

AGROJOGA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016
junto con el informe de los auditores independientes

AGROJOGA S.A.

Contenido

Al 31 de diciembre de 2016

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de Situación Financiera.....	1
Estado Integral de resultados.....	2
Estados de evolución del patrimonio.....	3
Estado de flujos de efectivo.....	4
Notas a los estados financieros	5

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de AGROJOGA S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de AGROJOGA S.A., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de AGROJOGA S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- PYMES)

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías a los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para PYMES, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,

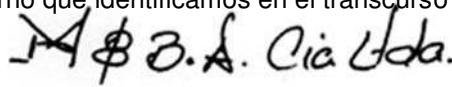
Informe de los auditores independientes (continuación)

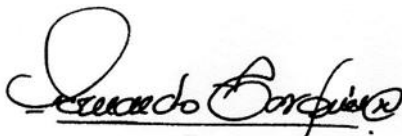
individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También: como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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


SC-RNAE No. 563


Fernando Tarapués
RNCPA No. 30739

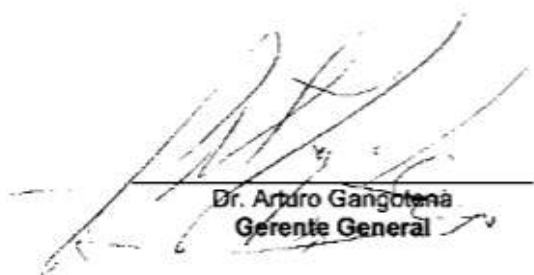
Abril 23 de 2017
Quito - Ecuador

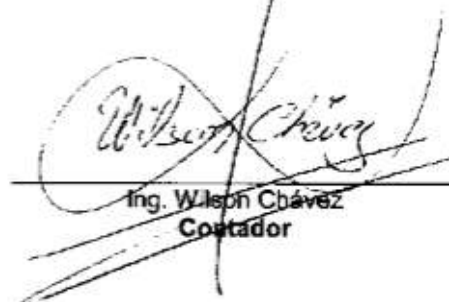
AGROJOGA S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 1,090	\$ 239,292
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	5	3,766,872	2,950,000
Cuentas por cobrar comerciales	6	341,572	384,255
Inventario	7	7,064,382	-
Otras cuentas por cobrar	8	153,144	377,556
Total activos corrientes		11,327,060	3,951,103
Activos no corrientes			
Activos por impuestos diferidos		3,881	3,881
Propiedades y equipos	9	20,418,771	20,732,128
Obras en proceso	10	-	5,171,588
Total activos		31,749,712	29,858,700
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras	11	4,050,982	2,192,410
Cuentas por pagar	12	187,923	289,395
Cuentas por pagar relacionadas	13	518,348	-
Impuestos por Pagar	14	2,327	27,672
Total pasivos corrientes		4,759,580	2,509,477
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos		-	384,256
Total pasivos		4,759,580	2,893,732
Patrimonio			
Capital social	15	4,500	4,500
Reserva legal		1,155	1,155
Reserva de capital		-	38,394
Reserva por revalorización		26,824,774	26,824,774
Resultados acumulados		159,703	96,144
Total patrimonio		26,990,132	26,964,967
Total pasivo y patrimonio		\$ 31,749,712	\$ 29,858,700


Dr. Arturo Gangotena
Gerente General


Ing. Wilson Chávez
Contador

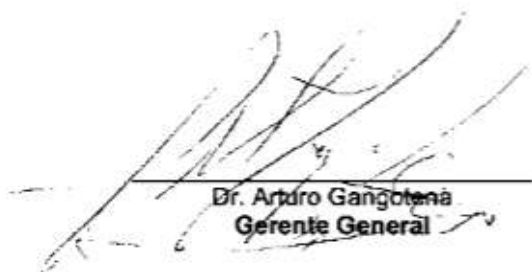
AGROJOGA S.A.

Estado de resultados Integrales

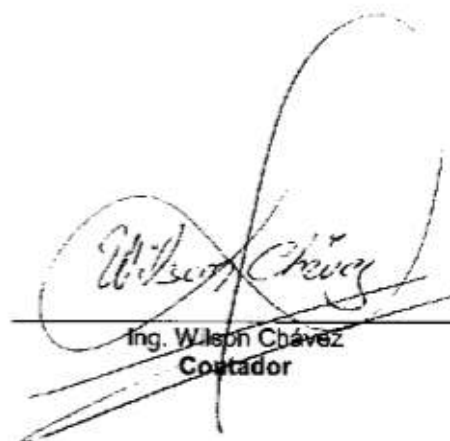
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<i>Notas</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas	17	\$ 698,255	\$ 9.063.981
Costo de ventas		<u>(315,578)</u>	<u>(7,740,115)</u>
		382,678	1,323,867
(Gastos) ingresos operativos:			
Administrativos	18	(313,320)	(854,871)
Financieros		(240,401)	(397,959)
Otros ingresos operativos		<u>210,077</u>	<u>49,301</u>
Utilidad en operaciones		39,034	120,337
Impuesto a la renta	19	-	(19,158)
Utilidad neta del año		<u><u>\$ 39,034</u></u>	<u><u>\$ 101,179</u></u>



Dr. Arturo Gangotena
Gerente General



Ing. Wilson Chávez
Contador

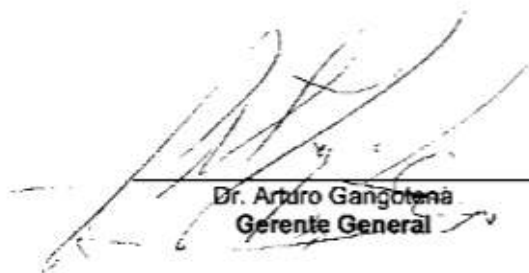
AGROJOGA S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Superávit por revaluación de activos</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014 - (Reestructurado)	\$ 4,500	1,155	26,824,774	44,811	\$ 26,875,240
Pagos impuesto a la renta	-	-		(11,452)	(11,452)
Utilidad neta	-	-		101,179	101,179
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4,500	1,155	26,824,774	134,538	26,964,967
Utilidad neta				39,034	39,034
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 4,500	1,155	26,824,774	173,572	\$ 27,004,001



Dr. Arturo Gangotena
Gerente General



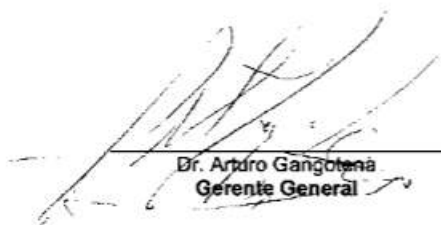
Ing. Wilson Chávez
Contador

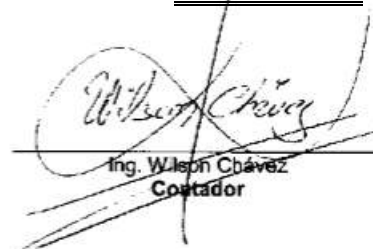
AGROJOGA S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 581,095	\$ 8,739,275
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(755,715)	(2,494,812)
Intereses financieros	(30,324)	(397,959)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(204,944)	5,846,504
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Inversiones en Parque Industrial	(1,579,437)	(3,146,153)
Activos financieros mantenidos al vencimiento	(816,872)	
Compras de activos fijos	-	(2,950,000)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	(2,396,309)	(6,096,153)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Anticipo de clientes	-	(1,402,206)
Préstamos bancarios	1,858,572	1,192,423
Préstamos accionistas	504,480	(530,646)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	2,363,052	(740,429)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(238,201)	(990,078)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	239,293	1,229,371
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	1,092	239,293
Conciliación del utilidad con el efectivo (utilizado) provisto en actividades de operación:		
Utilidad	39,034	101,179
Ajustes por:		
Revaluación de terrenos	-	6,126,036
Impuesto a la renta	-	19,158
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:	39,034	6,246,373
Disminución en cuentas por cobrar comerciales	(341,573)	(119,020)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	224,412	(254,986)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(126,817)	(25,863)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	\$ (204,944)	5,846,504


Dr. Arturo Gangotena
Gerente General


Ing. Wilson Chávez
Contador

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 4 de Julio de 1985, con el objeto de comprar vender, arrendar bienes muebles e inmuebles agropecuarios, prestación de servicios a la agricultura y ganadería, la exportación, importación, distribución, representación, comercialización de productos agrícolas, ganaderos y agroindustriales.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, Cantón Mejía.

Tal como se menciona en la Nota 19, a los estados financieros, el 30 de agosto de 2014, la Junta General de Accionistas de la Compañía, decidió escindir a la Compañía Agrojoga S.A., lo cual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. SC.IJ. DJCPT. Q.13.005311 del 29 de octubre de 2014.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía con excepción de los beneficios a empleados a largo plazo (post empleo) que son valorizados en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado modificaciones, se describen las más relevantes, que serán de aplicación obligatoria a partir de las fechas que se indican a continuación:

Norma	Asunto	Fecha de aplicación
Sección 1	Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3 (b) no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas.	
Pequeñas y Medianas Entidades	Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	Enero 1, 2017
Sección 4	Incorporación de un requerimiento de presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada.	
Estado de Situación Financiera	Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	Enero 1, 2017
Sección 5	Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son	

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral.	Enero 1, 2017
Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados	Incorporación de una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados utilizando el método de la participación y aclaración de la definición de “estados financieros separados”	Enero 1, 2017
Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos	- Se añade una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable. - Aclaración en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta vinculante.	Enero 1, 2017
Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo	Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación.	Enero 1, 2017
Sección 29 Impuesto a las Ganancias	Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES.	Enero 1, 2017
Nuevas definiciones	Además de las definiciones nuevas que se añaden al glosario como resultado de las otras modificaciones, se han propuesto las siguientes definiciones nuevas: - mercado activo; - familiares cercanos a una persona; - negocio en el extranjero; - pagos mínimos del arrendamiento; y (e) costos de transacción	Enero 1, 2017

La administración de la Compañía, está evaluando el impacto que estas enmiendas pueden tener sobre los estados financieros.

3. Principales políticas de contabilidad

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1 Estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los en la Sección 10 de la NIIF para PYMES.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio:

Vida útil de propiedades y equipos

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período. La baja de un activo por su disposición es reconocida en el período en que se realiza la venta, destrucción o desmantelamiento del activo. La diferencia entre la provisión registrada en períodos anteriores (si existiere) y la reconocida al momento de su disposición, es reconocida dentro del resultado del período.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Beneficios a empleados a largo plazo

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno de Ecuador según indica la Sección 28, de las NIIF para PYMES:

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período.

3.2. Instrumentos financieros

3.2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el disponible en efectivo, bancos, depósitos a plazo con vencimientos menores a tres meses y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor.

3.2.2. Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Los activos financieros se reconocen por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y otras cuentas por cobrar. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Después de su reconocimiento inicial estas partidas se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

Las cuentas por cobrar a corto plazo se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría: efectivo en bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando: expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo; se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.2.3. Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas de acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas, anticipo de clientes y obligaciones financieras.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar comerciales

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30 y 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de pasivos financieros

El pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o esté vencida. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante del mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso, o mediante la venta de éste a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

3.3. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios comprende todos los costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

3.4. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Adecuaciones	5 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria y equipos	10 años

3.5. Deterioro del valor de los activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados.

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.6. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

3.7. Beneficios de corto plazo

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye: provisiones para el pago de décimo tercero y cuarto sueldos, vacaciones, así como la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable, el efecto se registra en los resultados del año en gasto de venta y administración según corresponda.

Beneficios a empleados de largo plazo

La Compañía mantiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Se determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, estimados usando la tasa de interés determinada por un perito, de acuerdo a lineamientos del Módulo 28 de las NIIF para PYMES.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen, mientras que las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en otros resultados integrales (ORI).

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

3.8. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 19, y está constituida a la tasa del 22%.

3.9. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas.

3.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos hasta el monto que es probable que beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

Cuando pueda ser estimado con fiabilidad, esto es, libre de error significativo, el resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan las siguientes condiciones: El monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad; es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad; los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, pueden ser medidos con fiabilidad.

Considerando que las condiciones de la norma son copulativas los ingresos y costos son reconocidos en los resultados cuando se han transferido los riesgos asociados.

3.11. Reconocimiento de gastos

Los costos y gastos se registran cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

3.12. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

3.13. Reserva de capital

El saldo de la reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

3.14. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3.15. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF, por primera vez, podrá ser absorbido en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3.16. Registros contables y moneda funcional

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A. que es la moneda funcional en curso legal del Ecuador.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre, estaban conformados de la siguiente manera:

	2016	2015
Banco Pichincha Panamá	3,630	238,492
Banco Pichincha Ahorros	734	801
Banco Pichincha cuenta corriente	(3,274)	-
	<u>1,090</u>	<u>239,293</u>

5. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, al 31 de diciembre de 2016, estaban conformadas de la siguiente manera:

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

	Fechas		% Interés	2016
	Inicio	Vencimiento		
Banco Pichincha C.A.				
Inversión depósito a plazo	13/04/2016	13/04/2017	8.00%	518,579
Banco Pichincha Panamá				
Depósito a plazo	11/04/2016	11/04/2017	3.75%	904,096
Depósito a plazo	04/05/2016	09/05/2017	3.75%	503,385
Depósito a plazo	29/06/2016	24/07/2017	3.00%	700,000
Depósito a plazo	07/09/2016	13/09/2017	3.00%	1,000,000
Depósito a plazo	23/09/2016	09/10/2017	3.00%	50,000
Total Inversiones				3,676,060
(+) Porción de Interés corriente				90,812
				<u>3,766,872</u>

Las inversiones que se mantienen con Banco Pichincha C.A., se han realizado para garantizar las obligaciones financieras que se mantienen con dicha institución financiera. Los intereses ganados por estas inversiones ascienden a US\$ 90,812.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se acerca sustancialmente al valor en libros debido principalmente a que no existen costos de transacciones o descuentos en las negociaciones de los valores y su recuperación será a medida que se cancelen las obligaciones financieras.

6. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar representan los valores pendientes de recuperar por la venta de lotes de terreno realizadas a Agroyetas S.A. por US\$ 341,572, las mismas que se esperan recuperar en el transcurso de 8 años, según lo descrito en el contrato de compra-venta.

7. Inventario

Los inventarios presentados al 31 de diciembre del 2016, pertenece a 32 lotes de terreno que posee la empresa con un costo total de mejoras en inventario por US\$ 7,064,383 los mismos que serán comercializados a futuro para generar ingresos.

8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de las otras cuentas por cobrar, luego del proceso de escisión son como sigue:

	2016	2015
Anticipos proveedores	56,632	244,383
Préstamos relacionadas	-	114,566
Agroyetas S.A.	-	4,455
Impuestos anticipados	96,512	13,861
Crédito tributario	-	291
	<u>153,144</u>	<u>377,556</u>

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

Los anticipos a proveedores representan los valores anticipados a contratistas para la ejecución de las obras en el Parque Industrial. Estos anticipos se liquidan en el corto plazo con la presentación de las planillas de avance de obra y las correspondientes facturas.

9. Propiedades

Las propiedades y equipos, están formados de la siguiente manera:

	2016	2015
Terrenos	20,418,771	20,732,128
	<u>20,418,771</u>	<u>20,732,128</u>

El movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Dic- 2014	Ventas	Dic- 2015	Ventas	Dic- 2016
Costo	(reestructurado)				
Terrenos	1,049,290	(204,201)	845,089	(313,357)	531,732
Revaluación de terrenos	25,808,874	(5,921,835)	19,887,039	-	19,887,039
	<u>26,858,164</u>	<u>(6,126,036)</u>	<u>20,732,128</u>	<u>(313,357)</u>	<u>20,418,771</u>

En febrero de 2015, la Administración de la Compañía realizó la revaluación de sus terrenos que se encuentran ubicados en el Cantón Mejía, los cuales eran utilizados para actividades agrícolas y ganaderas. La revaluación antes indicada fue realizada por el perito calificado por la Superintendencia de Compañía Eco. Fabián Albúja Chávez con Registro SC.RNP.421. Al 31 de diciembre de 2015, la Administración de la Compañía ha realizado inversiones significativas en los terrenos de su propiedad y ha obtenido los permisos correspondientes para construir el Parque Industrial El Obraje, cuyo propósito principal será la venta de lotes de terreno para la construcción de bodegas de bajo impacto ambiental.

10. Construcciones en proceso

	2016	2015
Parque Industrial El Obraje (1)	7,064.382	5,171.588
	<u>7.064.382</u>	<u>5,171,588</u>

(1) Representan las inversiones realizadas en la construcción del Parque Industrial El Obraje, que se construye en la propiedad de la Compañía, ubicada en la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. Las inversiones realizadas incluyen obras de alcantarillado y agua potable, telecomunicaciones, adoquinamiento de calles y bordillos.

11. Obligación financiera

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

	Fechas		% Interés	Monto
	Inicio	Vencimiento		
Banco del Pichincha C.A.				
2457279-00	18/04/2016	13/04/2017	10.75%	500,000
258410500	28/11/2016	28/03/2017	8.95%	80,000
Banco del Pichincha Panamá				
32875143	04/07/2016	24/07/2017	5.00%	700,000
32874081	03/06/2016	09/05/2017	5.75%	300,000
32874018	05/05/2016	09/05/2017	5.75%	200,000
32873931	11/04/2016	11/04/2017	5.75%	890,000
32876681	09/09/2016	11/09/2017	5.00%	1,080,000
32876724	28/09/2016	09/10/2017	5.00%	50,000
Obligaciones financieras corrientes				3,920,000
(+) Porción de Interés corriente				130,982
				<u>4,050,982</u>

Los préstamos que se mantienen con Banco Pichincha C. A., han sido utilizados en la construcción del Parque Industrial y se encuentran garantizados con las inversiones temporales que se mantienen con el mismo Banco.

12. Cuentas por pagar

Los saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

	2016	2015
Proveedores nacionales	187,923	286,156
IESS por pagar	-	3,239
	<u>187,923</u>	<u>289,395</u>

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, representan los saldos que se cancelan en plazos de hasta 30 días.

13. Cuentas por pagar relacionadas

Las cuentas por pagar a relacionadas al 31 de diciembre de 2016, representan los aportes realizados por los accionistas para financiar la construcción de los proyecto El Obraje Estas cuentas se van cancelando en el transcurso del año 2017.

14. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar al 31 de diciembre, están conformados de la siguiente manera:

	2016	2015
Impuesto a la renta por pagar	-	19,158
Retenciones de IVA por pagar	-	1,575
Retenciones en la fuente por pagar	2,327	6,939
	<u>2,327</u>	<u>27,672</u>

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

15. Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital pagado asciende 4,500 acciones de US\$ 1, oo cada una.

16. Impuesto a la renta corriente

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, fueron las siguientes:

	2016	2015
Utilidad (pérdida) neta	39.034	120,337
Ingresos exentos		-
Gastos no deducibles	14.327	31,071
(Pérdida) utilidad gravable	53.361	151,408
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado del año	11.739	33,310
Anticipo de impuesto a la renta	(96.797)	(14,152)
Saldo a favor	-	19,158

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2016. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2016. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor de los activos total, patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo ciertos casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Adicionalmente, se excluyen de la determinación del anticipo los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial y las inversiones y gastos efectivamente realizados.

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

e) Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias podrán ser amortizadas dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha amortización no exceda en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

17. Ventas

Al 31 de diciembre de 2016, representa el cobro de la venta de lotes de terrenos del año 2015 y la venta de 1 lote de terreno ubicado en la parroquia de Machachi, cantón Mejía, los cuales se han instrumentado a través de contratos de compra – venta. A la fecha de los estados financieros la obra se encuentra ejecutada en un 90%.

18. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos administrativos estaban conformados de la siguiente manera:

	2016	2015
Sueldos del personal	-	124,000
Honorarios	103,580	207,085
Telecomunicaciones	15,360	1,369
Comisiones	-	323,657
Guardianía	-	30,781
Seguros	25,608	18,435
Mantenimiento	9,026	9,022
Viajes	-	3,583
Servicios básicos	6,887	9,481
Impuestos	106,184	54,508
Transporte	3,012	475
Otros	43,663	72,474
	<u>313,320</u>	<u>854,871</u>

19. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio, así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los ingresos recibidos por la venta de lotes, préstamos bancarios, y de accionistas.

20. Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito este es muy limitado y representan los saldos pendientes de cobro por la venta de lotes de terreno.

AGROJOGA S.A.

Notas a los estados financieros

21. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

22. Eventos subsecuentes

A la fecha del informe de los auditores, no existen eventos que deban ser revelados en los estados financieros.
