

***G.O. & P.***  
***Audidores S.a.*** →

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

**31 de diciembre del 2012**

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Estados Financieros**

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

**Informe de los Auditores Externos Independientes**

A los Accionistas y Directores de  
**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

Hemos auditado el balance general de Predial Misión PREMISION S.A., al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Predial Misión PREMISION S. A., al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

  
**G. O. & P. Audidores S. A.**  
**SC-RNAE No.203**

*Junio 24 del 2012*

  
**Ing. Com. Fernando Chacón V.**  
**S O C I O**  
**R.N.C. No 13862**

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Balance General

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	41.198
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		62.125
Inventarios	(Nota 4)		25.183

Total activos corrientes 128.506

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Terrenos			543.150
Muebles y Enseres			36.640
Bombas y Motobombas			5.778
Maquinaria y Equipo de Riego			146.814
Vehículos			92.249
Obras Infraestructura			577.077
Equipo de Comunicación			4.711
Instalaciones			7.015
Equipo de Computación			11.314
Otros Activos			9.202
Semovientes			6.760
Propiedades de Inversión			52.631
Activos Biologicos			2.388.062

Total al costo revalorizado 3.881.403  
Depreciación acumulada (1.142.070)

Total Propiedades, Planta y Equipos 2.739.333

Otros Activos (Nota 6) 626

Total activos \$ 2.868.465

*Ver notas adjuntas*

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Balance General**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Pasivos y Patrimonio de Accionistas**

Pasivos corriente:

Sobregiro Bancario		\$	149.963
Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 7)		217.277
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 8)		58.403
Porción Corriente Pasivo Largo Plazo	(Nota 9)		371.836
			-----
Total pasivos corrientes			797.479
Obligaciones a largo plazo	(Nota 10)		754.925
			-----
<b>Total Pasivos</b>			<b>1.552.404</b>
<u>Patrimonio de los accionistas:</u>			
Capital social	(Nota 11)		435.048
Aportes Futuras Capitalizaciones			5.300
Reserva Legal			411
Capital Revalorizado			976.651
Resultado de Ejercicios Anteriores			( 19.596)
Resultado del Ejercicio			( 81.753)
			-----
Total patrimonio de accionistas			<b>1.316.061</b>
			-----
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>		<b>\$.</b>	<b>2.868.465</b>
			=====

*Ver notas adjuntas*

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Estado de Resultados**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Ingresos:**

Ventas Netas \$ 1.539.384

Costo de Venta ( 1.370.689)

**Utilidad Bruta 168.695**

**Gastos Operación:**

Gastos Administrativos ( 222.817)

Gastos Financieros ( 27.631)

Total Gastos de Operación \$ ( 250.448)

**Perdida del Ejercicio \$ ( 81.753)**

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre  
2012  
(En Dólares)

	Capital Social	Aporte Futuras Capitalización	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2012	\$ 435.048		411	35.454	67.886	(87.482)
Regularización de Cuentas Patrimoniales		5.300		941.197	(87.482)	87.482
Resultado del Ejercicio						(81.753)
<b>Saldo al 31 Diciembre del 2012</b>	<b>\$ 435.048</b>	<b>5.300</b>	<b>411</b>	<b>976.651</b>	<b>(19.596)</b>	<b>(81.753)</b>

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Efectivo usado por actividades de operación:**

Recibido de clientes \$ 1.576.631  
Pagado a proveedores y empleados (1.491.172)

Efectivo neto usado por actividades de operación **85.459**

**Efectivo usado por actividades de inversión:**

Aumento de propiedades, planta y equipos (1.874.225)

Efectivo neto usado por actividades de inversión **(1.874.225)**

**Efectivo proveniente de actividades de financiación**

Disminución en Activos Diferidos 480.136  
Aumento en Sobregiro Bancario 135.873  
Aumento de Proveedores 70.520  
Porción Corriente a Largo Plazo ( 17.173)  
Aumento Pasivo a Largo Plazo 198.917  
Aumento cuantas Patrimoniales 946.496

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación **1.814.769**

Disminución neto en caja y bancos 26.003  
Caja y bancos al principio del año 15.195

Caja y bancos al final del año \$ **41.198**

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de  
Actividades de operación:**

Resultado del Ejercicio	US \$ ( 81.753)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones	450.662
Amortizaciones	( 336.163)
Disminución en cuentas por cobrar	37.247
Aumento de Inventarios	( 384)
Aumento en gastos acumulados	15.850
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u><u>\$ 85.459</u></u>

# **PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

## **Notas a los Estados financieros**

**31 de diciembre del 2012**

---

### **1. ACTIVIDADES**

La compañía fue constituida en 1985, en Ecuador y su actividad actual es el cultivo de banano, cacao y ganadería cuyas hectáreas están localizadas en el Cantón Naranjal.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**BASES DE PRESENTACIÓN.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

## **PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de Diciembre del 2012**

---

#### **2. Políticas contables significativas (continuación)**

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

#### **Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:**

**CAJA Y BANCOS.-** Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

**INVENTARIOS.-** Al costo promedio, que no excede el valor de mercado, como sigue:

Mercadería en bodega.- Al costo promedio de las últimas adquisiciones y/o compras locales.

## **PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de Diciembre del 2012**

---

#### **2. Políticas contables significativas (continuación)**

**PROPIEDADES Y EQUIPOS.-** Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

<b>ACTIVOS</b>	<b>%</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios	5	20
Infraestructura camaronera	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

**INVERSION EN ACCIONES.-** Está registrada al costo y representa participación en el capital social en una sociedad anónima ecuatoriana. Está inversión no ha sido valuada a su Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

## **PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

#### **2. Políticas contables significativas (continuación)**

**RESERVA LEGAL.-** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Compañía a realizado la apropiación de reserva legal en el período 2011.

**INGRESOS.-** Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

**COSTOS.-** Representan los costos incurridos en el cultivo de banano, cacao y ganadería.

**INTERESES.-** Son registrados mediante el método del devengado para obligaciones generadas en pasivos a corto y largo plazo.

**PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

**IMPUESTO A LA RENTA.-** La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**3. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Préstamo y Anticipos a Empleados	\$ 8.384
Cuentas por Cobrar Clientes	5.935
Otras Cuentas por Cobrar	15.680
Créditos Fiscales	31.441
Anticipo a Proveedores	685
	-----
Total Cuentas por Cobrar	<b>\$ 62.125</b>
	=====

Préstamo y Anticipos a Empleados, que no generan intereses y sin fecha de vencimiento, por un valor de \$8.384.

Cuentas por Cobrar Clientes, que no generan intereses y sin fecha de vencimiento se desglosa de la siguiente manera:

UBESA	\$ 2.742
Clientes Varios	3.193
	-----
	\$ 5.935

La partida de Otras Cuentas por Cobrar, se registro de un pago de planilla al IESS, por un valor de \$ 15.680

## PREDIAL MISION PREMISION S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

#### 3. Cuentas por Cobrar (continuación)

Los créditos fiscales, corresponden como se detallan a continuación:

Crédito Impuesto a la Renta	\$ 16.390
Crédito IVA	15.051
	-----
	\$ 31.441

Los Anticipos a Otros Gastos corresponden a trabajos que se realizan en la hacienda, proveedores y proyectos, por un monto de \$685.

#### 4. Inventarios

La compañía en el 2009 adquirió un inventario de ganadería producto de la fusión por absorción que se realizó con la compañía Agrícola e Industrial Jambelí Balao JAMBALAO S. A., cuyo desglose es el siguiente:

Vacas	\$ 13.934
Vaonas	1.952
Vaconillas	1.464
Terneras	1.108
Toros	585
Toretos	439
Terneros	3.381
Borregos	2.320
	-----
Total Inventarios	\$ 25.183

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**5. Propiedades, planta y Equipos**

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Transferencias</b>	<b>Adquisiciones</b>	<b>Saldo Final</b>
<b><u>Costo revalorizado:</u></b>				
Terrenos	\$. 256.477		286.673	543.150
Obras en Proceso	881.837	(881.837)		-----
Muebles y Enseres	36.640			36.640
Bombas y Motobombas	5.778			5.778
Maquinarias	140.585		6.229	146.814
Vehículos	59.982		32.267	92.249
Obras de infraestructura	567.159		9.918	577.077
Equipo de Comunicación	4.711			4.711
Instalaciones	7.015			7.015
Equipos de Computación	10.763		551	11.314
Otros Activos Fijos	9.202			9.202
Edificios	20.269	( 20.269)		-----
Semovientes	6.760			6.760
Propiedades de Inversión	-----	52.631		52.631
Activos Biológicos	-----	2.388.062		2.388.062
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
-				
Sub-total	2.007.178	1.538.587	335.638	3.881.403
Depreciación acumulada	( 691.408)	( 450.662)		(1.142.070)
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
-				
	<b>\$ 1.315.770</b>	<b>1.087.925</b>	<b>335.638</b>	<b>2.739.333</b>

Incluyen gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 69.775

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**6. Otros Activos**

Los Otros Activos consisten de lo siguiente:

Depósitos en Garantía	\$	226
Inversiones		400
		-----
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<b>626</b>
		=====

Valores dados en garantía por servicios que ha solicitado la compañía.

EMELGUR	\$	41
Empresa Eléctrica de Guayaquil		185
		-----
Total Otras Activos		<b>226</b>

**7. Cuentas y Documento por Pagar**

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Otras Cuentas por Pagar	\$	40.877
Documentos por Pagar		136.771
Proveedores		39.629
		-----
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	<b>217.277</b>
		=====

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**7. Cuentas y Documento por Pagar (continuación)**

Otras Cuentas por Pagar son rubros del ejercicio anterior, sin fecha de vencimiento y que no generan intereses, las cuentas se desglosan de la siguiente manera:

Cuentas por Pagar Camión	\$	11.500
Anticipos de Clientes		25.493
Otras Cuentas por Pagar		3.884
		-----
		40.877

La partida de Documentos por Pagar es de Whisky en la Rocas (UBESA), que es el proveedor de insumos para las operaciones normales de la compañía cuyo valor es de \$136.771.

El rubro de Proveedores por un monto de \$39.629, a un plazo de 60 días, que no generan intereses

**8. Gastos Acumulados por Pagar**

Los movimientos de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	30.967
Deuda al IESS		25.857
Deuda al Fisco		1.579
		-----
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u><u>58.403</u></u>

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.****Notas a los Estados Financieros (continuación)**31 de diciembre  
2012

(En Dólares)

**8. Gastos Acumulados por Pagar (continuación)**

Los Beneficios Sociales por un valor de \$ 29.093, comprende los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	3.666
Décimo Cuarto Sueldo		25.585
Vacaciones		878
Fondo de Reserva		838
		-----
Total		30.967

La Deuda al IESS corresponde a los siguientes valores:

Aportaciones		24.786
Prestamos Quirografario		1.071
		-----
Total		25.857

**9. Obligaciones a Largo Plazo**

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Accionistas, sin fecha de vencimiento, Que no genera interés	\$	166.023
Provisiones Jubilares		74.755

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**9. Obligaciones a Largo Plazo (continuación)**

**Corporacion Financiera Nacional**

Préstamos No. 20420917 a 2.160 días por el monto  
\$236.250 U.S. Con vencimiento semestral hasta  
Agosto 27 del 2018, interés del 9.28 % \$ 236.250

**Corporacion Financiera Nacional**

Préstamo No. 20424779, a 1.440 días por el monto de  
\$213.000 U.S. con vencimiento semestral hasta Septiembre  
19 del 2016, interés del 9.24 % 213.000

**Banco Bolivariano**

Préstamos No 117106, a 1092 días por un monto de  
\$200.000 U.S. con vencimiento hasta agosto  
27 del 2014, interés del 11.08 %. 111.111

**Banco Bolivariano**

Préstamos No 198693, a 1092 días por un monto de  
\$100.000 U.S. con vencimiento hasta abril  
20 del 2015, interés del 9.52 %. 84.849

**Banco Bolivariano**

Préstamos No 206943, a 552 días por un monto de  
\$50.000 U.S. con vencimiento mensual hasta Mayo  
05 del 2014, interés del 9.63%. 47.222

**Banco Bolivariano**

Préstamos No 206250, a 1093 días por un monto de  
\$17.545 U.S. con vencimiento mensual hasta Octubre  
10 del 2013, interés del 9.63%. 16.886

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**10. Obligaciones a Largo Plazo (continuación)**

**Banco Bolivariano**

Préstamos No 109251, a 4 años por un monto de \$80.000 U.S. con vencimiento hasta septiembre 16 del 2013, interés del 11.08 %.

19.497

**Banco de Machala**

Préstamos No 400138, a 1 año por un monto de \$105.400 U.S. con vencimiento mensual hasta marzo 14 del 2013, interés del 11.23 %.

64.282

**Banco de Machala**

Préstamos No 427594, a 1 año por un monto de \$100.000 U.S. con vencimiento mensual hasta septiembre 15 del 2013, interés del 11.23 %.

92.886

-----  
1.126.761

Menos: Porción corriente

371.836

-----  
\$ **754.925**  
=====

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo que la compañía mantiene con instituciones financieras, son como sigue:

2013	\$	371.836
2014		201.120
2015		118.027
2016		100.500
2016		47.250
2016		47.250
	\$.	----- <b>885.983</b> =====

**PREDIAL MISION PREMISION S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**31 de diciembre  
2012**

**(En Dólares)**

**11. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2009, la compañía aumento su capital por la fusión por absorción que hizo a la compañía Agrícola e Industrial Jambelí Balao JAMBALAO S. A., cuyo capital social quedo constituido en 435.048 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

**12. Impuesto a la Renta**

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<b>Año 2012</b>
Resultado del Ejercicio	US \$ ( 81.753)
(+) Gastos no deducibles locales	89.874
(-) Deducción por pagos trabajadores con discapacidad	( 20.267)
(-) Ingresos sujetos a Impuesto a la Renta Unico	(1.184.762)
(+)Costos y Gastos incurridos para generar Ingresos	1.209.453
	-----
UTILIDAD GRAVABLE	12.545
Impuesto a la Renta Causado	2.885

**13. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación del presente informe (15 de junio del 2013) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.