

**AGRICOLA SAN FRANCISCO DE
YAGUACHI AGRICOLSA S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI
AGRICOLSA S. A.**

ESTADOS FINANCIERTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Í N D I C E

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

BALANCE GENERAL - AUDITADO

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS - AUDITADO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Guayaquil, 12 de Junio del 2012

A los señores Accionistas de
AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.** Por el año terminado el **31 de Diciembre del 2011** y, con fecha 12 de Junio del 2012, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus opciones, los cambios en su Patrimonio y sus Flujos de Efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los Estados Financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de Estados Financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los Estados Financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el **31 de Diciembre del 2011** que afecten significativamente los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en las normas legales vigentes.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes los resultados por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente aceptados y modificados en ciertos aspectos con normas prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Planelec Cia. Ltda.



**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 227**

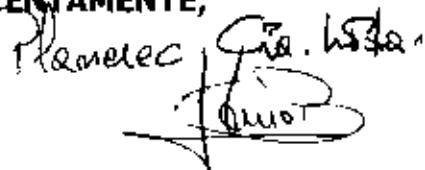
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la **COMPAÑIA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.** como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la **COMPAÑIA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones Tributarias al **31 de Diciembre del 2011**

Son registros Contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las Disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

ATENTAMENTE,


Planelec Gia. Wisa.

**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 227**

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A.
AGRICOLSA

BALANCE GENERAL - AUDITADO
Al 31 de Diciembre del 2011

ACTIVO

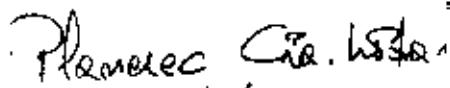
ACTIVO CORRIENTE		4.734.558,77
DISPONIBLE		
Bancos en Cta. Cta.	6.727,54	
Bancos (Pichincha)	4.623.815,55	
Cuentas por cobrar	104.015,38	
Credito Tributario Impuesto a la Renta		
		65.662,45
ACTIVO FIJO		
Muebles y Enseres	1.882,92	
(-) Dep. Acum. M y E	564,87	1.318,05
Equipos de computacion	7.518,34	
(-) Depreciacion Acumulada de E. de Comp.	7.467,97	50,37
Equipos de Oficina	240,90	
(-) Depreciacion Acumulada de E. de Comp.	240,90	
Vehiculos	97.278,80	
(-) Dep. Acum Vehiculos	54.918,77	42.360,03
Terrenos		21.934,00
OTROS ACTIVOS		
Bienes de Fideicomiso	944.284,01	1.781.299,51
Inversiones	837.015,50	
TOTAL DE ACTIVOS		6.581.520,73

PASIVO

PASIVO NO CORRIENTE		3.090,67
Obligaciones Tributarias por Pagar	1.221,51	
Accionistas Acreedores	1.869,16	
PATRIMONIO		
Capital	2.600,00	6.578.430,06
Reserva Legal	182,13	
Superavit por Revalorización del Fideicomiso	6.829.554,13	
Pérdidas Acumuladas años anteriores	- 161.394,23	
Perdida Presente Ejercicio	- 92.511,97	
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		6.581.520,73



SRA. MARIA GRACIELA PESANTES AVECILLAS
 PRESIDENTE



PLANESEC CIA. LTDA.
 AUDITORA

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre del 2011

INGRESOS

EGRESOS

Gastos Generales

Honorarios	58.676,10
Mantenimiento y reparación	1.395,97
Comisiones	45,00
Combustibles	380,00
Seguros y Reaseguros	2.051,52
Agua, Luz, Telecomunicaciones	866,31
Impuestos, Contribuciones y Otros	5.647,35
Depreciaciones	22.149,93
Otros Gastos	1.299,79
SUMAN LOS GASTOS	92.511,97
PERDIDA DEL EJERCICIO	-92.511,97


MARIA GRACIELA PESANTES AVECILLAS
PRESIDENTA


PLANESEC CIA. LTDA.

PLANESEC CIA. LTDA
AUDITORA

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares)

Flujos de Efectivo por las actividades de operación

Efectivo recibido de clientes	38.622,74
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	(69.140,53)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u><u>(157.764,37)</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de Inversión

Incremento en participación accionarias	(190.000,00)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u><u>(190.000,00)</u></u>

Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento

Otros activos a largo plazo	354.014,03
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u><u>354.014,03</u></u>
Aumento neto del efectivo	6.249,76
Más efectivo al inicio del periodo	478,08
Efectivo al final del periodo	<u><u>6.727,84</u></u>

Esquemática del estado financiero

Planelec Cia. Ltda.
Túro B

PLANELEC CIA. LTDA
EMPRESA AUDITORA

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA
ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

PERÍODO	CAPITAL	RESERVA DE LEGAL	RESERVA POR REVALORIZACION	PERDIDA EJERCICIO ANTERIOR	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/2010	2.600,00	182,13	6.829.554,13	-	161.394,23	6.670.942,03
MOV. AÑO 2010						92.511,97
SALDO AL 31/12/10	2.600,00	182,13	6.829.554,13	-	161.394,23	6.578.430,05

Planesec Cia. Ltda.


PLANESEC CIA. LTDA.

EMPRESA AUDITORA

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO
TERMINADO DE LA COMPAÑÍA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE
YAGUACHI AGRICOLSA S. A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

COMPAÑÍA AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A., es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, el veintiséis de Noviembre de 1973, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el seis de Noviembre de 1974 y que inicio sus actividades en el año 1974, su principal Actividad es Venta, Compra, Arriendo y Explotación de Bienes Inmuebles.

PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Los Registros Contables están expresados en dólares a partir del 1 de abril del 2000 y de conformidad con los principios contables del Ecuador, utilizados en la preparación de los Estados Financieros A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA " NIIF " La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.JCI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de Septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los Estados Financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G.DSC.010, establece el Cronograma de Implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012, por cuyo motivo la Empresa procedió a la aplicación de dichas Normas, para dar cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías estableciéndose las siguientes Notas.

ACTIVO

FONDOS DISPONIBLES

Al treinta y uno de Diciembre del 2011 el saldo fue:

BANCOS EN CTA. CTE **\$ 6.727,84**

Bco Pichincha Cta. Cte. No.3117663104 \$ 6.727,84

Los saldos de estas cuentas cuyos recursos de acelerada rotación van en función del giro del negocio, las cuentas corrientes fueron revisadas contra los Estados de Cuenta Bancarias determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre de cada ejercicio.

CTAS .Y DOC. POR COBRAR NO RELACIONADAS **\$ 4'623.815,55**

Dr. Angel Duarte Valverde	\$ 4.603.815,55
Compañia RONSABA S A	<u>\$ 20.000,00</u>

Los valores exigibles de estos Rubros lo conforman básicamente la Cuenta del Dr. Angel Duarte Valverde, valores que los ha recibido, por las ventas de terrenos dados en Fideicomiso y que son Administrados por el dr. Angel Duarte Valverde según Autorización de los Accionistas. En segundo lugar los \$ 20.000,00 corresponde a una transferencia realizada a la cuenta de la Compañia RONSABA, donde la Compañia AGRICOLSA es Accionista, y se la realizó en calidad de préstamo temporal a corto Plazo sin que genere interés alguno, la suma de estos valores representan el 70,25 % del total del Activo.

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR (IMPUESTO A LA RENTA) \$ 104.015,38

El saldo de esta cuenta, corresponde a valores que han sido entregados al Servicio de Rentas Internas (SRI) por concepto de anticipo al Impuesto a la Renta y que se viene acumulando de años anteriores de la siguiente manera:

Año 2010 valor acumulado años anteriores	\$ 81.888,74
Anticipo año 2011	<u>\$ 22.126,64</u>

ACTIVO FIJO **\$ 65.662,45**

MUEBLES Y ENSERES	\$ 1.882,92
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	\$ 240,90
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 7.518,34
VEHICULO	\$ 97.278,80
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	<u>\$ (63.192,51)</u>
TERRENO	\$ 21.934,00

En este Rubro no ha subido ningún cambio significativo con respecto del año anterior y sus valores están contabilizados al costo de adquisición y con los respectivos ajustes de ley y depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo manteniendo la consistencia con períodos anteriores, en la actualidad estos Activos representan el 0,99 % del total del Activo.

ACTIVOS A LARGO PLAZO **\$ 1'781.299,51**

1.-INVERSIONES A LARGO PLAZO EN ACCIONES	\$ 647.015,50
INVERSIONES A LARGO PLAZO OTRAS	<u>\$ 190.000,00</u>
SUMAN	\$ 837.015,50
2.-OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO	<u>\$ 944.284,01</u>

En primer lugar son valores que corresponden a Títulos de Acciones de Varias Empresas y que suman la cantidad de \$ 647.015,50 al 31 de Diciembre del 2011, y que se viene manteniendo de años anteriores; de igual manera la Empresa Invirtió en Depósitos a Largo Plazo, con Instituciones Financieras del país por la cantidad de \$ 190.000,00

En segundo lugar el valor de \$ 944.284,01 corresponde al Fideicomiso Mercantil, denominado LAGO ZAUL Y FUENTES DEL RÍO, constituidos en el año 1998, por los terrenos de propiedad de la Empresa valor que se viene rebajando anualmente por las ventas de los mismos, el saldo de este rubro representa el 27,06 % del total del Activo

PASIVO

PASIVO CORRIENTE \$ 1.221,51

CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA \$ 1.221,51

Corresponde al IVA por Pagar de Diciembre del 2011, provisión que será pagada en el siguiente mes, y liquidado en el siguiente ejercicio.

PASIVOS LARGO PLAZO \$ 1.869,16

PRESTAMOS DE ACCIONISTAS \$ 1.869,16

Este valor se mantiene inmóvil desde años anteriores sin que ocasione riesgo alguno.

PATRIMONIO \$ 6'578.430,06

CAPITAL \$ 2.600,00

RESERVA LEGAL \$ 182,13

SUPERAVIT POR REVALORIZACION \$ 6'829.554,13

PERDIDA ACUMULADA EJERCICIO ANTERIOR \$ - 161.394,23

PERDIDA DEL EJERCICIO \$ - 92.511,97

En este rubro se establece con un Capital de \$ 2.600,00 para el presente ejercicio, valor que va de acuerdo a lo exigido por la Superintendencia de Compañías, con una Reserva Legal que se viene manteniendo desde ejercicios anteriores.

La partida Pérdida Acumulada corresponde al resultado negativo del ejercicio anterior.

El Superávit por Revalorización se mantiene con respecto a los Ejercicios Anteriores, cuenta que cuando las circunstancias lo ameriten absorberá los resultados negativos enjugando las Cuentas.

El presente ejercicio arroja una pérdida de \$ 92.511,97 producto únicamente de los Egresos como se lo demuestra en el Estado de Pérdidas y Ganancias por varios conceptos. Sin embargo tal como se puede apreciar en los ejercicios anteriores la Compañía no genera ingreso alguno ya que al venderse los terrenos estos son rebajados de la Cuenta Otros Activos a Largo Plazo es decir del Fideicomiso Mercantil dentro del Activo a Largo Plazo, la misma que fue absorbida por la Cuenta Reserva por Revalorización " Superávit por Revalorización "

Se debe tomar en cuenta este particular ya que la Empresa **Obtiene un Índice Estructural de 0,99 ESTANDO EN LO CORRECTO QUE DEBE SER MAYOR A 0,4**

Mide el porcentaje del Patrimonio sobre los Activos de la Empresa, indica que los bienes son propios.

El índice de solvencia está **en 1.531 ESTANDO EN LO CORRECTO** mayor a 1.3

Mide la solvencia económica de la Empresa, por cada dólar que tiene su Activo Corriente, cuanto puede destinar para pagar sus deudas, en este caso su deuda está debidamente respaldado de sobremanera

El índice de Endeudamiento según el Balance está **en 0.001** y lo correcto no debe ser mayor a 1.5

Mide la participación de las deudas de la Empresa con respecto al patrimonio y el nivel de endeudamiento

RECOMENDACIONES

Para el presente ejercicio la Compañía representa pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores de manera muy significativa, para el próximo ejercicio este valor debe ser regularizado con la cuenta Superávit por Revalorización para dar cumplimiento con las nuevas disposiciones de la NIIF.

Para Los próximos ejercicios se debe continuar con resultados positivos.

HECHOS SUBSECUENTES

Al cierre del ejercicio se estableció una pérdida arriba señalada debido a que la Empresa no obtuvo ingresos igual que los años anteriores de la siguiente manera:

(-) TOTAL DE GASTOS	\$ 92.511,97
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ 92.511,97

Quelec

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (al 31 de Diciembre del 2011), hasta el 12 de Junio del 2012 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Planelec Cia. Ltda.
Planelec

Atentamente,

Planelec Cia. Ltda.


PLANIFICACION ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
AUDITOR EXTERNO
REG. NAC. No. SC-RNAE No. 227