

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de  
**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

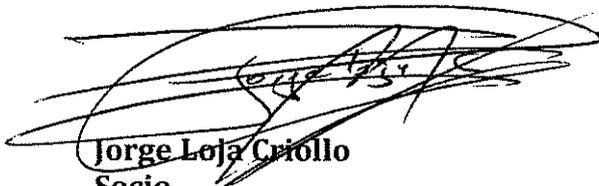
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

*Bestpoint Cía. Ltda.*

RNAE - No. 737



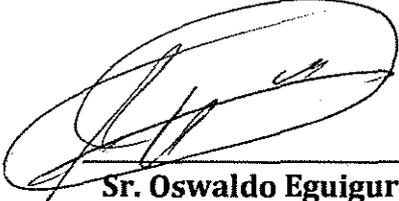
Jorge Loja Criollo  
Socio

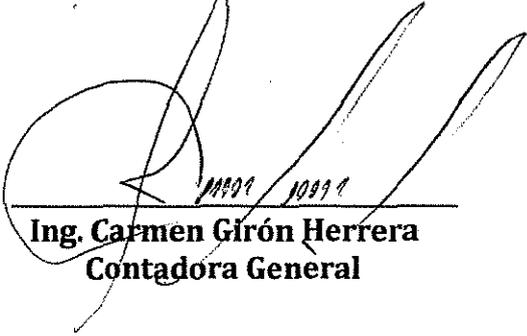
Registro CPA. No. 25.666

Loja, 22 de febrero de 2013

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS</b>			
(US dólares)			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo y equivalentes	3	15.911	133
▪ Cuentas y documentos por cobrar	4	126.846	70.032
Impuestos y pagos anticipados	5	<u>63.482</u>	<u>83.795</u>
<b>Total activos corrientes</b>		206.239	153.960
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades	6	4.360.250	4.360.250
Propiedades de inversión	7	1.302.891	1.302.891
Activo por impuesto diferido		<u>0</u>	<u>74</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>5.869.380</u>	<u>5.817.175</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar		900	27.729
Impuestos y retenciones por pagar		<u>44.775</u>	<u>45.256</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>45.675</u>	<u>72.985</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	8	3.500	3.500
Reservas	8	67.700	4.606
Superávit por valuación de activos	8	5.610.736	5.449.106
Resultados acumulados		( 1.101 )	( 839 )
Resultado del ejercicio		<u>142.870</u>	<u>287.817</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>5.823.705</u>	<u>5.744.190</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>5.869.380</u>	<u>5.817.175</u>

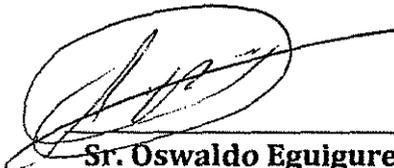
  
 Sr. Oswaldo EguigurenHidalgo  
 Gerente General

  
 Ing. Carmen Girón Herrera  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		(US dólares)	
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Arriendos de terrenos	9	198.062	182.803
Gastos administrativos	10	( 11.404 )	( 16.451 )
<b>Utilidad operativa</b>		186.658	166.352
Gastos financieros		( 39 )	( 119 )
Otros gastos		( 2.004 )	( 151 )
Otros ingresos		930	0
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		185.545	166.082
Impuesto a la renta	11	( 42.675 )	( 39.894 )
<b>Utilidad neta por actividades ordinarias</b>		<u>142.870</u>	<u>126.188</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Revalúo de terrenos		0	161.629
<b>Total otro resultado integral</b>		0	161.629
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<u>142.870</u>	<u>287.817</u>
<b>Utilidad básica por acción</b>		<u>40.82</u>	<u>82.23</u>

  
**Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo**  
 Gerente General

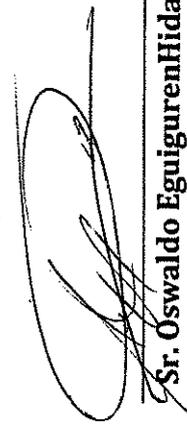
  
**Ing. Carmen Girón-Herrera**  
 Contadora General

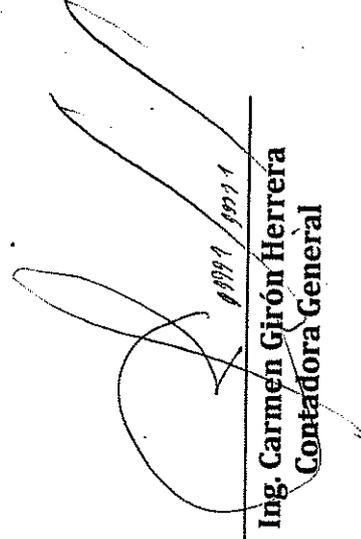
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.**

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	Capital social	Reservas . . . . legal	Reservas . . . . facultativa	Superávit por valoración (US dólares)	Adop. NIIF	Resultados Acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre, 2010	3.500	4.606	0	5.449.106	( 839 )	25.541	5.481.914
Pago de dividendos							
Resultado integral total						( 25.541 )	( 25.541 )
Saldos al 31 de diciembre, 2011	3.500	4.606		5.449.106	( 839 )	287.817	5.744.190
Apropiación			63.094	161.630		( 224.724 )	0
Ajustes							
Pago de dividendos						( 63.093 )	( 63.093 )
Resultado integral total						142.870	142.870
Saldos al 31 de diciembre, 2012	3.500	4.606	63.094	5.610.736	( 1.101 )	142.870	5.823.705

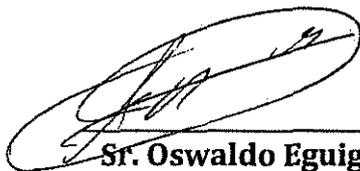
  
Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo  
Gerente General

  
Ing. Carmen Girón Herrera  
Contadora General

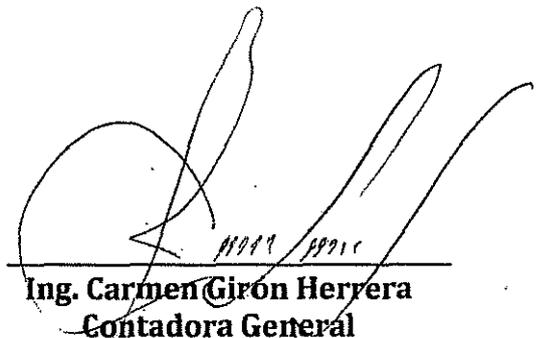
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	NOTAS	2012	2011
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>			
(US dólares)			
Efectivo recibido de clientes y otros		142.178	124.190
Efectivo pagado a proveedores y otros		( 23.374 )	( 40.480 )
Efectivo pagado por impuesto a la renta		( 39.894 )	( 33.607 )
Efectivo pagado por gastos financieros		( 39 )	( 119 )
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>78.871</u>	<u>49.984</u>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>			
Compras de tierras		<u>0</u>	( 27.142 )
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>0</u>	( 27.142 )
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>			
Pago de dividendos		( 63.093 )	( 25.541 )
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		( 63.093 )	( 25.541 )
Variación neta del efectivo y sus equivalentes		15.778	( 2.699 )
Efectivo al inicio del año		<u>133</u>	<u>2.832</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	3	<u>15.911</u>	<u>133</u>



**Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo**  
Gerente General



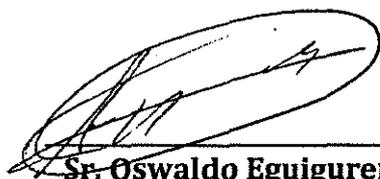
**Ing. Carmen Giron Herrera**  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO  
 EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
 POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
		(US dólares)	
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		142.870	287.817
<b>Partidas que no representan movimiento de efectivo</b>			
Reavalúo de terrenos		0	( 161.629 )
Provisión impuesto a la renta	11	42.675	39.894
Activo por impuesto diferido		<u>0</u>	<u>187</u>
Subtotal		<u>185.545</u>	<u>166.269</u>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Aumento en cuentas y documentos por cobrar		( 56.814 )	( 58.613 )
Disminución (Aumento) en impuestos y pagos anticipados		20.125	( 8.521 )
Disminución en y cuentas por pagar		( 26.829 )	( 20.702 )
Disminución en impuestos y ret. por pagar		( 43.156 )	( 28.449 )
Subtotal		<u>(106.674)</u>	<u>(116.285)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>78.871</u>	<u>49.984</u>



**Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo**  
Gerente General



**Ing. Carmen Girón Herrera**  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.- (La Compañía) fue constituida el 3 de octubre de 2003, en la ciudad de Loja – Ecuador. Su objeto social principal es la ejecución de toda clase de actividades agropecuarias; y de manera particular, la siembra, cultivo, tratamiento y comercialización o industrialización de la caña de azúcar, así como de otros productos agrícolas y pecuarios; podrá prestar servicios a otras personas naturales o jurídicas principalmente relacionadas con aspectos técnicos de cultivos y comercializadora de productos agropecuarios.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Catamayo, Km 4 ½ vía a la Costa.

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas, por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Según las regulaciones vigentes en el Ecuador, el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revalorización de inmuebles a valor razonable por aplicación de las NIIF por primera vez, con efecto en el patrimonio.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que Agrícola Comercial Florcaña S. A., será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

Normas nuevas y modificaciones adoptadas en el período actual: las siguientes NIIF e interpretaciones emitidas han entrado en vigor para períodos que comienzan a partir de enero de 2012, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias"	Exigía valorar el impuesto diferido relativo a un activo dependiendo de si la Compañía espera recuperar el importe neto en libros del activo a través de su uso o venta. La modificación introduce una exención al principio para la valoración de activos y pasivos por impuestos diferidos que surgen de inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable, consecuentemente la SIC 21 dejará de aplicar a inversiones inmobiliarias registradas a valor razonable.
NIC 1 "Presentación de estados financieros"	Requiere que la Compañía agrupe las partidas presentadas en el otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad. Las modificaciones no contemplan que partidas se presenten en otro resultado integral.

Nuevas normas y modificaciones que entrarán en vigor con posterioridad al período actual y que no han sido adoptadas anticipadamente: las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que la aplicación anticipada no tendrá ningún impacto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIC 19 "Retribuciones a los empleados"	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elimina el método de corredor.</li> <li>▪ Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.</li> <li>▪ Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos.</li> </ul> <p>(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	<p>Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación.</p> <p>(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	<p>Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos.</p> <p>(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"	<p>Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos.</p> <p>(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades"	<p>Requiere revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo.</p> <p>(fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

<u>Nuevas normas e interpretaciones</u>	<u>Modificaciones</u>
NIIF 13 "Medición del valor razonable"	Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 27 "Estados financieros separados"	Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 28 "Asociadas y negocios conjuntos"	Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

**Activos financieros:** la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada. La Compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

**Deterioro del valor de los activos:** al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**Valor razonable de activos financieros:** el valor razonable de cualquier activo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

Propiedades: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en el año 2011) sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

**3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el efectivo y equivalentes están conformados por saldos en cuenta corriente mantenida en Banco de Loja S. A.

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a cuentas por cobrar a Agrícola Comercial Catamayo Agrocatsa S. A., por alquiler de terrenos, no originan ingresos financieros.

**5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente	30.482	32.968
Impuesto al valor agregado	1.509	0
Impuesto a la renta anticipado	<u>31.491</u>	<u>50.827</u>
Total	<u>63.482</u>	<u>83.795</u>

**6. PROPIEDADES**

Las propiedades corresponden a terrenos aptos para el cultivo de caña de azúcar según el siguiente detalle:

. . . 2012 . . .

	Área en <u>hectáreas</u>	Saldos a <u>dic-31-11</u>	Saldos a <u>dic-31-12</u>
	(US dólares)		
Predio El Poroto	68,17	1.567.910	1.567.910
Predio La Viña	77,49	1.937.250	1.937.250
Predio La Ponderosa	7,59	174.570	174.570
Predio Valle Hermoso	11,04	253.920	253.920
Predio El Salado	11,12	255.760	255.760
Compras El Salado	<u>13,41</u>	<u>170.840</u>	<u>170.840</u>
Total	<u>188,82</u>	<u>4.360.250</u>	<u>4.360.250</u>

. . . 2011 . . .

	Área en <u>hectáreas</u>	Saldos a <u>dic-31-10</u>	Adiciones	Avalúo	Saldos a <u>dic-31-11</u>
	(US dólares)				
Predio El Poroto	68,17	1.567.910			1.567.910
Predio La Viña	77,49	1.937.250			1.937.250
Predio La Ponderosa	7,59	174.570			174.570
Predio Valle Hermoso	11,04	253.920			253.920
Predio El Salado	11,12	255.760			255.760
Compras El Salado	<u>13,41</u>	<u>0</u>	<u>26.703</u>	<u>144.137</u>	<u>170.840</u>
Total	<u>188,82</u>	<u>4.189.410</u>	<u>26.703</u>	<u>144.137</u>	<u>4.360.250</u>

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden a terrenos que no son cultivados; según el siguiente detalle:

	<u>Área en hectáreas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Predio La Viña	1.417,58	1.284.960	1.284.960
Compras El Salado	<u>0,22</u>	<u>17.931</u>	<u>17.931</u>
Total	<u>1.417,80</u>	<u>1.302.891</u>	<u>1.302.891</u>

**8. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 3.500, conformado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Superávit por valuación de activos

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

**9. VENTAS**

Durante los años 2012 y 2011, corresponde al arriendo de 188,82 hectáreas de terrenos productivos a Agrícola Comercial Catamayo Agrocatsa S. A., el canon del arriendo es facturado mensualmente.

**10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Contribución a la Superintendencia de Compañías	4.770	4.563
Impuesto a las tierras	1.025	3.735
Honorarios profesionales	4.357	3.526
Impuestos municipales	1.090	2.181
Otros gastos menores	<u>162</u>	<u>2.446</u>
Total	<u>11.404</u>	<u>16.451</u>

**11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

La Compañía registró la provisión para el impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	185.545	166.082
(-) partidas conciliatorias, netas	<u>0.05</u>	<u>144</u>
Base imponible para impuesto a la renta	185.545	166.226
impuesto a la renta causado	( <u>42.675</u> )	( <u>39.894</u> )
Anticipo mínimo (formulario 101)	35.184	33.238
Anticipo pagado	20.560	27.504
Retenciones del año	<u>15.858</u>	<u>14.624</u>
Impuesto a pagar	<u>6.257</u>	<u>0</u>

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

Los estados financieros de la Compañía hasta el ejercicio económico 2007 han sido revisados por las autoridades tributarias, quedando pendiente los de los ejercicios 2008 hasta el 2012.

**12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2012 y 2011, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011****12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Sociedad Agrícola Viñavalle S.A.	<u>126.846</u>	<u>70.032</u>
<u>Transacciones comerciales</u>		
Arriendos a Agrícola Comercial Catamayo S.A.	<u>198.062</u>	<u>182.803</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Monterrey Azucarera Lojana C.A.	<u>0</u>	<u>27.225</u>

**13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2012.

**14. GESTIÓN DE RIESGO**

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. Los principales pasivos financieros a largo plazo que mantiene la Compañía son por préstamos bancarios.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

**AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

---

**14. GESTIÓN DE RIESGO (continuación)**

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los clientes más importantes.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 4,51% (2,11% en el 2011) refleja que hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

**15. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Entre el 31 de diciembre de 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 22 de febrero de 2013 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que requieran ajustes o revelación.

---