

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**APLICADOS A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE
INFORMACION FINANCIERA**

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI AGRICOLSA S. A.

ESTADOS FINANCIERTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

I 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, 24 de Abril del 2013

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 2012** y, con fecha 24 de Abril del 2013, 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 operaciones, 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 2012** 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.

Planificación, Análisis y Asesoría
Planificación, Análisis y Asesoría
Planificación, Análisis y Asesoría

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 **COMPAÑÍA 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 **COMPAÑÍA 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 2012**

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,



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
ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ACTIVO	2011	2012	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	4.734.558,77	5.943.630,28	1.209.071,51
ACTIVO FIJO	65.662,45	105.737,19	40.074,74
ACTIVO NO CORRIENTE	1.781.299,51	473.022,66	1.308.276,85
SUMAN	6.581.520,73	6.522.390,13	59.130,60

PASIVO	2011	2012	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	-	1.976,93	1.976,93
PASIVO DIFERIDO	3.090,67	1.869,16	1.221,51
PATRIMONIO NETO	6.578.430,06	6.518.544,04	59.886,02
SUMAN	6.581.520,73	6.522.390,13	59.130,60

AGRICOLA SAN FRANCISCO DE YAGUACHI S. A. AGRICOLSA

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

PERIODO	CAPITAL	RESERVA DE LEGAL	RESERVA POR REVALORIZACION	PERDIDA EJERCICIO ANTERIOR	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/2011	2.600,00	182,13	6.668.159,90	92.511,97		6.578.430,06
MOV. AÑO 2012			92.511,97	92.511,97	59.886,02	
SALDO AL 31/12/12	2.600,00	182,13	6.575.647,93		59.886,02	6.518.544,04

**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 2012**

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 utilizados.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA “ NIIF “ La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.ICL.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 2012 el saldo fue:

BANCOS EN CTA. CTE	\$ 111.633,85
---------------------------	----------------------

Bco. Pichincha Cta. Cte. No.3117663104	\$ 111.633,85
----------------------------------------	---------------

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.

INVERSIONES CORRIENTE **\$ 892,921,44**

Estas Inversiones corresponden a Depósitos a Corto plazo que la Empresa realizó durante el presente periodo en el Banco Pichincha donde mantiene su Cuenta Corriente. según detalle:

FECHA DE INVERSION	FECHA VENCIMIENTO	VALOR
23.08.2012	19.02.2013	\$ 652.921,44
24.09.2012	19.02.2013	\$ 80.000,00
20.10.2012	19.02.2013	\$ 60.000,00
26.11.2012	19.02.2013	\$ <u>100.000,00</u>
SUMAN		\$ 892.921,44

Este rubro representa el 13,69 % del total del activo

CTAS. Y DOC. POR COBRAR NO RELACIONADAS **\$ 4'538.150,11**

Dr. Angel Duarte Valverde \$ 4'538.159,11

El valores exigibles de este Rubro lo conforma 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. Este valor representa el 69,58 % del total del Activo.

CTAS. Y DOC. POR COBRAR RELACIONADAS **\$ 296.900,50**

Este valor corresponde a la pérdida que obtuvo la Compañía al vender las acciones de **WORLA MANAGEMENT INVESMENT WMI S. A.**, correspondiente a 599.999 acciones de \$ 0,50 centavos cada Acción, por tal motivo mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas resolvieron asumir dicha pérdida.

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
Mas Anticipo año 2011	\$ <u>22.126,64</u>
SUMAN	\$ 104.015,38

ACTIVO FIJO**\$ 105.737,19**

BIENES INMUEBLES	\$ 46.655,19
MUEBLES Y ENSERES	\$ 1.882,92
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	\$ 240,90
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$ 8.498,34
VEHICULO	\$ 97.278,80
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	<u>\$ (70.752,96)</u>

TERRENO **\$ 21.934,00**

Este Rubro se incrementó de una manera muy significativa con respecto al año anterior debido a la adquisición de una Oficina en la Ciudadela Porto Fino de Guayaquil, donde realizan sus actividades, las demás cuentas se mantienen sin ningún cambio 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 periodos anteriores, en la actualidad estos Activos representan el 1.62 % del total del Activo.

ACTIVOS A LARGO PLAZO**\$ 473.022,66****1.-INVERSIONES A LARGO PLAZO EN ACCIONES****INVERSION POR ACCIONES DE EMPRESAS** **\$ 347.016,00****2.-OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO****FIDEICOMISO** **\$ 126.006,66**

En primer lugar son valores que corresponden a Títulos de Acciones de Varias Empresas y que suman la cantidad de \$ **347.016,00** al 31 de Diciembre del 2012, y que se viene manteniendo de años anteriores.

En segundo lugar el valor de \$ 126.006,66 corresponde al Fideicomiso Mercantil, denominado **LAGO ZAUL Y FUENTES DEL RIO**, 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 7,25 % del total del Activo.

PASIVO**PASIVO CORRIENTE****\$ 1.976,93****CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA** **\$ 1.976,93**

Corresponde al IVA por Pagar y Retención en la Fuente del mes 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 **\$ 6.518.544,04**

CAPITAL	\$ 2.600,00
RESERVA LEGAL	\$ 182,13
SUPERAVIT POR REVALORIZACION	\$ 6.575.647,93
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ - 59.886,02

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.

El Superávit por Revalorización se mantiene con respecto a los Ejercicios Anteriores, pero va decreciendo anualmente cuando las circunstancias lo ameriten, absorbiendo los resultados negativos enjugando con esta Cuentas.

El presente ejercicio arroja una pérdida de \$ 59.886,02 producto de los Ingresos y los Egresos siendo este último mayor que los Ingresos para el presente ejercicio la Empresa si obtuvo Ingresos producto de las Intereses ganados por las Inversiones Corriente. Que mantiene en el Banco Pichincha Sin embargo tal como se puede apreciar en los ejercicios anteriores la Compañía no generó 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 "

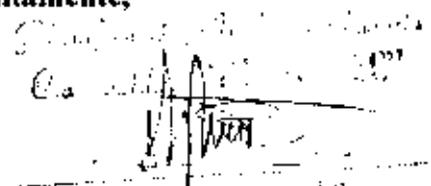
HECHOS SUBSECUENTES

Al cierre del ejercicio se estableció una **pérdida** arriba señalada debido al equilibrio entre los Ingresos y los Egresos que la Empresa obtuvo de la siguiente manera:

TOTAL INGRESOS	\$ 75.969,82
(-) TOTAL DE GASTOS	<u>\$ 92.511,97</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ 92.511,97

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (al 31 de Diciembre del 2012), hasta el 24 de Abril del 2013 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Atentamente,


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