

AGROJOGA S.A.

AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONTENIDO	pág.
Informe de Auditoría Independiente	1-3
Estado de Situación Financiera	4-5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8-9
Notas a los Estados Financieros	10-14

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de la Compañía AGROJOGA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía AGROJOGA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa de conformidad con el marco de información financiera aplicable.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía AGROJOGA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) aplicables en Ecuador.

Fundamentos de la opinión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para contadores públicos emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética (IESBA) y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con la siguiente salvedad:

Responsabilidad de la gerencia y del directorio de la Compañía en relación con los estados financieros.

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) aplicables en Ecuador y del control interno que la dirección considere como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a hechos de fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento, excepto si tiene la intención de liquidar o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa más realista para hacerlo.

Los encargados de la Administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros.

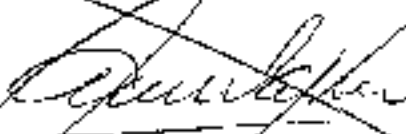
Responsabilidad del auditor sobre los estados financieros (Ver anexo A)

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, para emitir nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Otros aspectos

Los estados financieros al 31 de diciembre 2018, que se presentan con fines comparativos, han sido examinados por otros auditores independientes, quienes en su dictamen de fecha 8 de abril de 2019, expresan una opinión sin salvedades.

Atentamente



CPA. LOUJO, SEGUNDO ALBA,
AUDITOR EXTERNO RNAE No. 382

Quito DM, 8 de febrero de 2020

Anexo A

Como parte de la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante, para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no existe relaciones con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si llegáramos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros, o si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos además responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración para dar a conocer, entre otros asuntos, el alcance de la planificación y el momento de la realización de la auditoría y los resultados de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración, la información de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, tratamos de determinar aquellos asuntos considerados de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual, que sean asuntos de mayor importancia en la auditoría.

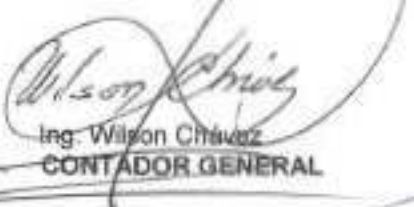
AGROJOGA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO	NOTAS	31 de diciembre	
		2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	2.734.289	1.387.638
Activos financieros	4	2.034.656	1.321.366
Obras en construcción Parque Industrial	5	6.496.083	6.701.553
Servicios y otros pagos anticipados		16.565	35.700
Activos por impuestos corrientes	6	73.696	1.129
TOTAL, ACTIVO CORRIENTE		11.355.289	9.447.386
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
Terrenos "El Obraje"	7	16.514.652	18.197.109
TOTAL, PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		16.514.652	18.197.109
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		3.881	3.881
TOTAL, ACTIVO NO CORRIENTE		16.518.533	18.200.990
TOTAL, ACTIVO		27.873.822	27.648.376

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Continúa...


Ing. Wilson Chávez
CONTADOR GENERAL


Dr. José María Gaigolena
GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	31 de diciembre	
		2019	2018
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar		38.672	35.479
Obligaciones con Instituciones Financieras	8	460.000	510.000
Intereses por pagar Entidades Financieras		22.017	4.589
Obligaciones con la Administración Tributaria		9.107	1.214
Cuentas por pagar diversas relacionadas		-	5.693
TOTAL, PASIVO CORRIENTE		529.796	566.985
TOTAL, PASIVO		529.796	566.985
PATRIMONIO			
Capital social	9	4.500	4.500
Reservas	10	4.147	4.147
Resultados acumulados	11	27.082.744	28.932.100
Resultados del ejercicio (Neto)		252.635	150.644
TOTAL, PATRIMONIO		27.344.026	27.091.391
TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO		27.873.822	27.648.376

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Wilson Chávez
CONTADOR GENERAL
Dr. Jose Nieto Gangotena
GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**
(Expresado en U.S. dólares)

		31 de diciembre	
	NOTAS	2019	2018
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de actividades ordinarias	12	3.316.612	2.029.145
Otros ingresos		136.527	139.600
TOTAL, INGRESOS		3.453.139	2.168.745
Menos: COSTOS DE VENTAS			
Costo de venta terrenos	13	2.340.327	1.547.605
MARGEN BRUTO		1.112.812	521.140
Menos: GASTOS			
Gastos de ventas		175.081	18.976
Gastos de administración		648.150	151.944
Gastos financieros		36.946	122.693
Otros gastos		-	76.883
TOTAL, GASTOS		860.177	370.496
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		252.635	150.644
RESULTADO DEL EJERCICIO (NETO)		252.635	150.644

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

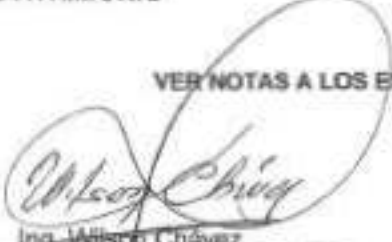

Ing. Wilson Chavez
CONTADOR GENERAL
Dr. Jose Maria Gangotena
GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en U.S. dólares)

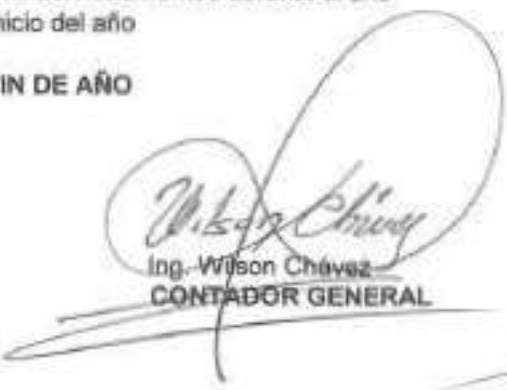
	NOTAS	31 de diciembre	
		2019	2018
CAPITAL SOCIAL			
Saldo al 1 de enero		4.500	4.500
Saldo al 31 de diciembre	10	4.500	4.500
RESERVAS			
Reserva Legal		2.250	2.250
Reserva Facultativa		1.897	1.897
Saldo al 31 de diciembre	11	4.147	4.147
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo al 1 de enero		26.932.100	26.990.666
Reclasificación		-	(8.337.273)
Utilidades acumuladas		-	8.337.273
Ajustes impuesto a la renta		-	(68.546)
Resultados adopción NIIF por primera vez		-	4.688
Transferencia de Resultados del ejercicio		150.644	5.292
Saldo al 31 de diciembre	12	27.082.744	26.932.100
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		150.644	5.292
Transferencia a Resultados Acumulados		(150.644)	(5.292)
Resultados de Ejercicio (NETO)		252.635	150.644
Saldo al 31 de diciembre		252.635	150.644
TOTAL, DEL PATRIMONIO		27.344.026	27.091.391

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Wilson Chávez
CONTADOR GENERAL


Dr. José María Garibola
GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre
	2019
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Recibido de clientes y otros	2.603.322
Pagado a proveedores y otros	(1.368.509)
Obligaciones con la Administración Tributaria	7.893
Otros ingresos	136.527
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	1.379.233
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Venta de terrenos	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Obligaciones con Instituciones Financieras	(50.000)
Intereses por pagar obligaciones financieras	17.418
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(32.582)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
Disminución/aumentos durante el año	1.346.651
al inicio del año	1.387.636
A FIN DE AÑO	2.734.289
 Ing. Wilson Chávez CONTADOR GENERAL	 Dr. Jose Maria Gargotena GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre
	2019
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultados del Ejercicio (Utilidad)	252.635
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:	
Costo de ventas	1.682.457
Otros	-
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(713.290)
Obras en construcción parque industrial	205.470
Servicios y otros pagos anticipados	19.135
Activos por impuestos corrientes	(72.567)
Cuentas y documentos por pagar	3.193
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(5.693)
Obligaciones con la Administración Tributaria	7.893
Total, de los cambios en activos y pasivos	(555.859)
Total, de los ajustes	1.126.598
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	1.379.233


Ing. Wilson Chavez
CONTADOR GENERAL


Dr. Jose Maria Cangotena
GERENTE GENERAL

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019

1. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

AGROJOGA S.A., es una Compañía constituida mediante escritura pública celebrada el 4 de julio de 1985 ante el Notario Décimo Noveno del Cantón Quito. Se registró por la constitución y las leyes ecuatorianas vigentes y los estatutos de la Compañía. Se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Mejía el 22 de enero de 1986. Esta domiciliada en la parroquia de Machachi, Cantón Mejía, pero podrá establecer agencias o sucursales en otras ciudades del país o en el exterior. El plazo de duración de la Compañía es de noventa y nueve años, en ese plazo podrá prorrogarse, disolverse o liquidar la sociedad.

La Compañía podrá ejercer el comercio en los campos de la producción, transformación y comercialización; podrá ejercer la compraventa, arrendo, alquiler, concesión comercial y en general toda forma de transferir el dominio o de otorgar derechos de uso de bienes muebles e inmuebles de la Compañía ya sea los bienes de tipo industrial o agrícola. Para el cabal cumplimiento de su objeto social la Compañía tendrá capacidad amplia y suficiente de la que gozan los sujetos de derecho de conformidad con las leyes, pudiendo ejecutar cualquier operación, acto o negocio jurídico y celebrar toda clase de contratos sean estos civiles, mercantiles o de cualquier otra naturaleza siempre que convengan a los intereses y fines de la sociedad.

2. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas por la Compañía en el período terminado el 31 de diciembre del 2019, se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para el registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros. Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico vigente en las fechas en que ocurrieron las transacciones. A continuación, se resumen las principales políticas contables aplicadas.

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Revela el efectivo disponible en las cuentas: caja chica, caja general, bancos locales y depósitos a plazo fijo en calidad de inversiones financieras con intereses que son recuperados a la fecha de vencimiento. Las inversiones, se mantienen activas para garantizar el pago de las obligaciones registradas con el Banco Pichincha.

2.2 ACTIVOS FINANCIEROS

Reconocidos inicialmente al costo, como saldos de cuentas por cobrar a recuperar en el ejercicio corriente. Forman parte de este grupo los saldos deudores de las compañías relacionadas que han recibido préstamos para capital de trabajo, sin fechas de vencimiento y sin intereses.

2.3 OBRAS EN CONSTRUCCION

Registra el importe de las inversiones realizadas, en obras civiles complementarias de urbanización y lotización y otros servicios comunales en los terrenos "El Obraje".

2.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Está constituido por los bienes inmuebles adquiridos para la venta, con un saldo disponible de 24 lotes de terreno localizados en la Parroquia Machachi del Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. Estos se presentan a costo revaluado en USD. Luego de producida la venta son dados de baja de las cuentas del Activo y Otros Resultados Integrales. Superávit por revaluación de (PPE).

La Compañía no registra bienes muebles sujetos a depreciación, por lo cual no revela ningún tipo de gasto por efecto de depreciación.

2.5 OBLIGACIONES FINANCIERAS

La Compañía registra Obligaciones de pago con Instituciones Financieras, en períodos de pago a corto plazo y fechas de vencimiento para el período 2020.

2.6 PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de los accionistas, las reservas y las cuentas de resultados acumulados de años anteriores que incluye los resultados de ejercicios anteriores y los efectos de la implementación de NIIF más los resultados del ejercicio y la cuenta de Superávit por revaluación de (PPL).

2.7 INGRESOS Y GASTOS

Los Ingresos por ventas de terrenos y otros ingresos, son reconocidos en los resultados del ejercicio, igualmente los costos y gastos operacionales son reconocidos en el período y registrados una vez efectuadas o causadas las transacciones.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	(en U.S. dólares)	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A) 31 de diciembre registra		
Bancos	19.934	13.338
Inversiones Banco Pichincha (1) y (2)	2.600.000	1.350.000
Intereses por cobrar en inversiones	<u>114.355</u>	<u>24.300</u>
TOTAL	<u>2.734.289</u>	<u>1.387.638</u>

(1) Depósito a plazo No.1028650200 del 1 de abril 2019 por el importe original de 300.000,00., con el interés del 8 % y vence el 1 de abril de 2020.

(2) Depósito a plazo No.1037810000 del 28 de junio 2019 por el importe original de 2.300.000,00. con el interés del 8% y vence el 25 de junio de 2020.

4. ACTIVOS FINANCIEROS	(en U.S. dólares)	
	2019	2018
Al 31 de diciembre registra:		
Cientes permanentes	1.143	2.401
Agroyclas S.A.	1.564.897	1.303.631
Gribelka S.A.	23.007	15.334
Gangolena Arturo	424.918	-
Gangolena Arteta María Gabriela	7.372	-
Gangolena Arteta José María	9.752	-
Arteta Cárdenas María	3.527	-
TOTAL (NETO)	2.034.856	1.321.366
5. OBRAS EN CONSTRUCCION PARQUE INDUSTRIAL		
Saldo al 1 de enero	6.701.553	7.007.933
Adiciones del periodo	452.400	-
Rajas del periodo	-	(306.380)
Costo de venta (Terrenos 12-13-23-24/Hornipisos Cia. Ltda.)	(657.870)	-
TOTAL	6.496.083	6.701.553
6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Retenciones en la fuente	2.279	1.129
Anticipo impuesto a la renta	71.417	-
TOTAL	73.696	1.129
7. (PPE) TERRENOS "EL OBRAJE"		
Saldo al 1 de enero	18.197.109	18.197.109
Costo de Venta (Terrenos 12-13-23-24/Hornipisos Cia. Ltda.)	(1.682.457)	-
TOTAL (NETO)	16.514.652	18.197.109
8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
Banco Pichincha	-	210.000
Banco Pichincha Panamá (Crediback Comercial) (1) (2) (3) (4)	460.000	300.000
TOTAL	460.000	510.000
(1) Operación de préstamo No. 0331833300 del 17 de abril 2019 por el importe original de 100.000,00., con el interés del 10.5% y vence el 1 de abril de 2020.		
(2) Operación de préstamo No. 0333439100 del 6 de mayo 2019 por el importe original de 200.000,00., con el interés del 9,76% y vence el 27 de marzo de 2020		
(3) Operación de préstamo No. 0353068400 del 15 de nov. 2019 por el importe original de 120.000,00., con el interés del 9,76% y vence el 25 de junio de 2020		
(4) Operación de préstamo No. 0361288100 del 23 de dic. 2019 por el importe original de 40.000,00., con el interés del 9,76% y vence el 25 de junio de 2020.		

9. CAPITAL SOCIAL

	(en U.S. dólares)	
	2019	2018
Fidecomiso - Acciones Agrojuca	3.700	3.600
Gangolena Arteta María Gabriela	400	450
Gangolena Arteta José María	400	450
TOTAL	4.500	4.500

El capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a cuatro mil quinientos dólares (4.500 USD), divididos en cuatro mil quinientas acciones ordinarias, indivisibles y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América, cada una de ellas.

El 3 de octubre de 2019 la Compañía registra la cesión de acciones a título del Fidecomiso Mercantil gratuito, Fidecomiso – Acciones Agrojuca S.A.

10. RESERVAS

Reserva Legal	2.250	2.250
Reserva Facultativa	1.897	1.897
TOTAL	4.147	4.147

La ley de Compañías exige que de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor de un 10 %, para formar el fondo de reserva legal hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

11. RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva por valuación de terrenos	18.653.393	18.653.393
Utilidades acumuladas	8.424.863	8.274.019
Resultados acumulados, adoptados por primera vez de las NIIF	4.688	4.688
TOTAL	27.082.744	26.932.100

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Ventas - Terrenos "El Obraje"	3.300.000	2.014.250
Ventas – tarifa 12% (Neto)	16.612	14.895
TOTAL	3.316.612	2.029.145

13. COSTOS DE VENTAS

Costo de Venta (Terrenos 12-13-23-24/Hormipisos Cia. Ltda.)	2.340.327	1.647.605
TOTAL	2.340.327	1.647.605

AS-257 del 30/08/2019 registra: Cta. Inventarios-Parque Industrial 657.570,00 USD. y Cta. "Terrenos el Obraje" el importe de 1.682.457,00 USD.

14. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de nuestro informe, no hemos sido informados por la Administración de la Compañía de aquellos asuntos significativos de mayor riesgo, que puedan causar por igual un efecto importante en la presentación de los estados financieros con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio examinado.

