AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.
(Manta - Ecuador)

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2017

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estado de situación financiera	4 – 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 32

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de AGRÍCOLA EL NARANJO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de AGRÍCOLA EL NARANJO S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de AGRÍCOLA EL NARANJO S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de la Compañía, no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

  El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

  Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

KRESTON AS ECUADOR CÍA LTDA.
SC-RNAE No.643
Guayaquil, 20 de Junio del 2018

Felipe Sánchez M.
Representante Legal

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	NOTAS	31/12/17	31/12/16
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	3	161,049	497,294
Cuentas por cobrar	4, 17	888,938	1,116,500
Inventarios		38,474	14,527
Impuestos		19,257	10,186
Total activos corrientes		1,107,718	1,638,507
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar	4, 17	738,242	902,572
Propiedades y equipos, neto	5	9,387,015	9,437,120
Activos biológicos	6	2,824,582	2,317,315
Inversiones en subsidiarias	7	1,076,005	1,008,774
Total activos no corrientes		14,025,844	13,665,781
TOTAL		15,133,562	15,304,288

Sr. Juan Pablo Cedeño Loor
Gerente General

CPA. Carlos Vera Tomalá
Contador General

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	31/12/17	31/12/16
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamos	8	1,485,456	1,302,842
Cuentas por pagar	9, 17	3,571,174	4,325,607
Impuestos		19,495	27,660
Obligaciones acumuladas		17,116	29,716
Total pasivos corrientes		5,093,241	5,685,825
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos	8	1,378,645	1,480,522
Cuentas por pagar	9, 17	2,865,143	2,216,291
Beneficios definidos		239,224	254,586
Total pasivos no corrientes		4,483,012	3,951,399
Total pasivos		9,576,253	9,637,224
PATRIMONIO	13		
Capital social		1,916,974	1,916,974
Aportes para futuras capitalizaciones		2,333,741	2,333,741
Reservas		2,420	2,420
Resultados acumulados		1,304,174	1,413,929
Total patrimonio		5,557,309	5,667,064
TOTAL		15,133,562	15,304,288

Sr. Juan Pablo Cedeño Loor
Gerente General

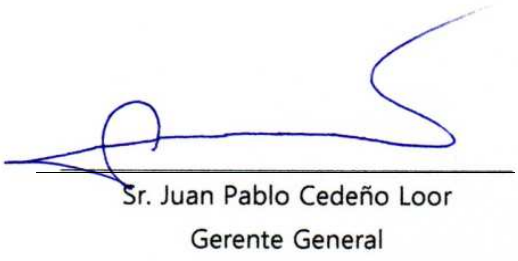
CPA. Carlos Vera Tomalá
Contador General

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS	2017	2016
INGRESOS OPERACIONALES, NETO	14	786,127	655,222
COSTOS OPERATIVOS	16	(492,338)	(504,704)
MARGEN BRUTO		293,789	150,518
GASTOS, NETO:			
Administración y ventas	16	849,330	1,104,056
Financieros	8	208,916	241,528
Otros ingresos	15	(627,912)	(368,968)
Total de gastos, neto		430,334	976,616
PÉRDIDA DEL AÑO		136,545	826,098
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Ganancia actuarial		(7,724)	(44,442)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		128,821	781,656



Sr. Juan Pablo Cedeño Loor
Gerente General

CPA. Carlos Vera Tomalá
Contador General

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados	Total
ENERO 1, 2016	1,916,974	2,333,741	2,420	1,767,261	6,020,396
Pérdida del año	-	-	-	(826,098)	(826,098)
Superávit por revaluación	-	-	-	595,454	595,454
Reversión de revalúo de propiedad y equipos	-	-	-	(97,481)	(97,481)
Ajustes	-	-	-	61,975	61,975
Pérdida actuarial	-	-	-	(87,182)	(87,182)
DICIEMBRE 31, 2016	1,916,974	2,333,741	2,420	1,413,929	5,667,064
Pérdida del año	-	-	-	(136,545)	(136,545)
Ganancia actuarial	-	-	-	7,724	7,724
Reversión de reservas por trabajadores desvinculados	-	-	-	19,066	19,066
DICIEMBRE 31, 2017	1,916,974	2,333,741	2,420	1,304,174	5,557,309

Sr. Juan Pablo Cedeño Loor
Gerente General

CPA. Carlos Vera Tomalá
Contador General

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA EL NARANJO S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	938,063	896,046
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(680,905)	(1,300,032)
Intereses pagados	(202,308)	(234,345)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	54,850	(638,331)
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos, neto de bajas	(146,597)	972,938
Inversión en activos biológicos	(507,266)	(264,945)
Venta (adquisición) de propiedades de inversión	29,099	(500)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	(624,764)	707,493
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevas obligaciones bancarias	80,736	766,480
Pago de obligaciones largo plazo	(63,320)	(681,081)
Otras	216,253	335,118
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	233,669	420,517
EFECTIVO Y BANCOS:		
(Disminución) aumento neto durante el año	(336,245)	489,679
Saldo al inicio del año	497,294	7,615
Saldo al final del año, Nota 3	161,049	497,294

Sr. Juan Pablo Cedeño Loor
Gerente General

CPA. Carlos Vera Tomalá
Contador General

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

Agrícola El Naranjo S.A. ("La Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador mediante escritura pública de constitución el 26 de agosto de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de octubre de 1982, posteriormente cambia su domicilio a la ciudad de Montecristi el 26 de septiembre de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de abril de 1987. El objeto social de la Compañía constituye principalmente la cría de ganado vacuno y la comercialización de carnes y otros productos comestibles.

Desde el año 2014, AGRÍCOLA EL NARANJO S.A. se dedica al desarrollo de cultivos forestales de teca para fines comerciales. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantiene sembradas 351 hectáreas de teca, las cuales se encuentran en la fase de desarrollo, existen 210 hectáreas las cuales son utilizadas para el desarrollo de cultivos de ciclo corto, principalmente maíz, Nota 6

La compañía desarrolla sus actividades agrícolas en las Haciendas La Ceibita, El Charco, Napo y Montana, todas ubicadas en la provincia de Manabí.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Métodos de depreciación, vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades, equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Rubro de activos	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de computación y electrónicos	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Activos Biológicos

La NIC 41 “Agricultura” establece que un activo biológico es un animal vivo o una planta, el cual tiene una transformación biológica por los procesos de crecimiento, degradación, producción y procreación que son la causa de los cambios cualitativos o cuantitativos en los activos biológicos.

En este sentido, "las plantaciones de maíz, teca y los semovientes deben ser registrados con la denominación de Activos Biológicos dentro del rubro activo corriente y activo no corriente, respectivamente.

Adicionalmente, para efectos de cumplir con lo requerido por la NIC 41 “Actividades especiales” se debe realizar la estimación del valor razonable de las Plantaciones de maíz, teca y los semovientes, mediante avalúos técnicos realizado por un perito independiente debidamente calificado cuando la Compañía determine que sus plantaciones han sufrido algún cambio significativo.

Las plantaciones y semovientes en desarrollo, representan la inversión relacionada con cultivos de maíz y teca, así como los semovientes. Estas inversiones incluyen principalmente costos de semillas, mano de obra, fertilizantes, materiales y suministros que los cultivos requieren hasta estar listos para el inicio de su etapa de producción.

2.6 Inversión en subsidiaria.- La Compañía mide su inversión en subsidiaria al costo. Los dividendos procedentes de la subsidiaria se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlo.

Subsidiaria.- Es aquella entidad sobre la cual la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación. Durante el año 2017, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros separados de la Compañía.

2.8 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente, el cual se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Los impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Provisiones y contingencias

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

2.10 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.´

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros (activos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivos y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.12.1 Efectivo y bancos.- Incluye depósitos en cuentas bancarias o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.12.2 Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar, anticipo a proveedores, trabajadores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.12.3 Otros activos financieros.- Son reconocidos inicialmente al costo y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado bajo el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado separado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica dentro de la categoría de “otros activos financieros” las cuentas por cobrar de largo plazo otorgados a compañía relacionada y tercero. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.4 Deterioro de valor de los activos financieros.- Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Entre la evidencia objetiva que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o

- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.12.5 Baja de activos financieros.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.13 Instrumentos financieros (pasivos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

2.13.1 Préstamos.- Representan pasivos financieros con instituciones financieras locales que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos están medidos y se registran subsecuentemente en su totalidad a su costo amortizado, y se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.13.2 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.13.3 Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.14 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros de la Compañía.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

ESPACIO EN BLANCO

NIIF	Título	Fecha (*)
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada. Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

En noviembre del 2009, se introdujeron nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros separados, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores.

- Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

- Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39.

  El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura.

Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros separados de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Las letras de cambio y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente.

  En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;

- Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable y son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente.

  En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;

- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificadas como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable y éstas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del período bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual. Esto afectará a los valores reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral de la Compañía, pero no afectará el resultado integral total;

- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

- Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con la NIIF 9, cuentas por cobrar por arrendamiento financiero, cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción, y contratos de garantía financiera estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.

- La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, según sea requerido o permitido por la NIIF 9.

  En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha existido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, así como tampoco existe tal riesgo para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017. En consecuencia, la Administración de la Compañía no espera reconocer pérdidas provenientes de estos créditos, para todo el plazo y por 12 meses para estos activos, respectivamente.

- En general, la Administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos.

- Aparte de lo mencionado anteriormente, la Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de los requisitos de contabilidad de coberturas de NIIF 9 tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros separados adjuntos.

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluyen principalmente depósitos en instituciones financieras locales por US$160,999 (US$497,144) respectivamente, las cuales no generan intereses y sin restricciones de disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/17	31/12/16
Compañías relacionadas, Nota 17	1,560,671	1,951,654
Clientes	4,366	48,156
Otras	62,143	19,262
Total	1,627,180	2,019,072
Clasificación:		
Corriente	888,938	1,116,500
No corriente	738,242	902,572
Total	1,627,180	2,019,072

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

	31/12/17	31/12/16
Costos	10,518,520	10,371,923
Depreciación acumulada	(1,131,505)	(934,803)
Total	9,387,015	9,437,120
Clasificación:		
Terrenos	8,413,294	8,413,294
Maquinarias y equipos	602,889	741,079
Edificios	218,077	63,138
Vehículos	34,323	58,142
Muebles y enseres	28,053	15,135
Equipo de computación	50	396
Obras en proceso	90,331	145,936
Total	9,387,016	9,437,120

Los movimientos de propiedades y equipos, neto fueron como sigue:

	Terrenos	Maquinarias y equipos	Edificios	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Obras en proceso	Total
Costo								
ENERO 1, 2016	8,413,294	1,405,531	1,492,172	177,859	34,391	16,879		11,540,126
Adiciones	-	61,639	9,277	7,300	-	-	145,936	224,152
Bajas	-	(2,489)	(1,362,551)	(27,314)	-	-	-	(1,392,354)
DICIEMBRE 31, 2016	8,413,294	1,464,681	138,898	157,845	34,391	16,879	145,936	10,371,924
Adiciones	-	24,880	-	-	15,564	-	136,246	176,690
Bajas	-	-	-	-	-	-	(30,093)	(30,093)
Activaciones	-	-	161,758	-	-	-	(161,758)	-
DICIEMBRE 31, 2017	8,413,294	1,489,561	390,656	157,845	49,955	16,879	90,331	10,518,520

	Maquinarias y equipos	Edificios	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total
Depreciación						
ENERO 1, 2016	(551,071)	(216,453)	(102,071)	(15,943)	(15,934)	(901,472)
Depreciación	(174,845)	(24,943)	(24,946)	(3,313)	(549)	(228,596)
Reclasificación	2,314	165,636	27,314	-	-	195,264
DICIEMBRE 31,2016	(123,602)	(75,760)	(99,703)	(19,256)	(16,483)	(934,804)
Depreciación	(163,070)	(6,819)	(23,819)	(2,647)	(346)	(196,700)
DICIEMBRE 31, 2017	(886,672)	(82,579)	(123,522)	(21,903)	(16,829)	(1,131,504)

6. ACTIVOS BIOLÓGICOS

	31/12/17	31/12/16
Plantaciones agrícolas	1,726,686	1,559,819
Semovientes	1,097,896	757,496
Total	2,824,582	2,317,315

Al 31 de diciembre del 2017:

Plantaciones agrícolas.- Están compuestas principalmente por 321.56 has de cultivos en desarrollo de teca por US$1.6 millones (US$1.5 millones en el 2016).

Semovientes.- Están compuestos principalmente por "ganado vacuno" como sigue: (1) 1,293 cabezas de vacas reproductoras por US$692,400 (US$451,080 en el año 2016) (2) 598 cabezas de ganado levante por US$299,000 (US$228,150 en el año 2016).

7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Saldo contable 2017	Saldo contable 2016	% Participación
Inmobiliaria el Charco S.A.	Promoción de proyectos de construcción, para su posterior explotación.	586,637	586,637	20%
Inveraurea S.A.	Brindar servicios de educación en todos los niveles.	481,107	420,777	23%
Forestal Cabo Pasado S.A.	Silvicultura y extracción de madera.	7,150	250	48%
Fideicomiso Marina Blue	Desarrollo de proyectos inmobiliarios	500	500	20%
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	Actividades especializadas de la construcción.	500	500	20%
Compañía de Transporte de carga pesada virgen de Monserrate S.A. Transmonserrate	Transporte por vía terrestre y por tuberías.	100	100	12,50%
Montecristi Golf Club MONTECRISTIGOLF S.A.	Construcción y explotación de campos de golf (obras de ingeniería)	10	10	10%
Pescamanabita S.A.	Pesca al por mayor de pescado, crustáceos, y productos de la pesca	1	-	0,001%
Total		1,076,005	1,008,774	

ESPACIO EN BLANCO

8. PRÉSTAMOS

	31/12/17	31/12/16
Obligaciones financieras	2,864,101	2,783,364
Clasificación:		
Corriente	1,485,456	1,302,842
No corriente	1,378,645	1,480,522
Total	2,864,101	2,783,364

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a obligaciones por préstamos hipotecarios recibidos de entidades financieras locales a una tasa fija de interés que varía entre el 8.00% y 10.63%; con pagos semestrales, los cuales están garantizados con bienes inmuebles valorados en US$5 millones que pertenecen al Grupo Corporativo La Fabril.

Institución financiera	% Interés promedio	Vencimiento	31/12/17	31/12/16
Banco de Guayaquil S.A.	8.00	Febrero 2019	112,770	298,042
Banco Internacional S.A.	10.63	Junio 2018	1,485,456	1,302,842
Corporación Financiera Nacional	10.74	Octubre 2037	1,265,875	1,182,480
Total			2,864,101	2,783,364

Durante el año 2017 y 2016, se reconocieron en los resultados del año gastos financieros por US$208,916 y US$241,529 relacionados con préstamos con instituciones financieras locales.

9. CUENTAS POR PAGAR

	31/12/17	31/12/16
Compañías relacionadas, Nota 17	6,073,026	6,139,745
Terceros y otras	363,291	402,153
Total	6,436,317	6,541,898
Clasificación:		
Corriente	3,571,174	4,325,607
No corriente	2,865,143	2,216,291
Total	6,436,317	6,541,898

Al 31 de diciembre del 2017, Terceros y otras corresponde principalmente a importes por pagar a la Sra. Susana Loor Viteri por US$262,000 a una tasa del 14% de interés sobre el capital invertido.

10. ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

  La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al Organismo de Control Tributario (SRI).

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

12.1.1 Riesgo de crédito.– Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieros ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y cuando se considera apropiado, se adquiere una póliza de seguros como garantía de créditos.

12.1.2 Riesgo de liquidez.– La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.3 Riesgo de mercado.– Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2017, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

12.1.4 Riesgo de capital.– La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

12.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes, Nota 3	161,049	497,144
Cuentas por cobrar, Nota 4	1,627,180	2,019,072
Total	1,788,229	2,516,216
Pasivos financieros:		
Préstamos, Nota 8	2,864,101	2,783,364
Cuentas por pagar, Nota 9	6,436,317	6,541,898
Total	9,300,418	9,325,262

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

ESPACIO EN BLANCO

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social.- El capital social consiste en 1,916,974 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US$1.00

13.2 Aportes para futuras capitalizaciones.- De conformidad con aprobación en Actas de Junta General de Accionistas de periodos anteriores y actual, corresponden a los aportes realizados por sus accionistas mediante efectivo y/o restituciones o compensaciones de saldos por cobrar y/o por pagar de saldos con entidades relacionadas.

13.3 Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal es US$2,420.

13.4 Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Pérdidas acumuladas	(2,755,626)	(2,619,081)
Reserva según PCGA anteriores	75,327	75,327
Superávit por revaluación de propiedades	4,002,125	4,002,125
Otro resultado integral	(17,652)	(44,442)
Total	1,304,174	1,413,929

Reserva *según PCGA anteriores.*- El saldo acreedor de la reserva de capital, según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Superávit por revaluación.- Corresponde a los valores resultantes por el registro de un superávit por revaluación de propiedades e inversiones realizada en años anteriores por US$3.4 millones y US$595,454, respectivamente.

Otro resultado integral.- Representa la pérdida actuarial originada por la medición de la provisión de beneficios definidos del año. Las ganancias o pérdidas que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otros resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

14. INGRESOS

	2017	2016
Productos agrícolas	511,551	312,246
Semovientes	271,451	342,886
Heno	3,125	90
Total	786,127	655,222

Durante el año 2017:

- Productos agrícolas corresponde a la venta de maíz, actividad por la cual generan ingresos significativos a la compañía representando el 65% del total de las ventas.

- Semovientes corresponde a la venta de ganado vacuno, descarte y equinos de trabajo que posee la Compañía.

15. OTROS INGRESOS

Durante el año 2017, incluye principalmente lo siguiente: (1) US$435,755 relacionado con cambios de categoría de ganado; (2) US$92,626 por servicios prestados en alquiler de maquinaria; y (3) US$84,010 originados de nacimiento de ganado vacuno.

Durante el año 2016, incluye principalmente lo siguiente: (1) US$115,335 relacionado con cambios de categoría de ganado; (2) US$67,621 por servicios prestados en alquiler de maquinaria; (3) US$54,160 y (4) US$111,092 por indemnización de seguros.

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Costos operativos	492,338	504,704
Administración y ventas	849,330	1,104,056
Financieros	208,916	241,529
Total	1,550,584	1,850,289

ESPACIO EN BLANCO

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Costo de materiales	489,242	504,704
Remuneraciones y beneficios sociales	234,388	260,686
Intereses pagados	208,916	233,680
Depreciación	196,701	217,702
Mantenimiento y reparaciones	147,785	147,373
Jubilación patronal y desahucio	31,982	12,966
Pérdida por siniestro	25,923	149,632
Seguros	19,113	32,038
Impuestos	18,448	21,866
Servicios básicos y adicionales	15,507	15,008
Honorarios	3,875	10,344
Gastos de viaje	1,003	2,525
Gastos legales	269	426
Arrendamientos	-	161
Comisiones	-	4
Contribuciones y afiliaciones	-	12,591
Otros gastos	157,433	228,583
Total	1,550,584	1,850,289

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	31/12/17	31/12/16
Cuentas por cobrar:		
La Fabril S.A.	823,367	1,045,420
Inveraurea S.A.	357,196	417,526
Fideicomiso Marina Blue S.A.	283,763	386,263
Inmobiliaria el Charco Icha S.A.	42,000	42,000
Bluegrass Holding S.A.	37,742	37,742
Costa Carey S.A.	9,500	5,500
Forestal Cabo-Pasado S.A.	7,104	4,703
Inmobiliaria Las Olas Inmolasolas	-	12,500
Total	1,560,671	1,951,654

ESPACIO EN BLANCO

	31/12/17	31/12/16
Cuentas por pagar:		
La Fabril S.A.	4,858,715	5,048,253
Forestal Cabo-Pasado S.A.	488,597	270,665
Holding la Fabril S.A.	273,449	194,114
Extractora Agrícola Río Manso EXA S.A.	180,114	251,805
Energy & Palma ENERGYPALMA S.A.	-	20,033
Otras	272,151	354,875
Total	6,073,026	6,139,745

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (20 de Junio del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de mayo del 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por los accionistas sin modificaciones adicionales.