

AGRICOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.

INFORME ANUAL 2011

GERENCIA GENERAL

ENTORNO ECONOMICO, SOCIAL Y POLITICO DEL PAIS.

Al finalizar el año 2011 estos fueron los principales indicadores económicos y su comparativo respecto al año anterior.

	2010	2011
Desempleo	6.1 %	5,1 %
Subempleo	47,1 %	44,2 %
Tasa Activa Referencial	8,68%	8,17%
Tasa Pasiva Referencial	4,28%	4,53%
Inflación anual	3,33%	5,41%

La Balanza Comercial no petrolera del Ecuador es deficitaria entre enero y octubre del 2011, usd 6.875 millones, por lo que se estima que el 2011 tendrá un record cercano a los usd 8.000 millones.

El Producto Interno Bruto creció en un 8%, aunque con un componente alto de gasto gubernamental.

Desde al año 2008, el envío de las remesas ha registrado una reducción, relacionada con la crisis internacional, desde 3.087,9 millones registrados para el 2007, a 2.324 millones registrado en 2010, se tiene previsto que 2011 arroje una cifra similar.

La recaudación de impuesto en Ecuador totalizó usd 9.560,9 millones en 2011, un incremento de 14,4% respecto a 2010, el monto cobrado es superior a la meta de 8.707,5 millones.

Mayores ingresos petroleros, junto con una mejor recaudación impositiva han permitido a Ecuador aumentar el gasto social en los últimos años.

El año 2011, el presidente demandó a varios periodistas y medios de comunicación, estableciendo indemnizaciones millonarias, finalmente a procedido a emitir un perdón sobre estos juicios, esto originó un deterioro en el exterior sobre la libertad de expresión.

La expulsión de la ex Embajadora de los Estados Unidos en Ecuador, ha enfriado las relaciones con ese país, el cual es nuestro principal socio comercial, relación que sigue deteriorándose por la relación cercana que mantiene Ecuador con Venezuela, Cuba, y el acercamiento con Irán.

El país celebrará elecciones presidenciales en febrero del 2013, donde se espera que el Presidente Rafael Correa busque un nuevo mandato, pese a que aún no lo ha anunciado oficialmente.

EXPECTATIVAS A FUTURO DEL PAIS.

El Ministerio de Recursos Naturales no Renovables tiene como objetivo en 2012 romper el récord histórico de producción de petróleo. A mediados de año se espera que se llegue a un pico de producción de 526 mil barriles diarios de crudo vs. los 502 de 2011 y 486 de 2010.

En 2012, continuará la construcción de nueve proyectos Hidroeléctricos. La mayoría de ellos presenta retrasos en la ejecución de las obras, y los montos totales bordean los 4.418 millones de dólares.

El Estado ecuatoriano y la empresa canadiense Kinross firmaron un acuerdo previo por el proyecto minero Fruta del Norte. Con este convenio, el Ecuador se prepara para alcanzar acuerdos definitivos con empresas internacionales interesadas en los proyectos de extracción minera.

Con este escenario planteado, una mayor producción de barriles de petróleo, un precio elevado del mismo que por la coyuntura internacional seguirá en niveles altos, el fuerte ingreso tributario que se mantendrá y mejorará en el tiempo sobre todo por la carga positiva adicional que está absorbiendo la clase media, y los ingresos previstos por la extracción minera, parecería que la economía ecuatoriana en el futuro mantendrá un crecimiento positivo y estará en capacidad de realizar una fuerte inversión en el campo eléctrico, vial, salud, educación y mantener su estructura de gasto público y subsidios elevados, con estos antecedentes se convierte en el principal candidato para la reelección presidencial y no se vislumbran situaciones económicas preocupantes para el país.

En el aspecto internacional la situación no mejorará, pero parecería que en los actuales momentos por los problemas internos y externos que tiene que solventar EEUU, el asunto Ecuador no va a revestir mayor importancia y se lo manejará en un perfil bajo.

OBJETIVOS

Se cumplió el objetivo de fijar tarifas de arrendamiento de tierras para igualar a la utilidad que lotes similares con cultivos de caña generan a sus beneficiarios cuando venden su producto.

Se cumplieron con las disposiciones de la Junta General de Accionistas.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Se propone la distribución total de las utilidades disponibles por un valor de usd 126.188, para cumplir las expectativas de los señores accionistas del Grupo Monterrey.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Se recomienda a la Junta General de Accionistas, vigilar que el canon de arrendamiento este constantemente actualizado de acuerdo a los beneficios que arrojen lotes similares particulares en el mismo sector.

INFORME ECONOMICO DE LA EMPRESA

AGRICOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31-12-2010 y 2011				
EXPRESADO EN DOLARES				
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE	NOTAS	31/12/2010	31/12/2011	variación
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO				
BANCOS	Nota 3.1	2,832	133	-2,699
ACTIVOS FINANCIEROS				
CXC RELACIONADAS	Nota 3.2	11,419	70,032	58,613
IVA EN COMPRAS			0	0
RETENCIONES EN LA FUENTE I.R.	Nota 3.3	11,463	14,624	3,161
RECLAMOS SRI	Nota 3.4	502	18,344	17,842
ANTICIPOS IMPUESTO A LA RENTA	Nota 3.5	63,309	50,827	-12,482
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		89,525	153,960	64,435
ACTIVO NO CORRIENTE				
ACTIVO FIJO				
PROPIEDAD				
TERRENOS		25,264	49,827	24,563
REVALORIZACION TERRENOS		4,164,146	4,310,423	146,277
TOTAL PROPIEDAD	Nota 3.6	4,189,410	4,360,249	170,839
PROPIEDADES DE INVERSION				
TERRENOS			2,578	2,578
REVALORIZACION TERRENOS		1,284,960	1,300,313	15,353
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	Nota 3.7	1,284,960	1,302,891	17,931
OTROS ACTIVOS				
GASTOS DE CONSTITUCION Y PREOPERACIONALES		3,200	3,200	0
AMORTIZACION ACUM. GASTOS DE CONST Y PREOP.		-3,200	-3,200	0
GASTOS DE INVESTIGACION Y DESARROLLO		3,885	3,885	0
AMORTIZACION ACUM. GASTOS DE INVEST. Y DES.		-3,885	-3,885	0
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	Nota 3.8	261	74	-186
TOTAL OTROS ACTIVOS		261	74	-186
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		5,474,631	5,663,215	188,584
TOTAL ACTIVO		5,564,155	5,817,175	253,019
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
EXIGIBLE				
CUENTAS X PAGAR ACCIONISTAS		0	0	0
CUENTAS X PAGAR IMPUESTOS	Nota 3.9	205	5,548	5,343
CUENTAS X PAGAR CIAS RELACIONADAS	Nota 3.10	47,959	27,225	-20,734
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	Nota 3.11	33,608	39,708	6,100
DIVIDENDOS POR PAGAR		0	0	0
CXP PROVEEDORES	Nota 3.12	472	504	32
TOTAL PASIVO CORRIENTE		82,243	72,985	-9,258
PATRIMONIO				
CAPITAL PAGADO	Nota 3.13	3,500	3,500	0
RESERVAS	Nota 3.14	4,606	4,606	0
RESERVA POR REVAL. TERRENOS	Nota 3.15	5,449,106	5,610,736	161,630
RESULTADOS ACUMULADOS NIFF PRIMERA VEZ		-1,422	-1,422	0
RESULTADOS ACUMULADOS		583	583	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO	Nota 3.16	25,541	126,188	100,648
TOTAL PATRIMONIO		5,481,912	5,744,190	262,278
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,564,156	5,817,175	253,019

AGRICOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.				
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL				
del 01-01-2010 al 31-12-2010 y del 01-01-2011 al 31-12-2011				
	Notas	31/12/2010	31/12/2011	VARIACION
INGRESO OPERATIVO				
Arrendamiento de terrenos	Nota 3.17	71,665	182,803	111,138
TOTAL INGRESOS OPERATIVO		71,665	182,803	111,138
GASTOS OPERACIONALES				
Gastos administrativos		12,090	16,451	4,361
Honorarios profesionales		3,547	3,526	-21
Contribución Super Cías		4,613	4,563	-49
Impuestos Fiscales y Municipales		904	3,133	2,229
Impuestos Utilización de agua		2,893	0	-2,893
Impuestos a Tierras Rurales SRI		0	3,735	3,735
Otros		133	1,494	1,360
Gastos de venta		0	0	0
Gastos Financieros		12	119	107
Ingresos Financieros		0	0	0
Gastos financieros		12	119	107
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		12,102	16,570	4,468
Resultado Operacional		59,563	166,233	106,670
Ingresos y Gastos no operacionales		-415	-150	265
INGRESOS NO OPERACIONALES				
Otros Ingresos		362	0	-362
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		362	0	-362
GASTOS NO OPERACIONALES				
Amortización gastos de investigación y desarrollo		777	0	-777
Intereses , multas y otros			150	
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		777	150	-627
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO antes de impuestos		59,148	166,083	106,935
Impuesto a la Renta	Nota 3.9	33,607	39,894	6,287
UTILIDAD DEL EJERCICIO NETO		25,541	126,188	100,647
OTRO RESULTADO INTEGRAL				
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		261		-261
GANANCIAS POR REVALUACION DE PROPIEDAD	Nota 3.18	0	161,630	161,630
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		25,802	287,818	262,016

1 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Agrícola y Comercial Florcaña S.A. fue constituida el 03 de octubre del 2003 en la ciudad de Loja-Ecuador.

Su objetivo principal es realizar toda clase de actividades agropecuarias y de manera particular, la siembra, cultivo, tratamiento y comercialización o industrialización de la caña de azúcar, así como 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.

La compañía podrá realizar toda actividad de importación, exportación, agencias, representaciones; y, en general ejecutar actos y celebrar contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley, relacionados con el objeto social principal, o necesarios y convenientes para su cumplimiento.

2 BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

2.1 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los Estados Financieros han sido preparados en base a las normas internacionales de información financiera (NIIF).

Las NEC difieren en ciertos aspectos de las NIIF. En la preparación de los presentes Estados Financieros bajo NIIF la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de los saldos de apertura la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos así como las cifras de ingresos y gastos durante el período corriente.

En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de manera no significativa de sus efectos finales.

Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

Días de cobro Compañías Relacionadas

La política de Días de Cartera Compañías Relacionadas es de hasta 90 días.

Política para registro de propiedades de activo fijo y propiedades de inversión.

La política de la empresa en lo que se refiere a los terrenos consiste en tomar el modelo de reavalúo, las revaluaciones se realizaron por parte de personal calificado, dichas revaluaciones se realizarán con la regularidad suficiente que asegure que estos activos no difieran significativamente de su valor razonable al final del período que se informa.

Impuestos Diferidos.

Los impuestos diferidos son contabilizados usando el método del pasivo basado en el balance (Estado de situación Financiera).

Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser recuperadas.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

3 Notas a los Estados Financieros

3.1 Bancos

No existen partidas conciliatorias antiguas, tanto en el año 2010 como en el año 2011, las partidas conciliatorias son del mes de Diciembre.

El resumen de la conciliación bancaria al 31-12-2010 y 31-12-2011 es el siguiente:

	2010	2011
Saldo Final Banco	9.754	133
Débitos registrados en la empresa y no considerados por el banco		
Cheques girados y no cobrados	(6.922)	
Saldo en libros	2.832	133

3.2 CxC Compañías Relacionadas

Generadas por el arriendo de 183,17 Has de tierras productivas a Agrícola Comercial Catamayo S.A, la política de cobro establece hasta 90 días plazo.

2011	VALOR
OCTUBRE	11.675
NOVIEMBRE	11.675
DICIEMBRE	14.592
AJUSTE ANUAL	32.090
TOTAL	70.032

3.3 Retenciones en la fuente

Los usd 11.463 corresponden usd 5.729,41 por valores retenidos en el año 2009 y usd 5.734,04 por valores retenidos en el año 2010, estos segundos fueron compensados con el anticipo pagado en el año 2011, y los primeros están en reclamo.

Los usd 14.624 son las retenciones que nos han sido efectuadas en el año 2011 y que por efecto de no poder compensarse del Impuesto anual, serán rebajadas del anticipo a pagarse en el 2012.

3.4 Reclamos al SRI

Son reclamos de retenciones y anticipos año 2009, que no han podido compensarse y se ha procedido con el reclamo para la devolución por parte del SRI, esto por un valor de usd 17.842 Adicionalmente existe un valor por pago indebido de IVA por usd 502 que también se encuentra en reclamo y que constaba en el Balance del 2010.

3.5 Anticipos Impuesto a la renta.

Corresponden a los anticipos impuesto a la renta del año y pendientes de otros períodos, desglosados de la siguiente manera para los años 2010 y 2011.

AÑO 2010	VALOR
2008	17.588
2009	12.113
2010	33.608
TOTAL	63.309

AÑO 2011	VALOR
2008	17.588
2011	33.239
TOTAL	50.827

Los anticipos del año 2008 serán compensados totalmente con el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2011.

Los anticipos del año 2011, serán parcialmente compensados por un valor de usd 22.307 con el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2011.

3.6 Propiedades

Un detalle de propiedades es como sigue:

Nombre	Area (Has)	2010	2011
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 2011	13,41		170.839
Total	188.82	4'189.410	4'360.249

Durante el año 2008, la empresa revaluó sus terrenos a precio de mercado basado en un estudio técnico, practicado por un perito independiente, conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 00.Q.ICI.013 de agosto 10 del 2000, emitida por la Superintendencia de Compañías.

En el año 2011 se compraron propiedades las que se registraron al valor catastral que se considera un valor de avalúo razonable.

3.7 Propiedades de Inversión

Nombre	Area (Has)	2010	2011
Predio la Viña	1.417,58	1'284.960	1'284.960
Compras 2011	0,22		17.931
Total	1.417,80	1'284.960	1'302.891

Constituyen propiedades de secano (Predio la Villa) y Urbano (Compras 2011), las mismas que constituyen propiedades que generarán plusvalía.

En el año 2011 se compraron propiedades las que se registraron al valor catastral que se considera un valor de avalúo razonable.

3.8 Activo por impuesto diferido

En la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía amortizaba gradualmente gastos de investigación y desarrollo de acuerdo a lo que detallaba la norma fiscal (5co períodos), por efecto de transición a NIFF que no reconoce estos diferimientos, se envía un saldo de usd 1.878 al patrimonio con el siguiente efecto en impuestos diferidos.

AÑO	2010	2011	2012	TOTAL
BASE FISCAL (USD)	777	777	324	1.878
TASA IMPOSITIVA APROBADA %	25	24	23	
IMPUESTO DIFERIDO 25%	194	187	74	455
SALDO DEL IMPUESTO DIFERIDO AL 31-12	261	74	0	

3.9 Cuentas por pagar impuestos.

El movimiento de la cuenta por pagar es el siguiente:

	2010	2011
Impuesto retenidos por pagar	205	230
Impuesto al valor agregado		1.583
Impuesto tierras rurales		3.735
Total	205	5.548

3.10 Cuentas por Pagar Compañías relacionadas

El movimiento de las cuentas por pagar Compañías Relacionadas es como sigue:

	2010	2011
Monterrey Azucarera Lojana	47.479	27.225
Sociedad Agrícola Viñavalle	480	
Total	47.959	27.225

3.11 Impuesto a la Renta

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2011, ha sido calculado aplicando la tasa del 25% para el año 2010 y 24% para el año 2011.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su creación. La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2011
Utilidad según libros antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	25.541	166.083
Más gastos no deducibles	0	144
Base Imponible	25.541	166.227
Tarifa impuesto a la renta	25%	24%
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	33.608 Impuesto mínimo	39.894
(-) Utilización activo impto. diferido		(186)
Impuesto a la renta por pagar		39.708

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	2010	2011
Saldo Inicial	15.722	33.608
Provisión del año	33.608	39.708
Pagos efectuados	(15.722)	(33.608)
Saldo final	33.608	39.708

De acuerdo al Suplemento al Registro Oficial No. 351 publicado el 29 de diciembre del 2010, se expidió el Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, y en lo correspondiente a la tasa del impuesto a la renta señala una reducción progresiva de acuerdo a la siguiente tabla.

Año	%
2011	24
2012	23
2013	22

3.12 Cuentas por pagar Proveedores.

El detalle de Cuentas por pagar proveedores es el siguiente:

	2010	2011
Auditoría Externa	472	504
Total	472	504

3.13 Capital social.

Está constituido al 31 de diciembre de 2010 y 2011, por 3.500 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de usd 1 cada una respectivamente.

3.14 Reserva legal.

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al haber cumplido con el % mínimo establecido no se procede a incrementar esta reserva.

3.15 Reserva por valuación

Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de la propiedad, planta y equipo, según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha 10 de agosto de agosto del 2000, emitida por la Superintendencia de Compañías.

El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

3.16 Utilidades retenidas.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos, etc.

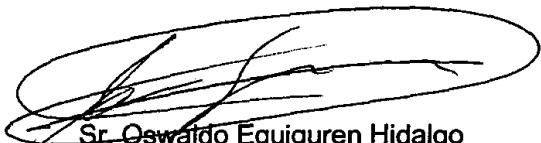
3.17 Arrendamiento de terrenos.

Generadas por el arriendo de 183 Has de tierras productivas a Agrícola Comercial Catamayo S.A., el arriendo pactado por Ha. (usd/año 1000) es equivalente a la utilidad de un coproductor en el Valle de Catamayo para el año 2011. (140 ton/ha 30% * usd/ton 27,75 / 14 meses * 12 meses.

3.18 Ganancia por Revaluación Propiedades.

Por efecto de las NIFF los reavalúos realizados en el período de aplicación pasan por el estado de situación integral, hay que recalcar que está ganancia es informativa y no afecta ni impuestos ni a dividendos.

Atentamente,



Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General de Florcaña