



Elizalde No. 119 y Pichincha 5ta. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

Noviembre, 28 del 2011

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.

Estimados Señores:

Adjunto a la presente sírvanse encontrar ~~los documentos de Auditoría Externa~~ de la empresa AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN P.R. correspondiente al ejercicio económico 2010.

Con fecha 17 de Octubre del 2011, se puso a mi disposición los documentos contables, por cuanto no estaban al día.

Sin otro particular, me suscribo de usted,

Atentamente,

  
Ing. Com. Milton Alcívar Pin  
Auditor  
SC-RNAE- No. 241

*Profesionalmente a su lado*



Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

# **AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2010**

**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

*Profesionalmente a su lado*



Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**SEÑORES**  
**ACCIONISTAS DE AGRICOLA CARMELINA**  
**SOCIEDAD CIVIL EN P.R.**  
CIUDAD.-

He auditado el balance general que se adjunta de la Compañía **AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN P.R.**, al 31 de diciembre de 2010 y los correspondientes estados de resultados y flujos de caja por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Financieros en base a mi auditoría.

Mi examen fue efectuado de acuerdo a las normas de auditorías generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativos. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas selectivas de la evidencia que respalden la cifras y revelaciones de los Estados Financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN P.R.**, al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Prácticas Contables, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2010 requerida por disposiciones legales vigentes, se emite por separado.

Atentamente,

**ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN**  
**C.P.A. 10221**  
**SC-RNAE # 241**  
**Guayaquil, 28-11-2011**

# AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS

## BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en dolares)

		2009	2010
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja Bancos	C	18.354,50	993.475,86
Impuestos Anticipados	D	56.466,57	86.847,37
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>74.821,07</b>	<b>1.080.323,23</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	E	<b>42.282,68</b>	0,00
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>			
Cuentaspor Cobrar	F	5.366.255,15	10.450.690,11
Terrenos en Fideicomiso	G	3.119.604,24	580.876,13
<b>TOTAL DEL ACTIVO LARGO PLAZO</b>		<b>8.485.859,39</b>	<b>11.031.566,24</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>
<b>PATRIMONIO</b>	H		
Capital Suscrito o Asignado		800,00	800,00
Reserva de Capital		141.498,30	27.469,01
Reserva Legal		9.343,07	9343,07
Reservas Facultativas		84.087,64	84.087,64
Superávit por Revalorizac. Terrenos		8.481.263,42	6.972.313,16
Utilidad del Ejercicio		-114.029,29	5.017.876,59
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>

  
ING. MILTON ALCIVAR PIN  
Auditor Externo  
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

# AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre del 2010

	2.009	2010
<b>INGRESOS</b>		
Intereses	-	123.884,49
Utilidad en Venta de Activos	-	5.093.689,98
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	-	<b>5.217.574,47</b>
<b>EGRESOS</b>		
Impuestos	2.995,86	3.515,99
Honorarios	-	91.345,86
Varios	12.914,90	5.570,00
Intereses		686,60
Mantenimiento	8.110,03	0,00
Multas	1.714,50	0,00
Indemnización	5.000,00	0,00
Guardianía	83.294,00	98.419,00
Gastos Bancarios	0,00	160,43
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>114.029,29</b>	<b>199.697,88</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>-114.029,29</b>	<b>5.017.876,59</b>

  
ING. MILTON ALCIVAR PIN  
Auditor Externo  
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

**AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN  
PREDIOS RUSTICOS**

**ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dolares )

PERIODO	CAPITAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	TRAS RESERVA FACULTATIVAS	SUPERAVIT REV. TERRENO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/09	800,00	141.498,30	9.343,07	84.087,64	8.481.263,42	-114.029,29	8.602.963,14
MOV. AÑO 2010		-114.029,29			-1.508.950,26	5.131.905,88	3.508.926,33
SALDO AL 31/12/10	800,00	27.469,01	9.343,07	84.087,64	6.972.313,16	5.017.876,59	12.111.889,47



**ING. MILTON ALCIVAR PIN**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

**AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN P.R.**

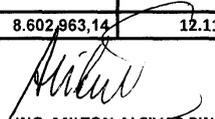
**ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en dolares )

ACTIVO	2009	2010	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	74.821,07	1.080.323,23	1.005.502,16
ACTIVO FIJO	42.282,68	0,00	-42.282,68
ACTIVO NO CORRIENTE	8.485.859,39	11.031.566,24	2.545.706,85
<b>SUMAN</b>	<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>	<b>3.508.926,33</b>

PASIVO	2009	2010	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	-	0,00	-
PASIVO LARGO PLAZO	-	0,00	-
PATRIMONIO NETO	8.602.963,14	12.111.889,47	3.508.926,33
<b>SUMAN</b>	<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>	<b>3.508.926,33</b>

  
ING. MILTON ALVAR PIN  
AUDITOR EXTERNO  
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

# AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN P.R.

## ESTADO EVOLUTIVO DE EFECTIVO AL 31-12-2010

(Expresado en dólares americanos)

### A) Efectivo usado en Actividades de Operación

Utilidad	5.017.876,59
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio neto usado en actividades de operación	
Incremento en Depreciación	0,00
<b>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</b>	<b>5.017.876,59</b>
Disminución en Cuentas por Cobrar	-
Incremento en Impuestos Anticipados	-30.380,80
Incremento en Otros Activos	
<b>Efectivo neto usado en los activos y pasivos de operación</b>	<b>4.987.495,79</b>
<b>Efectivo usado en Actividades de Inversión</b>	
Incremento en deudas a largo plazo	-2.545.706,85
Disminución en activos fijos	42.282,68
Incremento en otros activos	0,00
Disminución en Inversiones	
<b>Efectivo neto usado en Actividades de Inversión</b>	<b>-2.503.424,17</b>
<b>B) Efectivo proveniente de Actividades de Financiación</b>	
Disminución en Obligaciones a corto plazo	0,00
Disminución en cuentas patrimoniales	-1.508.950,26
<b>Efectivo neto proveniente de Actividades de Financiación</b>	<b>-1.508.950,26</b>
Incremento en efectivo	975.121,36
Efectivo al principio del año	18.354,50
Efectivo al final del año	993.475,86

  
**ING. MILTON ALCIVAR PIN**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

**AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN  
PREDIOS RUSTICOS  
BALANCE GENERAL AL 31-12-2010  
(Expresado endolares)**

		2.009	2.010	Variaciones
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja Bancos	C	18.354,50	993.475,86	975.121,36
Impuestos Anticipados	D	56.466,57	86.847,37	30.380,80
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>74.821,07</b>	<b>1.080.323,23</b>	1.005.502,16
<b>ACTIVO FIJO</b>	E	<b>42.282,68</b>	0,00	-42.282,68
<b>ACTIVO A LARGO PLAZO</b>				
Cuentaspor Cobrar	F	5.366.255,15	10.450.690,11	5.084.434,96
Terrenos en Fideicomiso	G	3.119.604,24	580.876,13	-2.538.728,11
<b>TOTAL DEL ACTIVO LARGO PLAZO</b>		<b>8.485.859,39</b>	<b>11.031.566,24</b>	2.545.706,85
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>	<b>3.508.926,33</b>
<b>PATRIMONIO</b>	H			
Capital Suscrito o Asignado		800,00	800,00	-
Rserva de Capital		141.498,30	27.469,01	-114.029,29
Reserva Legal		9.343,07	9.343,07	-
Reservas Facultativas		84.087,64	84.087,64	-
Superávid por Revalorizac. Terrenis		8.481.263,42	6.972.313,16	-1.508.950,26
Utilidad del Ejercicio		-114.029,29	5.017.876,59	5.131.905,88
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>	<b>3.508.926,33</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>	<b>3.508.926,33</b>

  
**ING. MILTON ALCIYAR PIN**  
 Auditor Externo  
 Reg. Nac. SC-RNAE-241

Las notas adjuntas forman parte de este estado

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL  
EJERCICIO TERMINADO DE AGRICOLA CARMELINA  
SOCIEDAD CIVIL EN P.R.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010  
(Expresado en dólares)**

**A OBJETIVOS**

**AGRICOLA CARMELINA SOCIEDAD CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS** es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno e inscrita en el Registro mercantil el dieciocho de febrero de mil novecientos setenta y dos, siendo su principal Actividad la venta al por mayor de productos agrícolas.

Los registros contables se elaboran en US\$ dólares a partir del mes de Abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros.

**B. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado.

**Efectivo.-** La presentación del efectivo disponible y los saldos en bancos, son valores de libre disposición por parte de la empresa.

**Los Ingresos y Gastos.-** se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**TRANSACCIONES A NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACION FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las referidas NIIF, por medio de la cual estas normas serán adoptadas por la empresa ecuatoriana a partir

del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresa a que se ubique cada compañía. En el caso de **AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS.**, las NIIF entrarán en vigencia el 1 de enero del 2012. Entre otros aspectos de la referida resolución, se establece que la compañía, debe elaborar hasta Mayo del 2011 un cronograma de implementación y hasta Noviembre del 2011 se debe efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al 1 de Enero del 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es el año 2011, deben ser contabilizados el 1 de Enero del 2012. Esta información debe ser aprobada por la Junta General de Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía se encontraba preparando el respectivo plan de implementación para ser reportado a la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### C. CAJA BANCOS

Se Determinó que esta cuenta tiene un valor de \$ 993.475,86 producto de los ingresos y egresos realizados y registrados en esta cuenta Bancos.

Cuenta	2009	2010
Banco del Pacífico	18.354,50	993.475,86

### D. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponden a Impuestos sobre la renta anticipada correspondiente al primer y segundo anticipo del 2009, y además por el primer y segundo anticipo del 2010 respectivamente, también existe suma de \$ 21.107,37 correspondiente a saldo de Impuesto a la Renta Anticipado del 2008, como se demuestra en el siguiente cuadro:

Cuentas	2009	2010
Anticipo 1r. Semestre 2009	17.679,60	17.679,60
Anticipo 2do Semestre 2009	17.679,60	17.679,60
Saldo Anticipo I.R. 2008	21.107,37	21.107,37
Anticipo 1r. Semestre 2010		15.190,40
Anticipo 2do. Semest. 2010		15.190,40
<b>Suman</b>	<b>56.466,57</b>	<b>86.847,37</b>

g

## E. TERRENOS

Al primero de enero del 2010, la empresa registraba en este rubro un valor de \$ 42.282,68, correspondiente a un terreno de 178.069,38 metros cuadrados, ubicado en la Parroquia Pascuales y vendido a Industrias Lácteas Toni S.A. en la cantidad de \$ 4.511.658,86, produciéndose una utilidad en venta de Activos Fijos, misma que no generó pago de Impuesto a la Renta por estar exento según la Ley de Régimen Tributario Interno ya que se trató de una venta ocasional de Activo Fijo.

En este mismo ejercicio económico 2010, se registró la adjudicación de un Terreno por un valor de \$ 520.678,17 producto de una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio por una extensión de 173.559,39 metros cuadrados ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui de Guayaquil, inmueble denominado SOLFO I, de la manzana 434, Solar 3, y vendido en el mismo año (2010) a la Compañía COMPOÑAL S.A. en la suma de \$ 624.813,80, ocasionando de igual forma una utilidad en Venta de Activos Fijos que no generó pago de Impuesto a la Renta, por la explicación arriba indicada.

Cuentas	2009	2010
Terrenos	42.282,68	0,00

## F. CUENTAS POR COBRAR L/PLAZO

Cuentas	2009	2010
Abel Lorenty Herrera	5.366.255,15	10.450.690,11
<b>Suman</b>	<b>5.366.255,15</b>	<b>10.450.690,11</b>

Al 31 de diciembre del 2010 se registra en esta cuenta a largo plazo la cantidad de \$ 10.450.690,11 que corresponden al señor Abel Lorenty Herrera, que Administra los fondos recibidos por el fideicomiso. El incremento entre el año 2009 y 2010 es de \$ 5.084.434,96, sin cobro de intereses.

## G. TERRENOS EN FIDEICOMISO

Esta cuenta se disminuyó en la suma de \$ 2.538.728,11 por entrega de la Fiduciaria Morgan y Morgan en la Venta de terrenos dados en fideicomiso.

Cuentas	2009	2010
Terreno Fideicomiso	3.119.604,24	580.876,13
<b>Suman</b>	<b>3.119.604,24</b>	<b>580.876,13</b>

## H. PATRIMONIO

La Reserva de Capital disminuyó en la suma de \$ 114.029,29 por absorción de la pérdida correspondiente al año anterior.

En el presente ejercicio presentó utilidad por la suma de \$ 5.017.876,59 antes del 15 % para trabajadores y del Impuesto a la Renta.

La empresa no canceló el 15 % para los trabajadores, por cuanto no tiene empleados bajo su dependencia. Tampoco canceló el Impuesto a la Renta acogiéndose a las disposiciones del Capítulo III, Art. 9 exenciones, numeral 14 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos.

<b>Cuentas</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Capital	800,00	800,00
Reserva Legal	9.343,07	9.343,07
Reserva Facultativa	84.087,64	84.087,64
Reserva de Capital	141.498,30	27.469,01
Superávit por Revalorización Terreno	8.481.263,42	6.972.313,16
Pérdida del Ejercicio	-114.029,29	5.017.876,59
<b>Suman</b>	<b>8.602.963,14</b>	<b>12.111.889,47</b>

## HECHOS SUBSECUENTES

El 28 de septiembre del 2011, se presentó la declaración del Impuesto a la Renta por el ejercicio económico 2010 según consta en la declaración vía internet Form. 101

A la terminación del trabajo de Auditoría no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente,

  
**ING. Milton Alcivar Pin**  
**Auditor Externo**  
**Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 241**

**AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL**

Av. Quito No. 806 y 9 de Octubre  
Edificio INDUAUTO Piso 11, Ofic. 1104  
RUC No. 0990339722001  
Guayaquil Ecuador

Octubre, 17 del 2011

Ingeniero

**MILTON ALCIVAR PIN**

**AUDITOR EXTERNO**

Ciudad.

Estimado Ingeniero:

Adjunto a la presente sírvase encontrar los Estados Financieros del ejercicio económico 2010, de la compañía **AGRICOLA CARMELINA SOC. CIVIL EN PREDIOS RUSTICOS**, para que se sirva analizarlos y luego proceder a la revisión de los libros contables para que emita su informe de auditoría.

No había puesto a su disposición los documentos contables, por cuanto no estaban al día.

Sin otro particular,

Atentamente,

  
Eco. Héctor Herrera L.

Gerente