

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

1. Información de la Compañía y actividad económica

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.

- **Estructura organizacional y societaria:**

Agrojoga S.A., cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

- **Representante legal:**

Dr. José María Gangotena Arieta, representa a la Compañía, está encargado de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la compañía; entre otros.

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

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.

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.

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

3.1. Instrumentos financieros

3.1.1. 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 periodos menores a tres meses, que están sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. Estas partidas se registran inicialmente a su costo histórico y se actualizan para reconocer su valor razonable a la fecha de cada cierre.

3.1.2. Activos financieros

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.

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 recibirlos; 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.

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

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.

3.1.3. Pasivos financieros

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.

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.

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

3.2. 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.

3.3. 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.

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

AGROJOGA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

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.

3.5. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 14 y está constituida a la tasa del 25%.

3.6. 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.

3.7. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

3.8. 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.

3.9. 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

AGROJOGA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

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.

3.10. 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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha Panamá	12.931	21.571
Banco Pichincha Ahorros	2.952	1.002
Banco Pichincha cuenta corriente	<u>4.050</u>	
	<u>19.933</u>	<u>22.573</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 2019, estaban conformados de la siguiente manera:

Certificado	F. Inicio	F. Vencimiento	Tasa	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
CD 37066774	14/09/2018	14/03/2019	6%		1,350,000
CD 102665.02	01/04/2019	01/04/2020	8%	300,000	
CD 103781.00	26/06/2019	25/06/2020	8%	2,300,000	
Intereses ganados				114,355	24,300
				<u>2,714,355</u>	<u>1,374,300</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\$ 114.356

AGROJOGA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

6. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar a diciembre de 2019, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Compañías relacionadas (1)	2.033.513	1.318.966
Anticipos proveedores (2)	<u>18.565</u>	<u>35.700</u>
	<u>2.050.078</u>	<u>1.354.666</u>

(1) Las cuentas por cobrar relacionadas incluyen principalmente US\$ 1.564.897 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, el saldo al 31 de diciembre del 2.019 cuenta con toda la documentación soporte desde su inicio.

(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\$ 6,496,083 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, vías adoquinadas y bordillos, entre otras obras. Durante el año 2019, se ha realizado la venta de un lote de terreno que representó US\$3,300,000.

AGROJOGA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

9. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión que alcanza los US\$ 16,514,652 representados por 21 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:

	F.Inicio	F. Vencimiento	Tasa	2.019	2.018
OP 32889250	27/12/2018	01/11/2019	4,85%		300.000
OP 3084929	04/10/2018	14/03/2019	8,50%		110.000
OP 3074225	24/09/2018	14/03/2019	8,50%		100.000
OP 3334391	08/05/2019	27/03/2020	9,76%	200.000	
OP 3318333	15/04/2019	01/04/2020	10,50%	100.000	
OP 3506840	15/11/2019	25/06/2020	9,76%	120.000	
OP 3612881	23/12/2019	25/06/2020	9,76%	40.000	
Interés				22.017	4.599
				<u>482.017</u>	<u>514.599</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.

11. Cuentas por pagar

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

	2019	2018
Proveedores nacionales	<u>38.672</u>	<u>35.479</u>
	<u>38.672</u>	<u>35.479</u>

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

12. 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 2.019

13. Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital pagado asciende 4,500 acciones de US\$ 1, oo cada una.

14. Impuesto a la renta corriente

a) Conciliación tributaria

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

	2019	2018
Utilidad neta	252,635	227,527
Gastos no deducibles	6,506	700
Utilidad gravable	259,141	228,227
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	64,785	57,057
Anticipo de impuesto a la renta	(71,417)	(76,883)
Gasto de impuesto a la renta	<u>(64,785)</u>	<u>(76,883)</u>

b) 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 2019. 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.

15. Ventas

Al 31 de diciembre de 2019, representa la venta de 1 lote de terreno instrumentado mediante contrato de compra - venta. El valor a la venta asciende a US\$ 3,300,000.

16. Gastos administrativos y financieros

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

	2019	2018
Gastos Administrativos y Financieros	860,177	370,495

AGROJOGA S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2.019

17. Contingentes

Al 31 de diciembre del 2.019, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

18. Sanciones

18.1 De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a Agrojoga S.A., a sus directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2.019

19. Hechos posteriores a la fecha de Balances.


Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (abril, 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

20. Aprobación de los Estados Financieros.

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.



DR. JOSE MARIA GANGOTENA ARTETA.
GERENTE GENERAL



ING. WILSON CHAVEZ GALVEZ
CONTADOR GENERAL