

DESARROLLO AGRICOLA COMPAÑIA ANONIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

La Compañía inició sus operaciones el 12 de noviembre de 1966 según Escritura Pública emitida en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 26 de Octubre de 1966, ante el doctor Gustavo Falconí Ledesma.

Con fecha Octubre 17 de 1996 ante la Dra. Norma Plaza de García, Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, se otorgó la escritura de Transformación de Sociedad en Predios Rústicos a Compañía Anónima, Cambio de Denominación Social y Consecuentemente Reforma Integral del Estatuto Social.

Con fecha Octubre 12 de 2000 se otorga ante la Dra. Norma Plaza de García, Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil, la Escritura de Cambio de Domicilio, Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Pueblo Viejo con fecha 13 de marzo del 2001.

El 12 de noviembre del 2016 fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Pueblo Viejo la Escritura de Prórroga del Plazo de Duración y Reforma de los Estatutos de la Compañía, extendiendo el plazo social de la Compañía por 50 años más.

La Empresa se encuentra ubicada con domicilio en San Juan de Pueblo Viejo, en Serrano y Fermín Chávez en la Provincia de Los Ríos, Hacienda La Aurora, que tiene 174 hectáreas de extensión.

El objeto de la Compañía es producción de cultivos agrícolas de banano, y los ingresos de la compañía corresponden a la venta de la fruta.

La fruta se cultiva en 57 hectáreas de cultivo de banano tecnificado y se encuentra en proceso de expansión en la tecnificación de 15 hectáreas de cultivo.

En la extensión de la propiedad se encuentra un cultivo de palma africana establecido en 24 hectáreas que está entregado en comodato.

2.- BASE DE PREPARACIÓN Y POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011.

A través del Registro Oficial No. 469 del 30 de Marzo de 2015, la Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, expide el Reglamento sobre la Información y Documentos que están Obligadas a Remitir Anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las sociedades sujetas a su control y vigilancia; del cual se extrae lo pertinente:

Artículo 1.- Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones, de economía mixta, de responsabilidad limitada y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado, las sucursales de compañías u otras empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas y las asociaciones y consorcios que formen entre sí o con sociedades nacionales vigiladas por la entidad, y éstas últimas entre sí y que ejerzan sus actividades en el Ecuador, remitirán a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dentro del primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros y sus anexos, mediante el portal web institucional.

El incumplimiento en la presentación de los estados financieros y sus anexos dentro del plazo establecido por la Ley, será incorporado en el Informe de Obligaciones Pendientes para la compañía. El Certificado de Cumplimiento de Obligaciones se emitirá sin esta observación cuando se supere el incumplimiento.

Artículo 2.- Con la presentación anual del Formulario 101 en el Servicio de Rentas Internas por parte de cualquiera de las sociedades mencionadas en el artículo precedente, se considera que se ha dado cumplimiento a la obligación prevista en los artículos 20 y 23 de la Ley de Compañías, respecto al Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral individuales, correspondiente al ejercicio económico 2014 y los subsiguientes.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado

generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.3. Políticas contables más significativas

2.3.1. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.3.2. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad son presentados como activos corrientes en el estado de situación financiera. Y los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.3.3. Inventarios

Los inventarios son registrados en consideración a lo establecido en la NIC 2 al Costo cuando éste es menor que el Valor Neto Realizable.

El costo del producto terminado comprende el costo de la materia prima, mano de obra, otros costos directos y gastos generales que se incurren en el empaque de la fruta.

2.3.4. Activos Financieros -Cuentas por cobrar

La Compañía clasifica sus activos financieros en Cuentas por Cobrar y Anticipos a Terceros. Las cuentas por cobrar y los anticipos son activos financieros que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en el activo corriente.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.3.4.1.Deterioro de activos financieros

La cuenta establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.3.5. Propiedades Planta, Maquinarias y Equipos

Debido a que la actividad de la Compañía de cultivo de banano se realizan en una hacienda con hectáreas tecnificadas, éstos constituyen la mayor parte de sus activos.

Las propiedades planta y equipos son activos tangibles mantenidos por más de un período contable que se utilizan para la producción y administración tal como lo establece la Sección 17 de la NIIF PYMES.

2.3.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Cuando la Compañía adoptó por primera vez NIIF PYMES, actualizó sus registros de la Hacienda Aurora, según avalúo comercial realizado por el Ing. Santiago Negrete Naranjo, AVALSEC Cía Ltda, Perito Calificado con Registro No. SC-RNP-830, a fin de considerar el valor justo de la hacienda y sus activos biológicos como costo atribuido a la fecha de transición. En el caso de los Inmuebles, se incorporó la revaluación como costo atribuido según la Sección 35.10 de la NIIF PYMES literal d, que indica que al adoptar NIIF por primera vez, se puede utilizar una revaluación.

Los elementos de Activo Fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo histórico el cual incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos aranceles, impuestos no recuperables que recaigan en la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.
- c) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.3.5.2. Métodos de depreciación, vida útiles y valores residuales

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año. Los porcentajes han sido estimados por la Dirección de la Compañía, en base al desgaste que tendrán los

activos de acuerdo a la naturaleza del negocio. Las tasas de depreciación, siguiendo el método de depreciación en línea recta, han sido fijadas de acuerdo a la vida útil de los bienes así:

Activos	%	Vida útil (años)
Edificios e instalaciones	5	20
Maquinarias	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Equipos de infraestructura	10	10
Motores y Bombas	10	10
Vehículos	20	5

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate, por lo cual, no es necesario establecer un valor residual.

2.3.6. Activos Biológicos

La Sección 34 de la NIIF para PYMES establece el tratamiento contable de los activos biológicos a lo largo del período de crecimiento, degradación, producción y procreación, así como la medición inicial de los productos agrícolas en el punto de cosecha o recolección.

Los activos biológicos son medidos a su valor razonable al momento de la cosecha. Las plantaciones son medidas a su valor neto de realización, menos la depreciación acumulada.

2.3.7. Cuentas y Documentos por Pagar

La Compañía registra en sus pasivos financieros Cuentas por Pagar y Anticipos a proveedores que obligan a un pago fijo porque se efectúan en un plazo máximo de 30 días, y no hay implícita ninguna tasa de interés. La cancelación la contabiliza en el momento en que se efectúan los pagos, amortizando la deuda según la aplicación de la NIIF para PYMES.

2.3.8. Provisiones por Beneficios a Empleados

La Sección 28 de NIIF PYMES especifica la información a revelar de los beneficios a los empleados. En el caso de los beneficios a corto plazo, no requiere información específica a revelar.

2.3.9. Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales.

2.3.10. Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que presente como máximo el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, para absorber pérdidas incurridas y utilizadas en futuro aumento de capital.

2.3.11. Reserva por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo

Registra para las propiedades valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. En aplicación de la NIFF Pymes, y de la resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de diciembre del 2011, la compañía mide su valor razonable o reavalúo, utilizando el valor comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial.

2.3.12. Impuesto a la Renta

Impuesto Único

Según el Art. 27 de la Ley de Régimen Tributario Interno para la actividad bananera, existe un impuesto a la renta único. Conforme a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia en el 2015, el impuesto único para el sector bananero va de 1,0% a 2,0% sobre ingresos dependiendo de las cajas de banano producidas, vendidas y/o exportadas.

Según la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interna publicada en el R.O. 660 del 31 de diciembre del 2015, Para la venta local de banano producido por el mismo contribuyente, la tarifa progresiva vigente es:

Número de cajas por semana	Tarifa
De 1 a 1.000	1,00%
De 1.001 a 5.000	1,25%
De 5.001 a 20.000	1,50%
De 20.001 a 50.000	1,75%
De 50.001 en adelante	2,00%

En el Proyecto de Ley Orgánica de Incentivos Tributarios publicado en el R.O. 860 del 12 de octubre del 2016 consta una Disposición Transitoria Única que textualmente dice “El impuesto a la renta único previsto en el artículo 27 de la Ley de Régimen Tributario Interno tendrá una vigencia de diez (10) años a partir del ejercicio fiscal siguiente a la

publicación de esta ley. Durante dicho período, el Servicio de Rentas Internas establecerá de manera progresiva los requisitos y deberes que deberán cumplir los sujetos pasivos a efectos de contribuir con la formalización del sector”.

2.3.13. Reconocimiento de Ingresos

El ingreso de actividades ordinarias se reconoce cuando es probable que los beneficios económicos de la transacción fluyan a la entidad y estos beneficios se pueden medir con fiabilidad.

Los ingresos de actividades ordinarias de DESARROLLO AGRICOLA COMPAÑIA ANONIMA, comprenden el valor razonable por la entrega de su producción de cajas de banano en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos.

3.- ADMINISTRACION DE RIESGO

Riesgo Comercial

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en el precio de compra de la caja de banano.

Existe un precio mínimo de Sustentación fijado según Acuerdo del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, que para el año 2017 fue de USD\$6,26 por cada caja de 43 libras y 41 libras y según el tipo de cajas, de la siguiente manera:

Tipo de Caja	Tipo de Fruta	Peso/Caja Libras	Precio Mínimo de Sustentación USD/Caja	USD/libra
22XU	BANANO	41.5-43	6.2600	0.1508
208	BANANO	31	4.6747	0.1508
2527	BANANO	28	4.2225	0.1508
22XUCSS	BANANO	46	3.4686	0.0754
STARBUCK22	BANANO	10	1.6290	0.1629
BB	ORITO	15	4.4420	0.2961
BM	MORADO	15	4.4420	0.2961

El Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca, a través de la Unidad de Banano monitorea que se realicen contratos de compraventa entre el productor y el exportador de la fruta, el mismo que obligatoriamente debe registrarse en el MAGAP.

Sin embargo existe un mercado no regulado denominado “spot”, en donde el precio de la caja varía al alza o la baja dependiendo de la demanda internacional.

4.- ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	0,00	83.847,33
Bancos (1)	21.210,84	107.188,49
Inversiones (2)	152.156,01	0,00
	<u>173.366,85</u>	<u>191.035,82</u>

- (1) Corresponde a las cuentas corriente y ahorro que se mantiene en el Banco Bolivariano
- (2) Corresponde a Certificado de Depósito a Plazo No.00401DPV017906-7 en el Banco Bolivariano, con vencimiento el 12 de marzo del 2018 a una tasa de interés nominal del 4%.

6.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes (1)	19.529,07	0,00
Cuentas por Cobrar Relacionadas	971,79	0,00
	<u>20.500,86</u>	<u>0,00</u>

- (1) Este valor corresponde a Tuchok S.A

7.-INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

Inventario Final	137,80	1.368,64
	137,80	1.368,64

8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO

	Saldo al 31-Dec-15	Adiciones	Ajustes	Reclasif	Saldo al 31-Dec-16
Terrenos	339.150,00				339.150,00
Edificación	115.663,49				115.663,49
Instalaciones	87.733,41				87.733,41
Bombas	123.677,63				123.677,63
Maquinaria Y Equipo	129.239,07				129.239,07
Vehículos	48.410,00				48.410,00
Equipo De Computación	625,00				625,00
Muebles y enseres	190,00				190,00
	844.688,60				844.688,60
Depreciación acumulada	-227.231,42				-259.513,60
Saldos finales	617.457,18				585.175,00

	Saldo al 31-Dec-16	Adiciones	Ajustes	Reclasif	Saldo al 31-Dec-17
Terrenos (1)	339.150,00		507.362,46		846.512,46
Edificación	115.663,49				115.663,49
Instalaciones	87.733,41				87.733,41
Construcciones en curso (2)	0,00	83.289,76			83.289,76
Bombas	123.677,63				123.677,63
Maquinaria Y Equipo	129.239,07				129.239,07
Vehículos	48.410,00				48.410,00
Equipo De Computación	625,00				625,00
Muebles y enseres	190,00				190,00
	844.688,60	83.289,76	507.362,46		1.435.340,82
Depreciación acumulada	-259.513,60				-291.795,78
Saldos finales	585.175,00				1.143.545,04

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

- (1) Se realizó ajuste según el avalúo determinado por el GAD Municipal del Cantón Pueblo Viejo a las 174 hectáreas de la Hacienda La Aurora el 3 de enero 2017.

- (2) La Hacienda La Aurora se encuentra en proceso de expansión en la tecnificación de 15 has de cultivo.

9.- ACTIVOS BIOLÓGICOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cultivo De Banano En Producción (1)	122.256,00	122.256,00
Cultivo De Banano En Crecimiento (2)	7.050,00	0,00
	<u>129.306,00</u>	<u>122.256,00</u>

- (1) Los cultivos de banano en producción están ubicados en un área de 57 hectáreas, establecido a valor razonable de la siguiente manera:

Banano Grupo 1	49 hás.	68.600 plantas	USD2.160c/ha.	USD105.840
Banano Grupo 1	<u>8 hás.</u>	<u>11.200 plantas</u>	USD2.052c/ha.	<u>USD 16.416</u>
TOTAL	57 has.	79800 plantas		USD122.256

- (2) Los cultivos de Banano en crecimiento están siendo ubicados en 15 hectáreas, establecido el valor de la Plantación según costo de adquisición a Galiltec Ecuador de la siguiente manera:

Meristemas de Banano Williams	9.400 plantas	USD0,75 c/planta	USD7.050
-------------------------------	---------------	------------------	----------

10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Pagar No Relacionadas	2.964,32	2.747,15
Impuestos por Pagar SRI	956,44	409,84
IESS por Pagar	3.598,47	0,00
Impuesto a la Renta Por Pagar	0,00	9.856,42
Participación de Trabajadores (1)	6.228,97	5.739,65
Anticipo de Clientes	29.478,89	0,00
	<u>43.277,09</u>	<u>18.753,06</u>

- (1) Al cierre del año 2017 no existe estudio de cálculo actuarial, por lo que no ha sido posible analizar la provisión por reserva a empleados correspondientes a desahucio y jubilación patronal.

11.- PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital Suscrito (1)	800,00	800,00
Reserva Legal	400,00	0,00
Resultados Acumulados NIIF Primera Vez (2)	658.991,52	658.991,52
Reserva por Revaluación Propiedades Planta y Equipo (3)	507.362,46	
Resultados Del Ejercicio	25.328,18	22.668,29
Ganancias Acumuladas	230.747,30	208.479,01
	<u>1.423.629,46</u>	<u>890.938,82</u>

- (1) El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de USD1,00 cada una.
- (2) De acuerdo a NIIF PYMES, es el ajuste causado por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a NIIF PYMES.
- (3) Se realizó ajuste según el avalúo determinado por el GAD Municipal del Cantón Pueblo Viejo a las 174 hectáreas de la Hacienda La Aurora el 3 de enero 2017.

12.- INGRESOS

Los ingresos de la compañía están representados en más del 99% por las ventas de banano, Los ingresos están reconocidos y registrados en su totalidad, considerando que la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de los productos y servicios, y no retiene el control efectivo sobre los mismos.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	846,932.03	859,747.79
Intereses Financieros (1)	3,756.34	
	<u>850,688.37</u>	<u>859,747.79</u>

Total de INGRESOS

- 1) Los ingresos financieros corresponden a los intereses percibidos por póliza de acumulación en el Banco del Pichincha.

13.- COSTOS Y GASTOS

Los costos registrados corresponden al importe invertido en la producción de banano.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
COSTOS		
<u>Costo de Ventas</u>		
Costos Indirectos	291,748.73	384,249.91
Manto de Obra	231,825.81	139,336.32
Total de COSTO DE VENTAS	<u>523,574.54</u>	<u>523,586.23</u>
GASTOS		
Gastos Administrativos	284,917.82	297,897.20
Gastos Financieros	669.52	
Total de GASTOS	<u>285,587.34</u>	<u>297,897.20</u>

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de presentación de estos Estados Financieros, no se produjeron situaciones importantes que la Administración de la Compañía considere revelar en los Estados Financieros adjuntos.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 29 de marzo del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.