

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

### 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.

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 realizados 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
<b>Sección 1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3 (b) no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas.</li></ul>	
Pequeñas y Medianas Entidades	<ul style="list-style-type: none"><li>Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.</li></ul>	Enero 1, 2017
<b>Sección 4</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Estado de Situación Financiera	<ul style="list-style-type: none"><li>Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.</li></ul>	Enero 1, 2017
<b>Sección 5</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral.</li></ul>	
Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados		Enero 1, 2017

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

<b>Sección 11</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Se añade una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable.</li><li>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.</li></ul>	Enero 1, 2017
Instrumentos Financieros Básicos		
<b>Sección 17</b>	Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación.	Enero 1, 2017
Propiedades, Planta y Equipo		
<b>Sección 29</b>	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
Impuesto a las Ganancias		

La administración de la Compañía, considera que el impacto de estas enmiendas no tiene un efecto significativo en los estados financieros adjuntos.

### Negocio en marcha

En la preparación y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, la Administración de la Compañía ha llegado a la conclusión de que no existe incertidumbre en sus operaciones, no existe intención de liquidar la Entidad y además tiene capacidad para seguir funcionando a largo plazo.

### 3. Principales políticas de contabilidad

Las principales políticas de contabilidad establecidas a continuación, han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera.

#### 3.1. Estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son revisadas 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 lo establecido en la Sección 10 de la NIIF para PYMES.

Los juicios, estimaciones y supuestos clave realizados por la Administración en la preparación de los Estados Financieros al cierre del ejercicio 2018, no difieren significativamente de los realizados al cierre del período anual anterior, es decir, al 31 de diciembre de 2017.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

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

### Deterioro del valor de los activos financieros

La estimación del deterioro se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Administración evalúa por lo menos al cierre anual, la estimación a través del análisis individual para saldos significativos y análisis colectivo para demás saldos agrupados según su antigüedad y otras variables adecuadas. La estimación del deterioro se registra con cargo a resultados del ejercicio.

La Compañía realiza anualmente la comprobación de indicios de deterioro, se realiza comprobación individual a activos que se tiene evidencia de deterioro proveniente de información principalmente interna. Para los demás activos se realiza la comprobación de indicios agrupados en base a características similares. Ante indicios objetivos de deterioro la Compañía estimará el importe recuperable del activo, para evaluar si existen pérdidas o recuperación por deterioro en el valor de estos activos.

### Vida útil de propiedades de inversión

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.

### 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, en la interpretación de las normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

### 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, e inversiones de alta liquidez convertibles en efectivo en períodos menores a tres meses, que están sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. Estas partidas se registran

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

inicialmente a su costo histórico y se actualizan para reconocer su valor razonable a la fecha de cada cierre.

### 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 y activos financieros a valor razonable. 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 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: 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 a terceros los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Ante una transferencia temporal de instrumentos financieros que no den lugar a una baja en cuentas porque se conservan los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año del que se informa, 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.

La pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado se mide de la siguiente forma:

- a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual determinada según el contrato.

La Administración podrá utilizar tasas fijas para calcular el deterioro de deudas de dudoso recaudo según su mora, siempre y cuando dichas tasas reflejen la experiencia real de morosidad y que se proyecte la continuidad de esas tasas en el futuro, dichas tasas deberán ser revisadas para lograr una razonabilidad regular, en todo caso cualquier método utilizado deberá arrojar un valor muy aproximado al importe que se determinaría mediante la rigurosa aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior. Cuando se identifiquen pérdidas de saldos individuales no se les aplicará la fórmula porcentual o cualquier otro método, su deterioro se estimará individualmente.

- b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro del valor, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que se recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

Si en periodos posteriores se disminuye una pérdida por deterioro, se revertirá reconociendo un ingreso máximo hasta el monto de la pérdida inicialmente reconocida, la contrapartida será un mayor valor del instrumento o ajuste de la cuenta correctora. El importe en libros del instrumento no podrá exceder el valor antes de haber reconocido la pérdida por deterioro del valor.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### 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

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

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

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.

### 3.3. Inventarios

LA Administración de la Compañía ha definido como inventario inmobiliario, los lotes de terreno que destinará a futuro para la venta, para lo cual ha acumulado al costo del terreno, todos los costos de obra incurridos en la lotización del Parque Industrial El Obraje.

La valorización de estos inventarios al cierre de los estados financieros no excede de su valor neto de realización.

La clasificación de estos costos como inventarios corrientes se define cuando el bien está disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses. El costo del inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si se corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Los costos por intereses incurridos para la construcción se capitalizan durante el tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados. Las obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos en los que se espera construir para arrendamiento, se clasifican como parte de propiedades de inversión en el activo no corriente.

### 3.4. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se valora a su costo histórico más la revalorización de los terrenos efectuada por un perito independiente. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición y 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.

Las propiedades de inversión incluyen principalmente los lotes de terreno en los cuales se espera construir para futuro arrendamiento, así como terrenos y edificaciones utilizadas por la Administración de la Compañía.

### 3.5. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan al cierre 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.

### 3.6. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 15 y está constituida a la tasa del 25%.

### 3.7. 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.

### 3.8. Reconocimiento de gastos

Los 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.

### 3.9. 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.

### 3.10. 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 deudor de la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### 3.11. 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha Panamá	21,571	6,551
Banco Pichincha Ahorros	1,002	2,773
Banco Pichincha cuenta corriente	-	-
	<u>22,573</u>	<u>9,324</u>

Los saldos en Bancos corresponden a los depósitos realizados en diversas instituciones financieras locales, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### 5. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, al 31 de diciembre de 2018, estaban conformadas de la siguiente manera:

	<u>Fechas</u>		%	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>			
<b>Banco Pichincha C.A.</b>					
Inversión depósito a plazo	14/09/18	14/03/19	6.00%	1,350,000	559,800
<b>Banco Pichincha Panamá</b>					
Depósito a plazo	27/04/17	27/04/18	3.00%	-	938,470
Depósito a plazo	09/05/17	09/05/18	3.00%	-	522,787
Depósito a plazo	02/08/17	03/09/18	3.25%	-	722,750
Depósito a plazo	15/09/17	03/09/18	3.25%	-	1,000,000
Depósito a plazo	19/10/17	19/10/18	3.25%	-	50,000
				<u>1,350,000</u>	<u>3,793,807</u>
Intereses ganados				<u>24,300</u>	<u>76,349</u>
				<u>1,374,300</u>	<u>3,870,156</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. Los intereses ganados por estas inversiones ascienden a US\$ 24,300 (US\$ 76,349 en el 2017).

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### 6. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar a diciembre de 2018, representan los valores pendientes de recuperar a los copropietarios del parque por servicios prestados, las mismas que se esperan recuperar en el corto plazo.

### 7. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con la tasa de interés efectiva menos cualquier posible provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Compañías relacionadas (1)	1,318,966	854,917
Anticipos proveedores (2)	35,700	32,300
	<u>1,354,666</u>	<u>887,217</u>

(1) Las cuentas por cobrar relacionadas incluyen principalmente US\$ 1,303,631 correspondientes a los préstamos realizados para capital de trabajo a la Compañía relacionada Agroyetas S.A. Estas cuentas no tienen fecha específica de vencimiento, no generan intereses y se cancelan de acuerdo con la disponibilidad de la relacionada.

(2) Los anticipos a proveedores representan los valores entregados 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.

### 8. Inventario

Representan, los lotes de terreno disponibles para la venta por US\$ 6,701,553 (US\$ 7,007,933 en el 2017), ubicados en la Parroquia de Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha. Los lotes incluyen las inversiones realizadas en obras de alcantarillado y agua potable, telecomunicaciones, adoquinamiento de calles y bordillos, entre otras obras. Durante el año 2018, se ha realizado la venta de un lote de terreno que representó US\$ 2,014,250.

### 9. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión que alcanza los US\$ 18,197,109 (US\$ 19,405,659) representados por 25 lotes de terreno y una propiedad de vivienda, los cuales incluyen los costos incurridos para lotización y la revalorización de los terrenos. La Administración de la Compañía espera en el futuro construir bodegas y galpones para arrendamiento a industrias de bajo impacto ambiental.

### 10. Obligaciones financieras

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

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

	<u>Fechas</u>		%	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>			
<b>Pichincha Pichincha C.A.</b>					
3074225	24/09/2018	14/03/2019	8.50%	100,000	500,000
3084929	04/10/2018	14/03/2019	8,50%	110,000	100,000
<b>Pichincha Panamá</b>					
32875143	02/08/2017	03/09/2018	5.00%	-	700,000
32877179	09/05/2017	14/05/2018	4.50%	-	500,000
32873931	27/04/2017	27/04/2018	4.50%	-	890,000
32876681	15/09/2017	03/10/2018	5.00%	-	1,080,000
32876724	09/10/2017	09/10/2018	5.00%	-	50,000
32876724	26/04/2017	13/04/2018	8.50%	-	-
32889250	27/12/2018	01/11/2019	4.85%	300,000	-
				300,000	3,820,000
Sobregiro bancario				9,236	17,439
Intereses por pagar				4,599	107,229
				523,835	3,944,668

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.

### 11. Cuentas por pagar

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores nacionales	35,479	17,721
	35,479	17,721

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

### 12. Cuentas por pagar relacionadas

Las cuentas por pagar a relacionadas al 31 de diciembre, representan los aportes realizados por los accionistas para financiar la construcción del Parque Industrial. Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

### 13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar al 31 de diciembre, están conformados principalmente por retenciones en la fuente, las mismas que se cancelan al siguiente mes.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### 14. Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 el capital pagado asciende 4,500 acciones de US\$ 1, oo cada una.

### 15. Impuesto a la renta corriente

#### a) Conciliación tributaria

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	227,527	5,292
Gastos no deducibles	700	1,214
<b>Utilidad gravable</b>	<u>228,227</u>	<u>6,506</u>
Tasa de impuesto a la renta	<b>25%</b>	<b>22%</b>
Impuesto a la renta causado	57,057	1,431
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(76,883)</u>	<u>(68,546)</u>
Gasto de Impuesto a la renta	<u>(76,883)</u>	<u>(68,546)</u>

#### 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 tres últimos años. 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 25% sobre las utilidades tributables para el año 2018. 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 totales, 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.

El impuesto a la renta correspondiente al año terminado el 2017, se registra en el resultado acumulado una vez que el reclamo de anticipo de impuesto a la renta, fuera negado por parte del ente de control.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### e) Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

#### **Ley Orgánica para la Reactivación de la Económica, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada el 29 de diciembre de 2017, mediante Registro oficial No 150.**

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%, y al 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes constituyentes, beneficiarios o similares, residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.
- Aplicación de la tarifa del 28% cuando las sociedades no cumplan con el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Por reinversión de utilidades la tarifa de impuesto a la renta será reducida al 15%, para las siguientes sociedades: Exportadoras habituales que se dediquen a la producción de bienes, incluido el sector manufacturero que posean más del 50% o más de componente nacional, así como las sociedades de turismo receptivo.
- La tarifa para microempresas y pequeñas empresas y exportadores habituales, mantienen la tarifa del 22%.
- Se exoneran el impuesto a la renta las nuevas microempresas durante 3 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal que generen ingresos, empleo e incorporen valor agregado nacional en su producción.
- Se incluye como deducción en los gastos personales, a los padres, quienes no deberán percibir pensiones jubilares por aporte a la seguridad social o patronal.
- Las deducciones por desahucio y jubilación solo serán deducibles los pagos efectuados por estos conceptos, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no.
- Todo pago superior a US\$ 1,000 obligatoriamente deben realizarse mediante instituciones del Sistema Financiero, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultando de manera directa o indirecta, en todo o en parte serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017).
- Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluyen los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondan los montos referidos o gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productivo futuro, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- Devolución del anticipo de impuesto a la renta, EL SRI por oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- Se restringen las exenciones fiscales en transacciones con contribuyentes ubicados en paraísos fiscales:
  - Exención del impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza pública privada.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

- Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal.
- Exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos de APP.

Devolución de ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución por los pagos realizados en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, siempre y cuando sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.

### Enajenación de acciones y participaciones

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

### Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (Publicada en agosto de 2018).

- Establece la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta, por la utilidad generada en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo de impuesto a la renta, para las nuevas inversiones productivas que se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD, los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Exoneración del impuesto a la renta a ciertos sectores considerados como prioritarios.

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

- Incremento del límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.

### 16. Ventas

Al 31 de diciembre de 2018, representa la venta de 1 lote de terreno instrumentado mediante contrato de compra – venta. El valor a la venta asciende a US\$ 2,014,250.

### 17. Gastos administrativos

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos y contribuciones	70,157	89,200
Honorarios profesionales	55,691	69,655
Comisiones de venta	18,976	76,996
Agua, energía y telecomunicaciones	16,607	17,264
Seguros	3,938	7,422
Combustible	1,348	1,611
Gasto de gestión	-	1,553
Gasto de viaje	1,097	1,310
Suministros y materiales	1,113	881
Otros	1,993	3,082
	<u>170,920</u>	<u>268,974</u>

# AGROJOGA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación).

### 18. Administración de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son evaluados permanentemente por la gerencia general y financiera. Las políticas definidas por la Compañía para la gestión de cada uno de estos riesgos, se resumen a continuación:

#### Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es la probabilidad de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran riesgos de tasas de interés y riesgo de precios de productos básicos. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan intereses, los depósitos en efectivo e inversiones financieras.

La Administración controla y hace seguimiento a los riesgos financieros a los que está expuesta, procurando obtener coberturas naturales para el flujo de caja y las posiciones activas y pasivas se busca contratar créditos a condiciones de mercado que tengan un impacto favorable en el costo de capital, también hay una revisión y control permanente de los flujos de caja totales por parte de la gerencia, buscando minimizar los impactos en los resultados operacionales que se pueden derivar de los riesgos de mercado, crédito y liquidez.

#### Riesgo de liquidez

La Compañía mantiene una política de liquidez consistente y por montos suficientes para soportar las necesidades proyectadas a corto plazo. Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y cuentas por cobrar que le permitan a la Compañía contar con el capital de trabajo necesario para cubrir sus obligaciones de corto plazo.

El riesgo de liquidez que podría generarse actualmente para la Compañía es la eventualidad de que no se realicen ventas, o en su defecto su compañía relacionada no llegue a cancelar sus deudas, situación no se espera que suceda por cuanto existe el compromiso de los accionistas de cubrir estas obligaciones.

#### Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar provenientes de la actividad comercial, este es un riesgo históricamente muy limitado dado por la naturaleza de la venta (inmuebles) que por lo general es de contado o con crédito de muy corto plazo.

### 19. 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.

### 20. Eventos subsecuentes

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

## AGROJOGA S.A.

### Notas a los estados financieros (continuación).



Dr. Arturo Gangotena  
Gerente General



Ing. Wilson Chávez  
Contador