AGRICOLA LAS VILLAS S.A.

Km. 16 Vía Al Carmelo
Marcelino Maridueña - Ecuador

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La compañía AGRICOLA LAS VILLAS S.A. se constituyó bajo la forma de "Agrícola Las Villas Sociedad de Predios Rústicos" el 2 de Agosto de 1968, inscrita en el Registro de la propiedad, libro especial de constitución de sociedades de predios rústicos del cantón Yaguachi de conformidad con las leyes de la República del Ecuador, mediante escritura pública otorgada ante el Notario cuarto suplente del cantón Guayaquil Dr. Rafael Parducci Bretón quien actuaba por licencia del titular, Dr. Gustavo Falconí Ledesma. Posteriormente se transformó en Sociedad Anónima adoptando la denominación de "AGRICOLA LAS VILLAS S.A." y reformó sus estatutos mediante escritura pública autorizada por el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, Ab. Eduardo Falquez Ayala el 16 de Enero de 1987, inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Yaguachi el 24 de Abril del mismo año. La compañía AGRICOLA LAS VILLAS S.A. realizó el cambio de domicilio legal de Yaguachi al cantón Marcelino Maridueña mediante escritura pública autorizada por la Notaria Vigésimo Sexta del cantón Guayaquil, Dra. Roxana Ugolotti de Portaluppi el 13 de Agosto del 2001 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro el 14 de Febrero del 2002. En sesión de Junta General Extraordinaria de la compañía AGRICOLA LAS VILLAS S.A. celebrada el 10 de Marzo del 2009 se resolvió por unanimidad de votos aprobar las bases de la operación de fusión con la compañía "Sociedad Agrícola Irebar C.Ltda." a la cual absorbe, así como el aumento de capital y la reforma del estatuto social inscrita el 2 de Julio del 2009 en el Registro Mercantil según Resolución N° 09-G-DIC-0003519 dictada el 19 de Junio del 2009 por el Intendente de Compañías de Guayaquil, Ab. Humberto Moya González.

Su domicilio legal es en el cantón Coronel Marcelino Maridueña, en el Km. 16 Vía al Carmelo entrando por la Vía entre el Ingenio San Carlos y Papelera Nacional. Tiene por objeto ejecutar servicios relacionados con actividades agrícolas, así mismo se dedicara a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

a. Base de presentación

Los estados financieros de la compañía AGRICOLA LAS VILLAS S.A. se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Superintendencia de Compañías a través de sus Resoluciones # SC.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el R.O.# 348 del 04 de Septiembre del 2006; Resolución # ADM.8199 del 03 de Julio del 2008, publicada en el Suplemento del R.O.# 378 de Julio 10 del 2008; Resolución # 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, publicada en el R.O. # 498 de 31 de diciembre del 2008 y Resolución # SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, oficializó la aplicación obligatoria, a partir de enero del 2012, la adopción de la NIIF para las Pymes que consiste en una sola norma con 35 secciones.

b. Transición a la NIIF y saneamiento contable

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011, son los primeros estados financieros elaborados de acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En la Nota # 3, Explicación de la transición a la NIIF para las Pymes, se exponen los efectos que han tenido en la situación financiera de AGRICOLA LAS VILLAS S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, así como en los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo del año 2011, la aplicación de la NIIF para las Pymes y la correcciones de errores con motivo del proceso de saneamiento contable.

c. Imagen Fiel

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de AGRICOLA LAS VILLAS S.A. que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre del 2012.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2012 serán aprobados sin modificaciones.

d. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información incluida en estos estados financieros anuales es responsabilidad de la Gerencia General de la compañía.

Deterioro de activos: La compañía revisa el valor libro de sus activos para determinar si hay cualquier indicio que el valor en libros no pueda ser recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro.

La vida útil de las Propiedad, planta y equipo: La compañía revisa al final de cada período anual.
También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

e. Corrección de errores

En la elaboración de estos estados financieros no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas del ejercicio anterior.

f. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Estado de Situación Financiera, del Estado de Resultado Integral, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujo de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

h. Consistencia en presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

i. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario AGRICOLA LAS VILLAS S.A, es un ente con antecedentes de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

j. Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

k. Normas de Registros y Valoración

Efectivo y Equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista y las cuentas corrientes en Bancos e Inversiones de gran liquidez con vencimiento original a tres meses o menos.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio en otra compañía.

En el caso de la compañía, los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar y los documentos y cuentas por pagar.

Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados; activos financieros que son instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y activos financieros que son instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro de valor. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia General determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son activos financieros que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a 12 meses después de la fecha de los estados financieros. Son registradas, en su medición inicial, a su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, menos una estimación para cuentas de cobro dudoso con cargo a resultados del período de acuerdo a la antigüedad de los saldos.

Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como de pasivo o de capital de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados; pasivos financieros medidos al costo amortizado y compromisos de préstamo medidos al costo menos deterioro del valor.

Propiedad, planta y equipo

Son registradas inicialmente al costo y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.
El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta.
Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.
Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.
Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

AGRICOLA LAS VILLAS S.A.

Km. 16 Vía Al Carmelo
Marcelino Maridueña - Ecuador

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se mantienen registradas bajo el método de participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al coste, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del ejercicio obtenido por la entidad participada. La distribución de utilidades o dividendos recibidos en efectivo, de una compañía asociada o subsidiaria, reducen el valor en libros de la inversión.

Impuesto a la Ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante una tasa de impuesto establecida por la Ley de Régimen Tributario Interno.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, conocidas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.
Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.
Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de la salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de impuesto a las ventas, rebajas y descuentos.
La compañía reconoce los ingresos cuando el monto pueda ser medido confiablemente, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos por ese tipo de ingreso. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio o venta hayan sido resueltas.

Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los períodos con los cuales se relacionan.

AGRICOLA LAS VILLAS S.A.

Km. 16 Vía Al Carmelo
Marcelino Maridueña - Ecuador

3. TRANSICIÓN A LAS NIIF Y SANEAMIENTO CONTABLE

Los estados financiero al 31 de diciembre del 2012 y 2011, incluyendo el estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2010, (ó 1 de enero del 2011, fecha de transición a las NIIF para la Pymes), son los primeros elaborados de acuerdo con las NIIF para la Pymes, aplicadas uniformemente en los referidos estados financieros.

A continuación, se presenta la conciliación de las cifras del estado de situación financiera al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, elaborados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores, con las cifras de los correspondientes estados financieros elaborados de acuerdo con la NIIF para la Pymes, mostrando separadamente los efectos del cambio de base contable, distinguiendo los efectos de los cambios.

A continuación se presenta la Conciliación del Patrimonio al 31 de Diciembre del 2011:

CONCILIACION DEL PATRIMONIO BAJO NIIF
AÑO 2011

COMPONENTE	Saldo NEC 31/12/2011	Ajustes NIIF		Saldo NIIF 1/1/2012	INCIDENCIA TRANSICION A LAS NIIF PARA PYMES (Variación)	EXPLICACION REFERENCIA TECNICA Y/O OBLIGACIONES
		Debito	Credito			
Estado de Situacion Financiera						
ACTIVO	1.151.915	2.531.237	98.990	3.584.162	211,15%	[illegible]
PASIVO	1.106.182	4.000	0	1.110.182	0,36%	[illegible]
PATRIMONIO	45.733	9.089	2.445.333	2.403.980	5127,14%	[illegible]

PATRIMONIO NEC AL 31 DE DIC/2011	45.733
(+) Ajuste costo atribuido PPE	2.456.242
(-) Ajuste a otros activos	1.803
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO/2012	2.500.222

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Caja Chica	100,00	100,00
Cuenta Corrientes Bancarias Locales en Moneda Nacional	35.213,20	80.342,58
Cuenta Corrientes Bancarias del exterior en Moneda Nacional	1.659,10	5.865,32
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**36.972,30**	**86.307,90**

Las cuentas corrientes bancarias en moneda nacional se encuentran abiertas en bancos locales y del exterior y son de libre disponibilidad.

AGRICOLA LAS VILLAS S.A.

Km. 16 Vía Al Carmelo
Marcelino Maridueña - Ecuador

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
La partida Activos por Impuestos Corrientes se muestra según el siguiente detalle:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Crédito tributario por Retenciones Imp. Renta	31.335,35	33.078,02
Crédito tributario por IVA	1.352,29	1.963,78
Total Activos por Impuestos Corrientes	**32.687,64**	**35.041,80**

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
Este rubro está conformado por lo siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Terrenos –Costo	2,125.220,78	21.418,83
Edificios – Costo	456.460,70	208.834,89
Maquinaria y Equipos – Costo	90.582,80	90.958,58
Muebles y Enseres – Costo	1.327,96	1.327,96
Vehículo – Costo	4.000,00	4.000,00
(-) Depreciación Acumulada	(94.330,43)	(169.054,58)
Total de Propiedad Planta y Equipo	**2,583.261,81**	**157.485,68**

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES
La partida de Otros Activos No Corrientes muestra el siguiente detalle:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Activos Biológicos	1,007.675,42	854.720,26
Total de Inversiones Asociadas	**1,007.675,42**	**854.720,26**

CUENTAS POR PAGAR
Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Cuentas y Documentos por Pagar	12.257,57	5.010,76
Obligaciones con Instituciones Financieras	702.431,75	705.884,59
Cuentas por Pagar Relacionadas	446.879,93	323.762,34
Total Cuentas por Pagar	**1,161.569,25**	**1,034.657,69**

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Con la administración tributaria	2.918,17	2.838,27
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	-	4.031,16
Con el IESS	1.055,23	1.017,89
Por beneficios de ley a los empleados	3.805,54	2.011,69
Total Otras Obligaciones Corrientes	**7.778,94**	**9.899,01**

IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entró en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.
Para el año 2012 y 2011 rigen las tasas de impuesto del 23% y 24% respectivamente, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.
A partir del ejercicio fiscal 2010 entró a regir la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables.
En dicha norma se estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el capital suscrito y pagado asciende a US$21.640,oo representado por acciones ordinarias y nominativas de US$1.oo (acciones).

El movimiento de las acciones se resume como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012		
	ACCIONES	COSTO POR ACCION	TOTAL
Acciones Ordinarias y Nominativas	21.460	1,00	21.460,00
Total Movimientos de acciones	**21.460**	**1,00**	**21.460,00**

RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Reserva Legal (1)	400,11	400,11
Total Reserva Legal	**400,11**	**400,11**

(1) No se ha efectuado incremento en la reserva Legal

RESERVA FACULTATIVA

La partida Reserva Facultativa, presenta la siguiente información:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012	Saldo al 31 de Diciembre 2011
Reserva facultativa (2)	47,85	47,85
Total Reserva Legal	**47,85**	**47,85**

(2) No se ha efectuado incremento en la reserva Facultativa

RESULTADOS ACUMULADOS

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Ganancias Acumuladas	7.697,93
Reserva de Capital	(76.574,48)
Resultados por Adopción NIIF	2,436.247,59
Total Resultados Acumulados	**2,367.371,04**

El saldo de la cuenta Resultados Acumulados por Adopción primera vez de las NIIF para las Pymes, surgen en el período de transición por la aplicación de la NIIF para las Pymes, que generaron ajustes que fueron cargados o abonados a esta cuenta.

PERDIDA DEL EJERCICIO

Presenta la pérdida neta obtenida en el presente ejercicio después de Participación e Impuestos, que da un saldo al 31 de diciembre del 2012 de US$1.394,24 que se muestra en el respectivo estado de Resultados Integrales.

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Julio Portes Armijos
Gerente General
C.C.# 0903760239

Gabriela Macias Villavicencio
Contador
RUC: 0921893525001