

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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 reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

- 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, viéndose 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

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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%.

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

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

4. PARTES RELACIONADAS

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

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

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

<u>POR PAGAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>CRÉDITO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
			<u>RECLASI-</u> <u>FICACION</u>	<u>OTROS</u>	
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
		<hr/>			<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<hr/> 135,605.95	<hr/> 1,100.00	<hr/> 1,341.61	<hr/> 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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>RECLASI-</u> <u>FICACION</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
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.\$	<u>1,153,807.06</u>		<u>1,153,807.06</u>	<u>-</u>

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>REVALUO</u>	<u>RECLASI-</u> <u>FICACION</u>	<u>OTROS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
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 avalúo 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

<u>CONCEPTO</u>	<u>AREA</u>	<u>UNIDAD</u>	<u>EXPRESADO EN DÓLARES</u>	
			<u>V.UNITARIO</u>	<u>V. TOTAL</u>
LOTE C5	395,728.03	m ²	80.00	31,658,242.40
LOTE C6	654,3256.83	m ²	80.00	52,346,084.80
LOTE D4	545,672.83	m ²	80.00	43,653,826.40
LOTE E3	636,243.64	m ²	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

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>
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

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>CADA</u> <u>ACCIÓN</u> <u>U.S.\$</u>	<u>SALDO</u> <u>U.S. \$</u>
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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

10. PASIVO CONTINGENTE

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

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros, continuación

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, participes, 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.

NUEVO RANCHO S. A. NURANSA

Notas a los Estados financieros

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.\$ <u>4,136.68</u>	<u>-</u>

12. EVENTO SUBSECUENTE

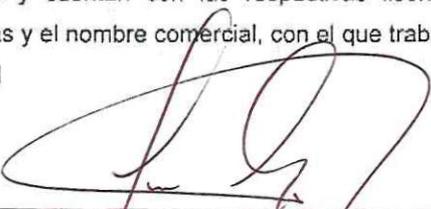
Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes 19 de marzo de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la entidad auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

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



CONTADOR GENERAL
LEOPOLDO GUACHO REMACHE