DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
COMPAÑIA ANONIMA DE PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A
Samborondón, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de la **COMPAÑIA ANONIMA DE PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A**, los cuales incluyen los balances sobre la posición financiera por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en Dólares Conforme lo exigen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración esta representada por que es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nosotros realizamos la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que brinde como objetivo obtener una seguridad razonable, para no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgo por representaciones erróneas que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de tales riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros de la **COMPAÑÍA ANONIMA DE PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A** adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de., al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, la posición financiera, cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF´s.

Párrafo de Énfasis

5. **COMPAÑÍA ANONIMA DE PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.**, enfrenta en la actualidad dos juicios, que involucran los activos de la empresa, ya que el primero; es una impugnación contra acto de determinación tributaria de contribución de mejoras, que el Municipio de Guayaquil impone, por una cuantía de US $ 2'516,319.80. El segundo: corresponde a Juicio posesorio de obra nueva respecto a que se detengan construcciones en predios de la compañía cuya cuantía es indeterminada, dicha demanda fue aceptada ante el Juez séptimo de lo civil quien falló a favor de **AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A** , pero El Municipio de Guayaquil, interpuso recurso de apelación.

   A la fecha de emisión de este informe, los dos juicios están pendientes de resolver y según la manifestación legal no se pueden asegurar resultados satisfactorios en los procesos.

Escudero & Asociados Auditores Externos S.A.
Septiembre 30, del 2013

Econ. Virgilio Escudero, Socio
Registro N° 611

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Politicas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio

La compañía Anónima en Predios Rústicos AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A., fue constituida en febrero de 1970, con el objeto de dedicarse a la producción de arroz descascarillado, pulido y blanqueado. Pero la compañía actualmente no realiza ninguna actividad agrícola, pues actualmente los terrenos para dicho efecto se encuentran alquilados, los mismos que están ubicados en Guayaquil, en la Avenida Narcisa de Jesús vía terminal pascuales.

Base de Presentación

La compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del año 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías y en resolución Nº 08.G.DSG.010 de 2008.11.2008, se estableció un cronograma de aplicación de NIIF, en tres grupos de compañías desde el 2010 hasta el 2012.

Según resolución Nº SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, se expidió el Reglamento para la aplicación de las NIIF completas y NIIF para las PYMES, en consecuencia por normativa sus estados financieros deben ser preparados en base a NIIF completas o NIIF para PYMES según corresponda.

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF)

El marco conceptual que utilizó la Administración de la compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Administración de la compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF`S.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los periodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2011.

Efectivo y Equivalente de efectivo

Registra, los recursos de alta liquidez, de los cuales dispone la empresa, para sus operaciones, el mismo que no está restringido su uso. Se registran en efectivo o equivalente de efectivo, partidas como caja y depósitos bancarios en cuentas corrientes y que están a la vista, según lo establece la NIIF 7 párrafo 7

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Cuentas por Cobrar

Corresponden cuentas por cobrar a clientes, por servicios proporcionados respecto a la actividad propia del negocio, Cabe mencionar, las mismas que se registran inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado.

Provisión de Cuentas incobrables

Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

El resultado de dicho análisis no presentó deterioro en sus cuentas por cobrar

Activos por impuestos corrientes

Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados, en este caso la compañía registra una póliza que la tiene como garantía ante la compañía de seguros.

Propiedad Planta y Equipo

Con el objeto de dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S, los activos fueron revaluados, por lo tanto se presentan al costo revaluado la única cuenta y bienes que tiene la compañía que es Terrenos, inmueble que no es depreciable.

Cuentas y Documentos por pagar

En esta cuenta se registran todas las obligaciones provenientes de las operaciones comerciales de la entidad en favor de proveedores de servicios y otros. Al 31 de diciembre esta cuenta no presenta saldo

Otras Obligaciones Corrientes

Se registran las obligaciones que tienen relación con hechos pasados que deben ser asumidos por la compañía, tal es el caso de retenciones en la fuente, impuesto a la renta por pagar.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen al momento de prestar el servicio y se sustenta con la factura, para su registro contable.

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Impuesto a la Renta	Según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su disposición transitoria primer, indica la reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos. Para el 2011 fue 24%, el 23% y par el 2013 será el 22%.
Moneda Local	A partir del 10 de enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

A. fectivo y Equivalentes De Efectivo.

La compañía al 31 de diciembre del 2012, tiene un saldo el libros del de acuerdo al siguiente detalle:

	31-12-2012
Caja	30,601.87
Banco Guayaquil	25,872.93
	56,474.80

B. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-12-2012
Cuentas por clientes:	
Andelpa	300,000.00
Gracasa	945,405.66
Otros	50,000.00
	1,295,405.66

C. Activos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-01-2012
Crédito por retenciones en la fuente años anteriores	1,771.11
Crédito por Impto. a la Renta Ejercicio	1,638.24
Crédito de Impuesto a la Renta	11,754.78
	15,164.13

D. nversiones

La compañía en junio 7 del 2012, invirtió en una póliza de acumulación en Banco Guayaquil equivalente a US $ 251,631.98, la misma que fue endosada con una póliza de seguro de Garantía Judicial, con la compañía de seguros Confianza endosada a favor del Tribunal Distrital de lo Fiscal N°2 con Sede Guayaquil. Este hecho es debido al Juicio que se lleva a cabo, por la por la impugnación sobre la resolución determinativa de la Obligación tributaria de Contribución Especial de mejoras **(Ver nota M)**

E. ropiedades Maquinaria y Equipo

La compañía tiene como activo terreno el cual al 31 de diciembre del 2012 tiene un saldo equivalente a US $ 2,279,919.48

Con resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 publicada el viernes 28 de Octubre del 2011 ARTÍCULO SÉPTIMO. la superintendencia de compañías ordena a los auditores externos a opinar respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

E Propiedades Maquinaria y Equipo

(Continuación)
La compañía para efecto de aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad, para los inmuebles cuenta Terrenos, procedió a ajustar los activos en base al avalùo determinado por la Municipalidad, según los predios urbanos.

D. tras Obligaciones corrientes

El saldo de esta cuenta para el cierre del 2012 fue de US $ 26.52 que corresponde a IVA por pagar.

G. Impuesto a La renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la utilidad está gravada con la tasa del 23% vigente para el año 2012.

	31-12-2012
Utilidad contable.	**12,368.30**
	-
Base Imponible	**12,638.30**
Impuesto a la Renta Causado.	2,844.71
Anticipo de Impto. a la Renta determinado mayor que el causado se transforma en impuesto a la renta.	**12,028.43**
Anticipo pagado	(11,754.78)
Anticipo pendiente de pago	273.65
Retenciones que le han sido efectuadas	(1,638.24)
(Saldo a favor del contribuyente)	**(1,364.59)**

H. Capital Social

La compañía cuenta con un capital social de US $ 800, distribuido en 800 acciones a US $ 1,00 cada acción. Los accionistas son los siguientes:

Nombre de Accionista	Porcentaje	Valor
Abud Isaias Jorge Enrique	47%	376.00
Abud Isaias Vicente Antonio	47%	376.00
Isaias Bucaram de Abud Elizabeth	6%	48.00
	100%	800.00

I. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar 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 cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

J. Resultados Acumulados

Corresponden al resultado neto luego de impuestos. Dichos resultados están a disposición de los accionistas. El detalle de esta cuenta fue como sigue:

		31-12-2012
Utilidades años anteriores		748.15
Pérdidas años anteriores		(1,200.48)
Utilidades año 2011		1,606,006.30
Utilidad por venta de activos	1,839,970.00	
Pérdidas en actividades operacionales	(233,963.70)	
Absorción de aportes accionistas		0.38
Aplicación de Reserva Legal		(400.00)
		1,605,154.35

K. Implementación de Normas Internacionales Información Financiera NIIF´S para PYMES

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2012.

	Saldos NEC 31-12-2011	Reclasificaciones y ajustes por efecto NIIF	SALDO NIIF 1-01-2012
Activo			
Efectivo y Equivalente de efectivo	180,302.80		180,302.80
Inversiones	1600,000.00		1600,000.00
Cuentas por cobrar	300,000.00		300,000.00
Activos por Impuestos Corrientes	1,771.11		1,771.11
Propiedades Maquinaria y Equipo	72.60	2,279,846.88	2,279,919.48
	2,082,146.51	2,279,846.88	4,361,993.39
Pasivo			
Cuentas por pagar	476,352.16	(560.00)	475,972.16
	476,352.16	(560.00)	
Patrimonio			
Capital Social	240.00	560.00	800
Aportes para futuro aumento de capital	0.38	-	0.38
Reserva Legal	-	-	-
Resultados Acumulados	1,605,553.97	-	1,605,553.97
Resultados provenientes de la Adopción por primera vez NIIF	-	2,279,846.88	2,279,846.88
	1,606,354.20	2,280,406..88	3,886,601.10
	2,082,146.51	2,279,846.88	4,361,993.39

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

L. NIIF que no aún no están en aplicación

La compañía no ha aplicado normas e interpretaciones o modificaciones más recientes a éstas, que están emitidas al 30 de junio de 2012 y son aplicables a los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2013.

M. Juicios y Litigios

La compañía al 31 de diciembre del 2012, tiene dos juicios de acuerdo al siguiente detalle:

1. uicio de Impugnación y nulidad, contra acto de determinación tributaria, contra el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, iniciado el 16 de abril del 2012. La compañía demanda, por la inconstitucional e ilegalidad de la resolución determinativa de la Obligación tributaria de Contribución Especial de mejoras, especie de tributo que ha sido aplicada de forma individual y particular a la compañía. Por una cuantía equivalente a US $ 2,516,319.80. En junio 4 del 2013 las partes despacharon las pruebas procesales, la Tercera Sala del Tribunal Distrital de lo Fiscal dictó Autos para resolver.

2. uicio Posesorio de Obra Nueva. La compañía presenta en mayo del 2012 demanda, denunciando acción posesoria de Obra Nueva, la demanda se interpone con el fin de que se detengan las construcciones que Daldry S.A. realiza en el predio perteneciente a la compañía. Mediante sentencia dictada el 27 de mayo del 2013, el Juez séptimo de lo civil de Guayaquil, aceptó la demanda, falló a favor de la Compañía Carmela S.A. y dispuso que se le deberá cancelar por daños y perjuicios la suma equivalente a US $ 19,304.37 y deberán cesar las obras.

   El Municipio de Guayaquil no conforme con la sentencia, interpuso recurso de apelación el 31 de mayo del 2012. El juicio subió a la primera sala de lo civil y Mercantil del Guayas bajo el número 498-2013, dicho acto fue notificado mediante providencia el 28 de agosto del 2013.

N. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación de estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Moises Abbud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

		31-12-2012
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota A)	56.474,80
Cuentas por cobrar	(Nota B)	1.295.405,66
Activos por impuestos Corriente	(Nota C)	15.164,13
Total activos corrientes		1.367.044,59
Inversiones	(Nota D)	251.631,98
Propiedad, planta y equipo	(Nota E)	2.279.919,48
Total Activos		**3.898.596,05**
Pasivos y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes:		
Otras obligaciones corrientes	(Nota F)	26,52
Total pasivos		26,52
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social	(Nota H)	800,00
Reserva Legal	(Nota I)	400,00
Resultados acumulados	(Nota J)	1.605.154,35
Resultados acumulados de la adopción por primera vez NIIF	(Nota K)	2.279.846,88
Utilidad del Ejercicio		12.368,30
Total patrimonio de los accionistas		3.898.569,53
Total Pasivo y Patrimonio		**3.898.596,05**

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Moises Abbud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

(Expresados en dólares)

		31-12-2012
Ingresos por Alquileres		13.606,84
menos		
Gastos de Administración		28.825,87
Utilidad en operación		(15.219,03)
mas		
Otros ingresos		27.587,33
Utilidad antes de impuesto a la renta		12.368,30
Impuesto a la renta	(Nota G)	(12.028,43)
Resultado del Ejercicio integral		**339,87**

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Moisés Abbud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
Método Directo
(Expresados en dólares)

	31-12-2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido por actividades de operacion	41.220,69
Efectivo pagado a por actividades de operacion	(1.513.416,71)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	(1.472.196,02)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Recuperación de póliza de acumulación	1.600.000,00
Póliza de Inversión	(251.631,98)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	1.348.368,02
Aumento (Disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	(123.828,00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	180.302,80
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**56.474,80**

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Moisés Abbud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Conciliaciones de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación (Expresados en dólares)

	31-12-2012
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores	**12.368,30**
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos operativos:	
(Aumento) disminución en Cuentas por Cobrar	(995.405,66)
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipados	
(Aumento) disminución en otros activos	(13.393,02)
Aumento (disminución) en Cuentas por pagar	(475.792,16)
Aumento (disminución) en obligaciones corrientes	26,52
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de operación	**-1.472.196,02**

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Moisés Abiud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora

COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS
AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dolares)

	Capital Social	Aporte de Socios, Accionistas para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultados acumulados por aplicación de NIIF primera Vez	Total del Patrimonio
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 31-12-2012	**240,00**	-	**400,00**	**1.605.154,35**	**12.368,30**	**2.279.846,88**	**3.898.009,53**
Saldo Reexpresado del Periodo inmediato anterior	**240,00**	-	**400,00**	**1.605.154,35**	-	**2.279.846,88**	**3.885.641,23**
Saldo del periodo inmediato anterior 31-12-2011	240,00	0,38		1.605.553,97			1.605.794,25
Corrección de errores		(0,38)	400,00	(399,62)			0,00
Revalúo de activos Terreno	0,00	0,00	-	-	0,00	2.279.846,88	2.279.846,88
CAMBIOS DEL AÑO 2012 EN EL PATRIMONIO	-	-	-	-	**12.368,30**		**12.368,30**
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	-	-	-	-	12.368,30		12.368,30

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

Meisels Abbud Dumani
Gerente

Virginia Castillo
Contadora