	4.55%	3.72	81.11	9.13
VALOR UNITARIO / M2						78.00									
VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						1,825.20						74.39	1,740.79	182.52	
Factor acabados bajos = 0,60															
Factor acabados medios = 1,00															
Costos indirectos: 30%															
C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3															
VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
TOTAL GENERAL															
VALOR DE REPOSICIÓN															
1,825.20															
VALOR DE LA EDIFICACIÓN (ACTUAL)															
1,740.79															
182.52															

CUADRO DE VALORACIÓN - HACIENDA LA UVA - INFRAESTRUCTURA - CON APLICACIÓN A LAS NIF'S
MÉTODO DE REPOSICIÓN MEDIANTE USO TABLAS (FITO Y CORVINI) - CON CORTE 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ITEM	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR REPOSICIÓN	NOA TÉCNICA	EDAD AÑOS	EDAD ÚTIL	REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
6	ÁREA DESPACHO TECHADO*	m2	63.68														
	Cimientos y piso	m2	63.68	Técnicos	19.38	25.20	3,694.74	50	2	4	48	2.00	4.55%	24.05	1,551.77	160.47	
	Estructura y cubierta	m2	63.68	Técnicos	41.54	54.00	3,432.72	50	2	4	48	2.00	4.55%	31.54	3,282.26	342.87	
	Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	63.68	Técnicos	4.85	6.30	401.18	35	2	6	33	2.00	5.62%	5.95	378.69	40.12	
	Obras complementarias	m2	63.68	Técnicos	3.46	4.50	286.56	50	2	4	48	2.00	4.55%	4.30	273.52	28.66	
	VALOR UNITARIO / M2					90.00											
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						5,731.20								85.84	5,466.13	573.12
	Factor acabados bajos = 0,60																
	Factor acabados medios = 1,00																
	Costos indirectos: 30%																
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3																
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																
	TOTAL GENERAL						5,731.20								5,466.13	573.12	

ITEM	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR REPOSICIÓN	NOA TÉCNICA	EDAD AÑOS	EDAD ÚTIL	REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
7	ÁREA DE CAMIONES	m2	96.00														
	Cimientos y estructura	m2	96.00	Técnicos	26.92	35.00	3,360.00	50	2	4	48	2.00	4.55%	33.41	3,207.12	336.00	
	Obras complementarias	m2	96.00	Técnicos	11.54	15.00	1,440.00	50	2	4	48	2.00	4.55%	14.32	1,378.48	144.00	
	VALOR UNITARIO / M2					50.00											
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						4,800.00								47.73	4,581.60	480.00
	Factor acabados bajos = 0,60																
	Factor acabados medios = 1,00																
	Costos indirectos: 30%																
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3																
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																
	TOTAL GENERAL						4,800.00								4,581.60	480.00	

ITEM	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR REPOSICIÓN	NOA TÉCNICA	EDAD AÑOS	EDAD ÚTIL	REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
8	BAÑO	m2	4.80														
	Cimientos	m2	4.80	Técnicos	25.38	33.00	1,584.00	50	2	4	48	2.00	4.55%	31.50	151.19	15.94	
	Estructura y cubierta	m2	4.80	Técnicos	50.77	66.00	316.80	50	2	4	48	2.00	4.55%	63.00	302.39	31.68	
	Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	4.80	Técnicos	76.15	99.00	475.20	35	2	6	33	2.00	5.62%	93.44	448.69	47.32	
	Obras complementarias (incl. adecuaciones)	m2	4.80	Técnicos	16.92	21.00	105.60	50	2	4	48	2.00	4.55%	21.00	100.60	10.56	
	VALOR UNITARIO / M2					228.00											
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						1,056.00								208.94	1,002.87	105.60
	Factor acabados bajos = 0,60																
	Factor acabados medios = 1,00																
	Costos indirectos: 30%																
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3																
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																
	TOTAL GENERAL						1,056.00								1,002.87	105.60	

ITEM	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR REPOSICIÓN	NOA TÉCNICA	EDAD AÑOS	EDAD ÚTIL	REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
9	BODEGA	m2	72.00														
	Cimientos	m2	72.00	Técnicos	18.00	23.40	1,694.40	50	5	10	45	2.00	7.88%	21.56	1,552.04	168.48	
	Estructura y cubierta	m2	72.00	Técnicos	36.00	46.80	3,369.60	50	5	10	45	2.00	7.88%	43.11	3,104.08	336.96	
	Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	72.00	Técnicos	3.90	5.10	280.80	35	5	14	30	2.00	10.30%	3.50	251.88	28.08	
	Obras complementarias (incl. adecuaciones)	m2	72.00	Técnicos	2.00	2.70	200.80	50	5	10	45	2.00	7.88%	3.59	256.67	28.08	
	VALOR UNITARIO / M2					78.00											
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						5,616.00								71.76	5,166.67	561.60
	Factor acabados bajos = 0,60																
	Factor acabados medios = 1,00																
	Costos indirectos: 30%																
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3																
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																
	TOTAL GENERAL						5,616.00								5,166.67	561.60	

ITEM	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	VALOR REPOSICIÓN	NOA TÉCNICA	EDAD AÑOS	EDAD ÚTIL	REMANENTE	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN %	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
10	COCINA Y DORMITORIOS	m2	27.12														
	Cimientos	m2	27.12	Técnicos	24.00	31.20	846.14	50	5	10	45	2.00	7.88%	29.74	779.46	84.61	
	Estructura y cubierta	m2	27.12	Técnicos	48.85	64.80	1,757.38	50	5	10	45	2.00	7.88%	59.69	1,618.00	175.74	
	Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	27.12	Técnicos	13.85	18.00	486.16	35	5	14	30	2.00	10.30%	16.15	437.68	48.82	
	Obras complementarias (incl. adecuaciones)	m2	27.12	Técnicos	4.62	6.00	162.72	50	5	10	45	2.00	7.88%	5.53	149.90	16.27	
	VALOR UNITARIO / M2					120.00											
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						3,254.40								110.11	2,986.14	325.44
	Factor acabados bajos = 0,60																
	Factor acabados medios = 1,00																
	Costos indirectos: 30%																
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1,3																
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																
	TOTAL GENERAL						3,254.40								2,986.14	325.44	

CUADRO DE VALORACIÓN - HACIENDA LA UVA - INFRAESTRUCTURA - CON APLICACIÓN A LAS BHS'S
MÉTODO DE REPOSICIÓN MEDIANTE USO TABLAS (RITTO Y CORVINI) - CON CORTE 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ITEM	DESCRIPCIÓN Y EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABAZOS	COSTO DIRECTO	COSTOS INDIRECTOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD (AÑOS)	REMANENTE (%)	REMANENTE (MIL) (C. U.)	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR RESIDUAL ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
16	MURO DE H.A. DE ESTACION DE DRENAJE	m3	5.34													
	Cimientos	m2	5.34	Técnicos	80.77	105.00	360.70	50	5	10	45	2.00	7.82%	96.73	516.52	56.07
	Estructura y cubierta	m2	5.34	Técnicos	177.69	231.00	1,233.54	50	5	10	45	2.00	7.82%	212.80	1,136.34	123.35
	Instalaciones eléctricas y sanitarias	m2	5.34	Técnicos	48.46	63.00	336.42	35	5	14	30	2.00	10.30%	56.51	301.77	53.64
	Obras complementarias (incl. adecuaciones)	m2	5.34	Técnicos	16.15	21.00	117.34	50	5	10	45	2.00	7.82%	19.35	103.20	11.21
	VALOR UNITARIO / M2					420.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						2,242.80							385.39	2,057.93	224.28
	Factor acabados bajos = 0,60															
	Factor acabados medios = 1,00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						2,242.80							2,057.93		224.28

ITEM	DESCRIPCIÓN Y EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABAZOS	COSTO DIRECTO	COSTOS INDIRECTOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD (AÑOS)	REMANENTE (%)	REMANENTE (MIL) (C. U.)	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR RESIDUAL ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
17	TORRE DE TANQUE ELEVADO	UNID.	1.00													
	Cimientos y estructura	UNID.	1.00	Técnicos	246.15	320.00	320.00	50	5	10	45	2.00	7.82%	294.78	294.78	32.00
	Obras complementarias (incl. Arquitectónicas)	UNID.	1.00	Técnicos	61.54	80.00	80.00	50	5	10	45	2.00	7.82%	75.70	75.70	8.00
	VALOR UNITARIO / UNID.					400.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						400.00							368.48	368.48	40.00
	Factor acabados bajos = 0,60															
	Factor acabados medios = 1,00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						400.00							368.48		40.00

ITEM	DESCRIPCIÓN Y EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABAZOS	COSTO DIRECTO	COSTOS INDIRECTOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD (AÑOS)	REMANENTE (%)	REMANENTE (MIL) (C. U.)	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR RESIDUAL ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
18	POZO SEPTICO (H=2.5m)	m2	3.96													
	Cimientos y estructura	m2	3.96	Técnicos	98.46	128.00	506.88	35	4	11	31	2.00	8.47%	117.16	463.95	50.69
	Obras complementarias (incl. Arquitectónicas)	m2	3.96	Técnicos	24.62	32.00	176.72	35	4	11	31	2.00	8.47%	29.29	115.99	12.67
	VALOR UNITARIO / M2					160.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						633.60							146.45	579.94	63.36
	Factor acabados bajos = 0,60															
	Factor acabados medios = 1,00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						633.60							579.94		63.36

ITEM	DESCRIPCIÓN Y EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABAZOS	COSTO DIRECTO	COSTOS INDIRECTOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD (AÑOS)	REMANENTE (%)	REMANENTE (MIL) (C. U.)	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR RESIDUAL ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
19	SISTEMA DE RIEGO SUBFOLIAR	HA	33.00													
	Sistema de riego de aspersión	HA	33.00	Técnicos	1,692.31	2,200.00	72,600.00	35	5	14	30	2.50	15.42%	1,860.76	61,405.08	7,250.00
	VALOR UNITARIO / HA					2,200.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						72,600.00							1,860.76	61,405.08	7,250.00
	Factor acabados bajos = 0,60															
	Factor acabados medios = 1,00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						72,600.00							61,405.08		7,250.00

ITEM	DESCRIPCIÓN Y EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABAZOS	COSTO DIRECTO	COSTOS INDIRECTOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)	EDAD (AÑOS)	REMANENTE (%)	REMANENTE (MIL) (C. U.)	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR RESIDUAL ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL	
20	FUNICULAR	m	3,000.00													
	Funicular	m	3,000.00	Técnicos	6.15	8.00	24,000.00	35	5	14	30	2.00	10.30%	7.18	21,528.00	2,400.00
	VALOR UNITARIO / M					8.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						24,000.00							7.18	21,528.00	2,400.00
	Factor acabados bajos = 0,60															
	Factor acabados medios = 1,00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						24,000.00							21,528.00		2,400.00

CUADRO DE VALORACIÓN - HACIENDA LA UVA - INFRAESTRUCTURA - CON APLICACIÓN A LAS NMF'S
MÉTODO DE REPOSICIÓN MEDIANTE USO TABLAS (FITTO Y CORVINI) - CON CORTE 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CEN	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA TÉCNICA	EDAD	% DEGRADACIÓN	VALOR RESIDUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL
21	CANAL DE DIBRAJE PRINCIPAL	m	1,705.00													
	Canal de drenaje principal	m	1,705.00	Técnicos	4.62	6.00	10,230.00	30	5	17	25	1.00	12.22%	5.27	8,979.89	1,023.00
	VALOR UNITARIO / M					6.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						10,230.00							5.27	8,979.89	1,023.00
	Factor acabados bajos = 0.60															
	Factor acabados medios = 1.00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						VALOR DE REPOSICIÓN								8,979.89	1,023.00

CEN	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA TÉCNICA	EDAD	% DEGRADACIÓN	VALOR RESIDUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL
22	CANAL DE DIBRAJE SECUNDARIO	m	2,034.00													
	Canal de drenaje secundario	m	2,034.00	Técnicos	2.15	2.80	5,695.20	30	5	17	25	2.00	10.22%	2.46	4,999.25	569.52
	VALOR UNITARIO / M					2.80										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						5,695.20							2.46	4,999.25	569.52
	Factor acabados bajos = 0.60															
	Factor acabados medios = 1.00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						VALOR DE REPOSICIÓN								4,999.25	569.52

CEN	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA TÉCNICA	EDAD	% DEGRADACIÓN	VALOR RESIDUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL
23	CANALES DE DIBRAJE TERCARIOS	HA	93.00													
	Canales de drenaje terciarios	HA	93.00	Medios	615.38	800.00	26,400.00	30	5	17	25	2.50	17.23%	662.16	21,951.28	2,640.00
	VALOR UNITARIO / Ha					800.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						26,400.00							662.16	21,951.28	2,640.00
	Factor acabados bajos = 0.60															
	Factor acabados medios = 1.00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						VALOR DE REPOSICIÓN								21,951.28	2,640.00

CEN	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA TÉCNICA	EDAD	% DEGRADACIÓN	VALOR RESIDUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL
24	MUROS	m	2,330.00													
	Muros de ladrillo y sacos de mezcla pobre	m	2,330.00	Medios	17.31	22.50	52,425.00	40	5	13	35	2.50	14.84%	19.16	44,645.13	5,242.50
	VALOR UNITARIO / M					22.50										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						52,425.00							19.16	44,645.13	5,242.50
	Factor acabados bajos = 0.60															
	Factor acabados medios = 1.00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						VALOR DE REPOSICIÓN								44,645.13	5,242.50

CEN	DESCRIPCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	UNID.	CANT.	ACABADOS	COSTO DIRECTO	COSTOS UNITARIOS	VALOR REPOSICIÓN	VIDA TÉCNICA	EDAD	% DEGRADACIÓN	VALOR RESIDUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR UNITARIO ACTUAL	VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL
25	POZO PROFUNDO DE 6 PULGADAS	m	30.00													
	Orientes y estructura	m	70.00	Técnicos	135.38	176.00	5,280.00	50	5	10	45	2.00	7.88%	162.13	4,863.94	528.00
	Obras complementarias (incl. adecuaciones especiales)	m	30.00	Técnicos	33.85	44.00	1,320.00	50	5	10	45	2.00	7.88%	40.53	1,215.98	132.00
	VALOR UNITARIO / M					230.00										
	VALOR PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN						6,600.00							202.66	6,079.92	660.00
	Factor acabados bajos = 0.60															
	Factor acabados medios = 1.00															
	Costos indirectos: 30%															
	C. U. = C. D. * F. Acab. * 1.3															
	VALOR PARCIAL OBRAS COMPLEMENTARIAS															
	TOTAL GENERAL						VALOR DE REPOSICIÓN								6,079.92	660.00

TOTALES							VALOR DE REPOSICIÓN TOTAL								254,442.72	28,970.72
							VALOR REPOSICIÓN CON TERRENO								421,966.68	196,494.68

8. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2012, representa los valores pendientes de cancelación por concepto de impuesto a la renta, cabe señalar que IÑAKI S.A. al ser una empresa dedicada a la producción de banano se encuentra bajo un régimen especial de Impuesto a la Renta del dos por ciento (2%) sobre el total de las ventas brutas

Aspectos Tributarios

Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado (Reforma tributaria - Diciembre 2011)

Impuesto a la renta única para la actividad productiva de banano

Los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano estarán sujetos al impuesto único a la Renta del dos por ciento (2%) sobre el total de las ventas brutas; en ningún caso el precio de los productos transferidos podrá ser inferior a los fijados por el Estado (Resoluciones del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca).

Este impuesto se aplicará también en aquellos casos en los que el exportador sea, a su vez, productor de los bienes que se exporten.

Los agentes de retención efectuarán a estos contribuyentes una retención equivalente a la tarifa señalada en el inciso anterior (2%) la misma que constituirá crédito tributario.

Los contribuyentes que se dediquen exclusivamente a las actividades señaladas en este artículo estarán exentos de calcular y pagar el anticipo del impuesto a la renta. En aquellos casos en los que los contribuyentes tengan actividades adicionales a la producción y cultivo de banano, para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no considerarán los ingresos, costos y gastos, relacionados con la producción y cultivo de los mismos.

Otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor podrán acogerse a este impuesto mediante Decreto Presidencial.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2012, representa los saldos netos por pagar al Ing. Freddy Bermeo Perasso por concepto de préstamo que no generan intereses.

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	2011	2012
Jubilación Patronal	2.779,52	4.988,33
Bonificación por Desahucio	342,60	739,81
Total	3.122,12	5.728,14

Jubilación Patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por Desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

11. PATRIMONIO

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa 1,000 acciones, de valor nominal unitario de US\$1.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Otros Resultados Integrales – Un resumen de la cuenta otros resultados integrales es como sigue:

Otros Resultados Integrales	2011	2012	VARIACIÓN
Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo	-	36,070	36,070

Resultados acumulados – Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

Resultados Acumulados	2011	2012	VARIACIÓN
Resultados acumulados - distribuibles	-3035.44	43230.61	46,266
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	-48447.84	-48447.84	-
	-51483.28	-5217.23	

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

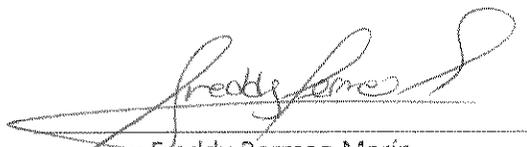
12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (julio 11 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en julio 11 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Freddy Bermeo Marín
GERENTE GENERAL


Roger Arreaga Bohórquez
CONTADOR GENERAL