NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y otro resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros NUEVO RANCHO S. A. NURANSA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En el ejercicio económico 2016 la entidad no estuvo sujeta a auditoria externa obligatoria.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de NUEVO RANCHO S. A. NURANSA, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, como su costo atribuido en esa fecha acorde a lo indicado en la NIIF descritas en las notas 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros:

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoria y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

La opinión de los Auditores Externos de los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de Julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La entidad no ha contratado los servicios de revisión del cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos de **NUEVO RANCHO S. A. NURANSA**, ya que la Administración considera que es una entidad no habitual.

Vizhñay, Asociados

Guayaquil - Ecuador, 19 de marzo del 2018
RNAE No. 105

Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent
RNC No. 3605

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Partes relacionadas por cobrar (notas 2 y 4)	-	800.00
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	-	800.00
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (notas 2 y 5)	-	1,153,807.06
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 6)	178,557,644.80	-
TOTAL ACTIVO	178,557,644.80	1,154,607.06

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Cuentas por pagar proveedores y otros (notas 2 y7)	1,031,787.15	728,201.11
Partes relacionadas por pagar (notas 2 y 4)	135,847.56	135,605.95
Pasivo por impuestos corrientes (notas 2 y 8)	439.15	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,168,073.86	863,807.06
TOTAL PASIVO	1,168,073.86	863,807.06
PATRIMONIO		
Capital social (nota 9)	800.00	800.00
Reserva de capital	290,000.00	290,000.00
Superávit por revaloración acumulada	177,098,653.47	-
Resultado del ejercicio	117.47	-
TOTAL PATRIMONIO	177,389,570.94	290,800.00
PASIVO CONTINGENTE (nota 10)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	178,557,644.80	1,154,607.06

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estado del Resultado del Período y Otro resultado Integral
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Otros ingresos (nota 11)	4,136.68	-
Gastos		
Gastos de administración	3,588.39	-
TOTAL GASTOS	3,588.39	-
Otros egresos		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	548.29	-
Impuesto a la renta causado (notas 2, 8 y 10)	430.82	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	117.47	-

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo inicial	290,000.00	290,000.00
Saldo final	290,000.00	290,000.00
SUPERAVIT POR REVALORACIÓN ACUMULADA		
Saldo inicial	-	-
Revaluación de terrenos	177,098,653.47	
Saldo final	177,098,653.47	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		
Saldo inicial	117.47	-
Saldo final	117.47	-
TOTAL	177,389,570.94	290,800.00

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	4,936.68	-
Efectivo recibido de proveedores y otros	300,239.26	252,154.16
Efectivo generado de las operaciones	305,175.94	252,154.16
Impuestos pagados / retenidos	8.33	-10.00
FLUJO DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	305,184.27	252,144.16
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Aumento en propiedades de inversión	-305,184.27	-252,144.16
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-305,184.27	-252,144.16
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	-	-
		-
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
Neto del efectivo y sus equivalentes	-	-
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	-	-
Efectivo y sus equivalentes al final del período	-	-

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos

con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	548.29	-
Ajustes por:		
Efectivo de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	548.29	-
Disminución en partes relacionadas por cobrar	800.00	-
Aumento en cuentas por pagar	303,586.04	253,781.14
Aumento / disminución en partes relacionadas por pagar	241.61	-1,626.98
Efectivo proveniente de actividades operativas	305,175.94	252,154.16
Impuestos pagados / retenidos	8.33	-10.00
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	305,184.27	252,144.16

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 31 de enero de 2012, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objetivo social en la Superintendencia de Compañías, valores y seguros del Ecuador y Servicios de Rentas Internas es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles propios o arrendados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera y el estado de cambios en el patrimonio y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

e. Propiedades de inversión

Se clasifican como propiedades de inversión los terrenos y edificios que mantienen con el objetivo de obtener rentas o apreciación del capital o ambos fines y no para:

a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de rendimiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La entidad determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

f. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otras entidades. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías:

i) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas,
ii) Préstamos y cuenta por cobrar
iii) Inversiones a ser mantenidas hasta el vencimiento
iv) Activos financieros disponibles para la venta

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La administración determinará la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reavalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

g. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgadas que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la empresa, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

h. Impuesto a las ganancias

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

i. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

  Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

  La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—

- Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.
  En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

  La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses
respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.
Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

  Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

  La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

  La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el

  importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por

  cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

  Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

  Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

  La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.
Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2017, fue de -0.20%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por cobrar a relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

POR COBRAR		SALDO 31/12/2017	SALDO 31/12/2016
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.$	-	799.00
Agrícola Batán S. A.		-	1.00
TOTAL	U.S.$	-	800.00

El movimiento de las cuentas por pagar a relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

			DÉBITOS	CRÉDITO	
POR PAGAR		SALDO 31/12/2016	RECLASI-FICACION	OTROS	SALDO 31/12/2017
Castelago S. A	U.S.$	2,856.47	-	49.93	2,906.40
Agrícola Batán S. A		113,575.30	-	-	113,575.30
Industria Asociada Indusocia S. A		19,174.18	1,100.00	-	18,074.18
Fontespai S. A.		-	-	1,291.68	1,291.68
TOTAL	U.S.$	135,605.95	1,100.00	1,341.61	135,847.56

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a facturación de gastos administrativos, reclasificación y otros se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie realizadas con terrenos.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2016	ADICIONES	RECLASI-FICACION	SALDOS 31/12/2017
Terreno Solar C5	U.S.$	223,439.48	-	223,439.48	-
Terreno Solar C6		330,350.41	-	330,350.41	-
Terreno Solar D4		260,432.36	-	260,432.36	-
Terreno Solar E3		339,584.81	-	339,584.81	-
TOTAL	U.S.$	1,153,807.06		1,153,807.06	-

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2016	REVALUO	RECLASI-FICACION	OTROS	SALDOS 31/12/2017
Terreno Solar C5	U.S.$	-	54,231.53	223,439.48	-8.48	277,662.53
Terreno Solar C6		-	89,026.90	330,350.41	-8.16	419,369.15
Terreno Solar D4		-	74,772.61	260,432.36	-5.85	335,199.12
Terreno Solar E3		-	87,184.27	339,584.81	-8.55	426,760.53
Revaloración terreno solar C5		-	31,380,579.85	-	-	31,380,579.85
Revaloración terreno solar C6		-	51,926,715.66	-	-	51,926,715.66
Revaloración terreno solar D4		-	43,318,627.29	-	-	43,318,627.29
Revaloración terreno solar E3		-	50,472,730.67	-	-	50,472,730.67
TOTAL	U.S.$	-	177,403,868.78	1,153,807.06	-31.04	178,557,644.80

El estudio de la revalorización de NUEVO RANCHO S.A. NURANSA que se encuentra en el km 7.5 de la vía La Puntilla –Samborondón está a cargo del Ing. Juan Pablo Rizzo Torres en la cual su fecha de inspección fue el 3 abril del 2017 y su fecha de edición el 5 de abril del 2017, el avaluó practicado es veraz y técnicamente realizado, no han ocultado ningún tipo de información que pudiese afectar el valor del bien tasado. No existe conflictos de intereses con el (los) solicitante (s) del crédito, el tradente del bien tasado o terceras partes relacionadas, que hayan influido en nuestras apreciaciones técnicas y profesionales

CUADRO GENERAL DE TASACIÓN

			EXPRESADO EN DÓLARES	
CONCEPTO	AREA	UNIDAD	V.UNITARIO	V. TOTAL
LOTE C5	395,728.03	m²	80.00	31,658,242.40
LOTE C6	654,3256.83	m²	80.00	52,346,084.80
LOTE D4	545,672.83	m²	80.00	43,653,826.40
LOTE E3	636,243.64	m²	80.00	50,899,491.20
VALOR ESTIMADO ACTUAL				178,557,644.80

SON: CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO, CON 80/100 DÓLARES

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.$	458.34	9,374.45
Otras cuentas por pagar (a)		506,875.61	500,542.85
Contribuciones e impuestos y multas		524,453.20	218,283.81
TOTAL	U.S.$	1,031,787.15	728,201.11

(a) En el año 2017 corresponde a las cuentas: TALUM S. A. por U.S.$ 460,920.45 y EMPACADORA GRUPO GRANMAR S. A. EMPAGRAN por U.S.$ 45,955.16, en el año 2016 corresponde a las cuentas: TALUM S. A. por U.S.$ 450,470.45, EMPACADORA GRUPO GRANMAR S.A EMPAGRAN por U.S.$ 45,955.16, LARISA LOTIZACIÓN LA RIBERA S. A. por U.S.$ 2,021.52 y HUINDAR S. A. por U.S.$ 2,095.72, respectivamente.

8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		SALDO 31/12/2016	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2017
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	US.$	-	17.16	25.49	8.33
Retenciones en la fuente del IVA		-	2.28	2.28	-
Impuesto a la renta causado		-	-	430.82	430.82
TOTAL	U.S.$	-	19.44	458.59	439.15

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ACCIONISTA	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCIÓN U.S.$	SALDO U.S. $
Agrícola Batán S.A.	1	0.12	1.00	1.00
Kendon Real Estate Ltd	799	99.88	1.00	799.00
TOTAL	800	100		800.00

El accionista AGRICOLA BATAN S.A es de nacionalidad ecuatoriana y el accionista KENDON REAL ESTATE LTD es de nacionalidad estadounidense.

10. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	U.S.$	548.29	-
		548.29	-
Más:			
Gastos no deducibles locales		1,175.00	-
Utilidad gravable		1,723.29	-
Porcentaje de impuesto a la renta		25%	25%
Impuesto a la renta causado		430.82	-
Menos:			
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		-	-
Impuesto a la renta causado (nota 8)		430.82	-
Impuestos a renta pagar	U.S.$	430.82	-

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades. - Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Los estados financieros de NUEVO RANCHO S.A. NURANSA, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

11. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Otros Ingresos	U.S.$	4,136.68	-

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes 19 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la entidad auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

13. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA, no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

14. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras del grupo, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja el grupo son de propiedad exclusiva de la entidad