

COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA  
INDUSTRIAL CARMELA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS:

EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL  
CARMELA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS:  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

INDICE:

Estado de situación financiera	7
Estado de resultados integrales	8
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	9
Estado de flujos de efectivo	11
Notas explicativas a los estados financieros	12

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América (U.S.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- Compañía Anónima en Predios Rústicos Agrícola Industrial Carmela S.A.
IASB	- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Accionistas de

**Compañía Anónima en predios rústicos agrícola Industrial Carmela S.A.**

SAMBORONDON - ECUADOR

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros:**

#### **Opinión sin salvedad:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía Anónima en predios rústicos agrícola Industrial Carmela S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Compañía Anónima en predios rústicos agrícola Industrial Carmela S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como el resultado y flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamento de la opinión sin salvedad:**

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión sin salvedades.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:**

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración 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 evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista

otra alternativa realista que hacerlo. La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

#### **Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:**

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error, además que mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las normas de carácter tributario vigentes, así como de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración de que sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Entre otros aspectos de la auditoría realizada revelamos que:

- 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, 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 empresa 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 futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, 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 de la Compañía en relación con el alcance y al momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a Compañía Anónima en predios rústicos agrícola Industrial Carmela S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de Compañía Anónima en predios rústicos agrícola Industrial Carmela S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

#### **Énfasis**

6. La entidad culminó satisfactoriamente los dos juicios que mantenía por los terrenos de la empresa, el primero era impugnación contra el acto de determinación tributaria por una contribución de mejoras impuestas por el M.I. Municipio de Guayaquil, por la cuantía de \$2,516,319.80. El otro juicio correspondía a una demanda hacia la empresa Daldry S.A. por acción posesoria de obra nueva a fin de que se detengan las construcciones que se realizan en los predios de la empresa, cuya cuantía es indeterminada, esta demanda fue aceptada por el Juez 7mo. de lo civil quien fallo a favor de la empresa, llegando a una resolución favorable para la empresa recibiendo una indemnización de \$291,431.80.

Ambos juicios fueron resueltos en última instancia favorablemente hacia la empresa por lo que dichos terrenos no mantienen ningún litigio ni prohibiciones legales que

permitan su uso o explotación, de hecho, en marzo del 2017 los terrenos fueron transferidos a un Fideicomiso de administración denominado "Fideicomiso de administración Carmela Gracasa" con el fin de desarrollar urbanísticamente dichos terrenos.

El 7 de septiembre del 2017 la empresa por medio de la junta de accionistas decidió fusionarse y absorber a su empresa relacionada denominada Granja Agrícola Gracasa S.A., este proceso a la fecha de emisión del presente informe aun no ha sido aprobado por la superintendencia de compañías.



**AUDITING & TAXES CIA. LTDA.**  
**AUDITORES EXTERNOS**  
**RNAE – SC-No. 769**

**Ing. Néstor Calderón Ávila**  
**SOCIO**  
**Reg. 0.7116**

Guayaquil, 21 de abril del 2018

**COMPañIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

(En US Dolares)

	Notas	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	252,722	46,485
Activos Financieros			
Cuentas comerciales por cobrar	5	711,863	894,391
Impuestos corrientes	6	30,915	20,204
		<b>995,500</b>	<b>961,079</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Activos Financieros No Corrientes			
Mantenidos hasta el vencimiento	7	-	251,632
Propiedad, planta y Equipo	8	-	7,226,914
Otras inversiones	9	17,100,113	
		<b>17,100,113</b>	<b>7,478,546</b>
<b>Total Activos</b>		<b>18,095,613</b>	<b>8,439,626</b>
<b>Pasivos y Patrimonio Neto</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	1,307	579
Pasivo por impuesto corriente	6	33	13
Empresas relacionadas	11	11,453	
<b>Total Pasivos</b>		<b>12,794</b>	<b>591</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital	12	2,800	800
Reservas	13	5,171	883
Otros resultados integrales	14	12,543,004	4,946,995
Resultados acumulados	15	5,555,682	3,476,620
Resultado del ejercicio	16	(23,837)	13,736
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>18,082,819</b>	<b>8,439,035</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio neto</b>		<b>18,095,613</b>	<b>8,439,626</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**COMPañIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

(En US Dólares)		31 de diciembre	31 de diciembre
	Notas	2017	2016
<b>Actividades continuas</b>			
Ingreso de actividades Ordinarias	17	11,124	10,545
Costo de Ventas		-	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>11,124</b>	<b>10,545</b>
Otros ingresos	17	23,846	97,496
Costo de distribución		-	-
Gastos de administración	18	(51,851)	(85,525)
Otros gastos		-	-
Costos Financieros		-	-
<b>Ganancia antes de impuesto</b>		<b>(16,881)</b>	<b>22,516</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	6	(6,956)	(8,779)
<b>Ganancia (Pérdida) del año</b>		<b>(23,837)</b>	<b>13,736</b>
Ingreso de operaciones discontinuadas		-	-
Gastos por operaciones discontinuadas		-	-
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (Pérdida) del año por operaciones discontinuadas</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Neta del periodo</b>		<b>(23,837)</b>	<b>13,736</b>
<b>Otro resultado integral:</b>			
Diferencia de cambio por conversión		-	-
Valuación de activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo		-	-
Otros		-	-
<b>Total otro resultado integral</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>(23,837)</b>	<b>13,736</b>
<b>Utilidad (perdida) básica por acción</b>		<b>\$ (29.80)</b>	<b>\$ 17.17</b>

*Ver notas a los estados financieros*

COMPañA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(En US Dolares)

	Notas	Capital Social		Reservas		Resultados Acum. NIIF por primera vez	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
		Legal	Reservas	Revaluaciones	Revaluaciones NIIF por primera vez			
Saldo a 1 de enero 2016		800	883	4,770,046	2,279,847	1,196,510	8,248,087	
Resultado del ejercicio						13,736	13,736	
Revaluación de propiedad, planta y equipo				176,949			176,949	
Ajustes de ejercicios anteriores Sección 10						263	263	
Uso o aplicación de reservas							-	
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>		<b>800</b>	<b>883</b>	<b>4,946,995</b>	<b>2,279,847</b>	<b>1,210,510</b>	<b>8,439,035</b>	
Saldo a 1 de enero 2017		800	883	4,946,995	2,279,847	1,210,510	8,439,035	
Resultado del ejercicio						(23,837)	(23,837)	
Revaluación de propiedad, planta y equipo				(176,949)			(176,949)	
Fusión por abosorcion de relacionada	19	2,000	4,288	7,772,957	2,286,416	(221,091)	9,844,570	
Ajustes de ejercicios anteriores Sección 10							-	
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>		<b>2,800</b>	<b>5,171</b>	<b>12,543,004</b>	<b>4,566,263</b>	<b>965,582</b>	<b>18,082,819</b>	

Ver notas a los estados financieros

COMPañIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

(En US Dólares)

	Notas	2017	2016
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</i></b>			
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios		82,452	56,144
Efectivo procedente de regalías, comisiones, cuotas y otros ingresos ordinarios		23,846	
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(62,813)	(56,790)
Efectivo pagado por gastos financieros			
Impuestos pagados sobre las ganancias	6	(6,956)	(39,962)
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de operación</i></b>		<b>36,529</b>	<b>(40,609)</b>
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</i></b>			
Adquisición de propiedad, planta y equipo			
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento			
Prestamos concedidos a relacionadas		(93,180)	(81,550)
Venta de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		251,435	
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de inversión</i></b>		<b>158,255</b>	<b>(81,550)</b>
Efectivo proveniente de prestamos de asociadas		11,453	
<b><i>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</i></b>		<b>206,238</b>	<b>(122,159)</b>
<b><i>Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio</i></b>		<b>46,485</b>	<b>168,644</b>
Ganancias / (Perdidas) por diferencias en cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>		<b>252,722</b>	<b>46,485</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016.

(En US Dólares)

	2017	2016
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</i></b>		
Utilidad del Ejercicio	(23,837)	13,736
<b><u>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo proveniente de actividades de operación</u></b>		
Participación a trabajadores e Imp. Renta		263
Ajuste por correccion de errores ejercicios anteriores		263
<b><i>Subtotal</i></b>	<b>(23,837)</b>	<b>13,999</b>
<b><i>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</i></b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	71,328	(51,897)
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros activos	(11,711)	(2,602)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	749	579
Incremento (disminución) en beneficios empleados		(687)
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de operación</i></b>	<b>36,529</b>	<b>(40,609)</b>

***Ver notas a los estados financieros***

## **COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.-**

(La Compañía) fue constituida en febrero 12 de 1970 en la ciudad de Samborondón – Ecuador, provincia del Guayas; teniendo por objeto principal la producción de arroz descascarillado, pulido, blanqueado. Pero actualmente la entidad no está ejerciendo dicha actividad, ya que se encuentra alquilando dichos terrenos para generar ingresos alternativos a su actividad principal.

Su sede principal está en la ciudad de Samborondón y no posee sucursales ni oficinas en el resto del Ecuador.

La empresa está regida por las leyes y regulaciones dictadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, La ley de compañías, el código civil, el código de comercio y la ley de régimen tributario interno. El número de expediente en la superintendencia de compañías es el 5236.

La moneda funcional es el Dólar Estadounidense (US\$) adoptada desde el 10 de enero del 2000.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2013.

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

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

##### 2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2013 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2013 y el 31 de diciembre del 2014, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2014.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) para las Pymes.

##### **Estimaciones y supuestos:**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

##### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

##### **Propiedad, planta y equipo:**

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

<b>Activo</b>	<b>Años de vida útil estimada (años)</b>
Edificaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y software	3
Vehículos	5

Los costos de ampliación, remodelación, modernización, o mejoras que representen un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los activos se registra como un activo. Los gastos de mantenimiento normal y de operación son enviados a resultados en el momento en que se incurren.

La empresa no considera valor residual para el cálculo de la depreciación, en virtud de que los activos totalmente depreciados son retirados de circulación.

La utilidad o pérdida que surja de la venta de cualquier activo, es calculada del valor en libros a la fecha de la disposición, menos su depreciación acumulada y es reconocida en los resultados en el momento en que se produzca la baja del activo.

##### **Activos Financieros**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

**Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.**- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### **2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.** - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.**- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

#### **Pasivos Financieros**

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.**- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Préstamos.** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.** - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

### Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada periodo recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

**Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos.** - De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2013 y 22% a partir del año 2014.

#### **Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando BIENES RAICES Y MUEBELS S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada periodo, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

#### **Beneficios a empleados:**

**Participación a trabajadores.** - La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

#### **Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

**Ingresos financieros-** Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

#### **Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

## **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

### **Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

### **Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en

## **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

### **Normas nuevas emitidas y revisadas, que ya se encuentran en vigencia.**

A la fecha de emisión de estos estados financieros se han publicado enmiendas mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes los siguientes proyectos aprobados de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

## **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

### **NIIF 9 – Instrumentos Financieros. -**

Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.

**Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

### **NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. -**

Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

**Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

### **NIIF 16 – Arrendamientos. -**

Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.

**Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

### **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.-**

Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.

## COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

**Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial

### Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

## 3. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

**3. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL: Continuación**

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración: Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**(a) Vida útil de propiedad y equipo e intangibles:**

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

**(b) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo**

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a:

<b>Cuentas:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bancos Locales	252,722	168,644
Fondos Rotativos	-	-
<b>Total</b>	<b>252,722</b>	<b>168,644</b>

No existen restricciones de ningún tipo sobre los fondos disponibles.

**5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017, están compuestos como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Clientes	-	-
Relacionadas	592,701	629,448
Otras cuentas por cobrar	119,162	264,908
<b>Total</b>	<b>711,863</b>	<b>894,356</b>

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR: Continuación

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la cartera de relacionadas se compone por los valores prestados a la compañía Andelpa S.A. por \$582,701, Pesaco S.A. por \$10,000.00. Los mismos que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específico. No se cuenta con el respaldo de ningún documento de cobro, únicamente con aprobación de la gerencia general.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a un anticipo a proveedores por \$1,000.00 (Consulegis S.A.) y a un préstamo realizado al representante legal de la entidad, el mismo que no tiene acciones en la empresa. Dicho monto no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses a favor de la compañía.

#### 6. IMPUESTOS

##### **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes. - Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

<u>Activos por impuestos corrientes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IVA pagado en compras.	18,806	7,400
Crédito fiscal por Impto.Rta.	12,109	12,804
<b>Total</b>	<b>30,915</b>	<b>20,204</b>

  

<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Retenciones por pagar	32.92	12.56
<b>Total</b>	<b>32.92</b>	<b>12.56</b>

**Crédito tributario IVA Pagado:** - Constituye principalmente IVA pagado por compras de bienes y servicios, así como las retenciones de IVA por el alquiler de las maquinarias y servicios de metalmecánica.

**Crédito fiscal por impuesto a la renta, retenciones en la fuente:** - corresponde al saldo a favor luego de liquidar el impuesto a la renta menos las retenciones en la fuente practicadas por los clientes. Estos valores pueden ser recuperados hasta en 3 años de haber presentado la declaración de impuesto a la renta.

**Pasivos por impuestos corrientes:** - corresponden a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas a los proveedores y cancelados en enero del 2018.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 6. IMPUESTOS: Continuación

A continuación, se presenta la conciliación tributaria del año 2017:

	2017	2016
Utilidad antes de impuestos	\$ (16,881)	\$ 22,516
(-) 15% participación a trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	-	-
(-) ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable para impuesto a la renta	(16,881)	22,516
Impuesto a la renta según contabilidad	-	4,953
Anticipo mínimo determinado año anterior	6,956	8,779
Impuesto a la renta causado (mayor)	<b>\$ 6,956</b>	<b>\$ 8,779</b>
(-) retenciones en la fuente recibidas	(890)	(844)
(-) anticipo de impuesto a la renta pagado	(6,956)	(7,858)
(-) crédito tributario años anteriores	(18,175)	(12,882)
<b>Saldo por pagar (a favor) de impuesto a la renta</b>	<b>\$ (19,065)</b>	<b>\$ (12,804)</b>

Tanto en el 2017 como en el 2016 el impuesto a la renta causado no ha logrado superar el anticipo mínimo determinado en las declaraciones del 2015, por lo tanto, el anticipo se convierte en el impuesto causado según el art. 41 de la ley de régimen tributario interno.

#### 7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2016 la empresa mantenía una póliza de acumulación con el Banco de Guayaquil. El monto es de \$251,631.98.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se generó una póliza de acumulación en el Banco de Guayaquil con fecha 7 de junio del 2013 por \$251,631.98, la misma que fue endosada como seguro de Garantía Judicial con la empresa Confianza, a su vez endosada al Tribunal Distrital de lo Fiscal No.2 con sede en Guayaquil. Esto se dio debido al juicio por la impugnación sobre la resolución determinativa de la obligación tributaria por contribución de especial de mejoras.

En diciembre del 2017 dicha póliza fue acreditada a la cuenta corriente del banco bolivariano debido a la finalización de los juicios antes mencionados.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### **8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al finalizar el año 2016 La compañía COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A., es propietaria de un lote de terreno ubicado en el Km. 10 vía terminal terrestre Pascuales, junto a mucho lote II, en la ciudad de Guayaquil; el cual es alquilado para generar ingresos operativos.

El terreno se encuentra valorado a su valor razonable determinado en la transición a NIIF, y ha sido actualizado su valor razonable de acuerdo con el avalúo catastral municipal al cierre del 2015, realizando el ajuste por \$4,946,995.00 para reflejar su valor razonable.

Dicho terreno fue ajustado en la etapa de transición a NIIF para las Pymes en la presentación de sus primeros estados financieros NIIF para las Pymes por el valor de \$2,279,847. En el 2015 se realizó un ajuste tanto al costo como a la revalorización por \$258,498.87 por la indemnización recibida por la empresa Daldry, por el juicio de invasión que se sentenció a favor de la compañía en el 2015.

En marzo del 2017 se aportó los terrenos a un Fideicomiso de Administración denominado Carmela Gracasa para un futuro desarrollo habitacional. Dicha aportación fue inicialmente realizada a su valor razonable al cierre del 2016, esto es por \$7,226,914, posteriormente al cierre del 2017, dichos terrenos fueron fraccionados en 5 lotes y ajustados a su valor razonable, sufriendo un incremento de \$7,594,056.

#### **9. OTRAS INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2017 corresponden a los terrenos tanto de la empresa como de la absorbida Granja Avícola Gracasa S.A. y segregado en 5 lotes de terreno aportados al Fideicomiso de Administración Carmela Gracasa realizado en marzo 2017 registrados a su valor razonable.

Dicho Fideicomiso tiene por objetivo desarrollar proyectos inmobiliarios y aún se encuentra en las fases preliminares de estudio.

#### **10. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores, los mismo que tienen un promedio de crédito de 30 días.

#### **11. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a varios préstamos de la empresa relacionada Inmobiliaria Doscientos Diez S.A. que no tienen fecha de pago específico.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 el capital social de la Compañía es de US\$ 2,800 compuesto por 2,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

Nombre	Numero de acciones	(US Dólares)	% de participacion
Porvenir Parvus E Y A, Sociedad Anonima	560	\$ 560.00	20.00%
Abbud Isaias Jorge Enrique	120	\$ 120.00	4.29%
Abbud Isaias Vicente Antonio	120	\$ 120.00	4.29%
Abbud Dumani Moises Vicente *	2,000	\$ 2,000.00	71.43%
<b>Total</b>	<b>2,800</b>	<b>\$ 2,800.00</b>	<b>100.00%</b>

(\* ) Accionista añadido por la fusión realizada en septiembre del 2017.

#### 13. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a la reserva legal de la compañía establecida por la ley de compañías. La entidad ha superado al valor máximo establecido en la mencionada ley, que es el 50% del capital suscrito.

En septiembre del 2017 debido a la fusión la reserva legal se incrementó en \$4,287, quedando al cierre del periodo en \$5,171.

#### 14. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al cierre del 2017 esta conformado por los ajustes al valor razonable de los terrenos invertidos en el Fideicomiso de administración Carmela Gracasa, valorados en base al catastro municipal del 2017.

A continuación, se presenta el detalle:

Cuentas:	2017
Otros resultados integrales al inicio	4,946,995
Ajuste por valor razonable del periodo	7,596,009
<b>Total</b>	<b>12,543,004</b>

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 15. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de las utilidades retenidas se presenta a continuación:

<b>Cuentas:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidades acumuladas al inicio	1,196,773	1,083,489
Resul. Provenientes de adopción NIIF por primera vez	4,566,263	2,279,847
Perdidas acumuladas por la fusion	(221,591)	
Transf. de utilidad del ejercicio anterior	13,736	113,284
Ajustes de periodos anteriores	500	
<b>Total</b>	<b>5,555,682</b>	<b>3,476,620</b>

El monto determinado por la transición a las NIIF realizado en el año de transición (2013) reflejó un saldo acreedor que se presenta agrupado en la cuenta de utilidades retenidas, tal como lo ordena la resolución descrita en el párrafo anterior. Estos ajustes afectaron principalmente a la cuenta de propiedad, planta y equipo y a los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

#### 16. RESULTADO DEL EJERCICIO

Un resumen de los resultados del año 2017 y 2016 se presenta a continuación:

<b>Cuentas:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingresos ordinarios	11,124	10,545
Otros ingresos	23,846	97,496
<b>Total Ingresos</b>	<b>34,970</b>	<b>108,041</b>
Gastos de administración	(51,851)	(85,525)
<b>Total Egresos</b>	<b>(51,851)</b>	<b>(85,525)</b>
Ganancia antes de impuestos	(16,881)	22,516
Impuesto a la renta causado*	(6,956)	(8,779)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del ejercicio</b>	<b>(23,837)</b>	<b>13,736</b>

El impuesto a la renta causado, tal como se lo detalla en la nota 6 corresponde al anticipo mínimo calculado según el formulario 101 de impuesto a la renta del ejercicio 2016, el cual determina el anticipo calculado de la siguiente manera:

- El 0.40% sobre el total de activos
- El 0.20% sobre el total de patrimonio
- El 0.40% sobre el total de ingresos gravados
- El 0.20% sobre el total de costos y gastos deducibles incluyendo participación de utilidades.

Estos valores son tomados de la declaración del 2016 y constituye el valor mínimo de impuesto a la renta a cancelar para el 2017.

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

---

#### 16. RESULTADO DEL EJERCICIO: Continuación

En el 2017 la empresa debido a la pérdida del ejercicio no generó impuesto a la renta, por lo tanto, el impuesto a la renta del 2017 corresponde al determinado según el anticipo mínimo calculado en el formulario del 2016.

De acuerdo con el decreto ejecutivo 210 emitido en el 2017 se determinó una rebaja especial para los contribuyentes cuyos ingresos sean menores a \$300,000 durante el año 2017, quedando de la siguiente manera el anticipo para dicho periodo:

Valor del anticipo mínimo calculado para el 2017	7,799.74
(-) Rebaja especial según decreto 210	(843.60)
Valor del anticipo mínimo luego de la rebaja	6,956.14

#### 17. INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de los principales ingresos generados en el 2017 y 2016 se presenta a continuación:

<u>Cuentas:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento	11,124	10,545
Ingresos financieros	23,846	15,945
Otros	-	81,550
<b>Total ingresos</b>	<b>34,970</b>	<b>108,041</b>

Dentro de los otros ingresos (2016) se encuentra el valor recibido por indemnización del juicio contra la empresa Daldry S.A. detallados en la nota 6 de la opinión.

#### 18. COSTOS Y GASTOS DE OPERACION

El detalle de los costos y gastos incurridos en el 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Cuentas:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	25,931	26,569
Honorarios y otros servicios	9,433	13,150
Otros gastos	2,270	17,747
Costos Financieros	498	98
Impuestos y contribuciones	13,684	27,960
<b>Total costos y gastos</b>	<b>51,815</b>	<b>85,525</b>

Dentro de los otros gastos se encuentran los valores de honorarios de abogados por el juicio ganado contra Daldry, servicios básicos, gastos legales y gastos bancarios.

## COMPAÑÍA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

#### 19. FUSION Y ABSORCION DE EMPRESA RELACIONADA

Con fecha septiembre 7 del 2017 la entidad, previa la decisión de la junta de accionistas, decidió fusionarse y absorber a la empresa relacionada Granja Agrícola Gracasa S.A. para fortalecer su estructura económica y mejorar la eficiencia administrativa, con el fin de desarrollar en el futuro un proyecto inmobiliario.

El proceso de aprobación por parte de la superintendencia de compañías aun se encuentra en el dpto. jurídico pendiente del informe para la emisión de la resolución que apruebe dicha fusión.

A continuación, presentamos la combinación de negocios realizada:

(US Dólares)	CARMELA	GRACASA	Eliminaciones	Combinado
<b>Activos Corrientes</b>				
Caja-Bancos	1.871	717	-	2.588
Clientes	1.084	-	-	1.084
Accionistas	299.608	-	(186.146)	113.462
Credito Fiscal	26.403	8.496	-	34.899
Compañías relacionadas	621.637	-	(28.336)	593.301
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>950.602</b>	<b>9.213</b>	<b>(214.482)</b>	<b>745.333</b>
<b>Activos No Corrientes</b>				
Inversiones en Fiducias	7.227.414	2.276.690	-	9.504.104
Instrumentos financieros al vencimiento	251.632	-	-	251.632
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>7.479.046</b>	<b>2.276.690</b>	<b>-</b>	<b>9.755.736</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 8,429,649</b>	<b>\$ 2,285,903</b>	<b>\$ (214,482)</b>	<b>\$ 10,501,070</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Proveedores	12.887	308	-	13.195
Accionistas	-	186.146	(186.146)	-
Relacionadas	-	28.336	(28.336)	-
Impuestos corrientes	1.102	-	-	1.102
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>13,989</b>	<b>214,790</b>	<b>(214,482)</b>	<b>14,297</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital Suscrito	800	2.000	-	2.800
Reserva Legal	883	4.288	-	5.171
Otros Resultados Integrales	4.946.995	-	-	4.946.995
Utilidades Retenidas	3.490.857	2.074.006	-	5.564.863
Resultado del periodo	(23.875)	(9.181)	-	(33.056)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>8,415,660</b>	<b>2,071,113</b>	<b>-</b>	<b>10,486,772</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 8,429,649</b>	<b>\$ 2,285,903</b>	<b>\$ (214,482)</b>	<b>\$ 10,501,070</b>

## COMPAÑIA ANONIMA EN PREDIOS RUSTICOS AGRICOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

#### 20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están constituidas como sigue:

	2017	2016
<b>Activos:</b>		
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Deudores Varios:		
Moises V. Abbud	118,162	264,908
Empresas relacionadas		
Gracasa S.A.	-	21,147
Andelpa S.A.	582,701	597,301
Pesaco S.A.	10,000	10,000
Inmobiliaria 210	-	1,000
<b>Total</b>	<b>710,863</b>	<b>894,356</b>
<b>Pasivos:</b>		
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>		
Empresas relacionadas		
Inmobiliaria 210	11,453	-
<b>Total</b>	<b>11,453</b>	<b>-</b>

#### 21. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

A la fecha de emisión de nuestro informe, las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

Los periodos que están sujetos a revisión fiscal son desde el año 2015 hasta el 2017, puesto que desde el 2014 hacia periodos anteriores, ya caducó la facultad determinadora del SRI.

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente y cuentas de orden. - No existen otros activos, pasivos, contingentes, ni cuentas de orden que mencionar al 31 de diciembre del 2017

Saldos y transacciones con partes relacionadas. - reportadas en las notas 5 y 11.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2017, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

**22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.**

Entre diciembre 31 del 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 16 del 2018 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

**23. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

**24. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dichas reclasificaciones fueron específicamente el impuesto a la renta mínimo del 2017 aun no registrado en la contabilidad.

**25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 31 de marzo del 2018.