

NUEVO RANCHO S.A. NURANSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

NUEVO RANCHO S.A. NURANSA fue constituida el 31 de enero del 2012 en la República del Ecuador y su objeto social es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles propios o arrendados.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los acreedores representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos que se mantienen con el objetivo de obtener rentas o apreciación del capital o ambos fines.

Las propiedades de inversión se miden 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 reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso de 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 Compañía 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 Compañía aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

d) Impuesto a las 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. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las propiedades de inversión se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	178,557,645	178,557,645 (1)
	<u>178,557,645</u>	<u>178,557,645</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

Saldo inicial	0
Reclasificación	1,153,806
Revalorización (i)	177,403,870
Otros	(31)
Saldo final	<u>178,557,645</u>

- (i) Revalorización efectuada mediante informe del Ing. Juan Pablo Rizzo Torres, perito calificado por la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según Registros No. PA-2004-562 y SC-RNP-2 No. 261, ver Nota 9. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	1,187	459
Contribuciones e impuestos (1)	174,356	524,453
	<u>175,543</u>	<u>524,912</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a valores pendientes de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborombón por US\$173,626, ver Nota 10. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Convenio de pago de impuestos prediales.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Talum S.A.	704,505	460,920
Agrícola Batán S.A.	216,591	113,575
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	45,955	45,955
Industria Asociada Indusocia S.A.	18,074	18,074
Fontespai S.A.	3,400	1,292
Castelago S.A.	2,907	2,907
Aipoc S.A.	539	0
	<u>991,971</u>	<u>642,723</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos recibidos	105,124	135,848

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% para ambos años.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	894	549
Gastos no deducibles	5	1,175
Utilidad gravable	899	1,724
Impuesto causado	225	431
Anticipo determinado	215	0

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva de capital (1)	290,000	290,000
Superávit por revaluación (2)	177,098,653	177,098,653
Resultados acumulados	787	118
	<u>177,389,440</u>	<u>177,388,771</u>

- (1) Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Corresponde a la revalorización de los terrenos que se encuentran en el Km 7.5 de la vía La Puntilla – Samborondón, efectuada mediante informe del Ing. Juan Pablo Rizzo Torres de fecha 5 de abril del 2017, ver Nota 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

10. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Convenio de pago de impuestos prediales

Con fecha octubre del 2018, la Compañía firmó un convenio de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón por US\$539,258 correspondiente al pago de predios por macrolotes ubicados en el Cantón Samborondón.

Con fecha diciembre 28 del 2018, la Compañía firma un convenio de pago con Compañía General de Comercio y Mandato S.A., en el cual, ésta asumirá pasivos de la Compañía por US\$365,632 con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene pasivos con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón por US\$173,626, ver Nota 6. CUENTAS POR PAGAR.

Garantía bancaria

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Amerra Capital Management, LLC.</u>		
Macrolotes de terrenos C-5 ubicado en el		
Km. 9 Vía a La Puntilla, Samborondón	<u>76,673,374</u>	<u>76,673,374</u>
	<u>76,673,374</u>	<u>76,673,374</u>

11. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año 2017 han sido reestructurados para presentar adecuadamente los saldos con compañías relacionadas.

Efecto en cifras al 31 de diciembre del 2017:

PASIVOS

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	1,031,787
Reclasificación a cuentas por pagar relacionadas	<u>(506,875)</u>
Saldo final reestructurado	<u>524,912</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	135,848
Reclasificación desde cuentas por pagar	<u>506,875</u>
Saldo final reestructurado	<u>642,723</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 20, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



LEOPOLDO GUACHO R.
CONTADOR