AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.
Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de Situación Financiera Consolidados	6
Estados de Resultados Integrales Consolidados	7
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados	8
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados	9 - 10
Notas a los Estados Financieros Consolidados	11 - 19

CONTENIDO DE LA INFORMACION FINANCIERA CONSOLIDADA PREPARADA POR AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.

Contenido ESF: Información del estado de situación financiera consolidado año **2015**

Contenido ERI: Información del estado de resultado integral consolidado año **2015**

Contenido PAT: Información del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado año **2015**

Contenido EFE: Información del estado de flujos de efectivo consolidado año **2015**

Contenido ADE: Asientos de diarios eliminación (extracontable) año **2015**

Abreviaturas usadas:

US$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIA - Normas Internacionales de Auditoría

SRI - Servicio de Rentas Internas

MOORES
ROWLAND ECUADOR

Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 503 - Casilla: 09-01-9453
Telf.: (593-4) 2296 281
Telefax: (593-4) 2296912
Guayaquil - Ecuador

Edificio Torre Nova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 2 - Oficina 2A
Telf.: (593-2) 2235924 - (593-2) 2548851
Quito - Ecuador

AUDITORES INDEPENDIENTES

20 Años
A vuestro servicio

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.

Introducción:

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto 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 consolidados. Los estados financieros consolidados de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**, del año 2014, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica) y sobre los cuales en septiembre 23 del 2015, se procedió a emitir el informe que contenía, una opinión sin salvedades.

No auditamos los estados financieros de dos entidades integrantes, esto es **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** e **INDUSTRIAS ASOCIADAS INDUSOCIA S.A.**, cuyos totales de activos e ingresos en el año 2015 representan el 64.02% y 97.43%, respectivamente del correspondiente total bruto consolidado, nota 2. Con respecto a los dos antes mencionados estados financieros separados, los mismos contienen para el año 2015 opiniones sin salvedades, por lo que nuestra opinión, en lo que tiene relación con los importes incluidos por dichas entidades integrantes, se basa únicamente en los dictámenes emitidos por los otros auditores externos. De las restantes tres entidades integrantes al 31 de diciembre del 2015, las mismas no cumplen la obligación legal para que sean sujetas de auditorías externas en el Ecuador, nota 1.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Consolidados:

2. La Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la cual es una base integral de contabilidad diferente a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría y en los informes emitidos por los otros auditores externos. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de distorsiones importantes.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A los Accionistas de
AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.
Página No. 2

Responsabilidad del Auditor: (Continuación)

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existen distorsiones importantes en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.**. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.**, son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada, más los informes emitidos por los otros auditores externos, para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, y basado en nuestra auditoría, como también en los informes emitidos por los otros auditores externos, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, como se describe en la nota 2, en los estados financieros consolidados adjuntos.

Énfasis sobre los Estados Financieros Consolidados:

5. Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** continuará como empresa en marcha. La Compañía ha incurrido en pérdidas acumuladas en sus operaciones, las mismas que al 31 de diciembre del 2015, ascienden a US$. 1,207,987 que representan exceso de US$. US$. 295,529, con respecto a la relación del 50% del capital social, más reservas, con lo cual se encontraría inmersa en causal de disolución legal según la normativa societaria vigente en la República del Ecuador. Los estados financieros consolidados adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los activos o los montos registrados y clasificación de los pasivos que podrían ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como un negocio en marcha.

6. Como se explica en la nota 2, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido elaborados sobre la base de Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la que difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Los mencionados estados financieros consolidados fueron preparados para propósitos de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que pueden no ser apropiados para otros propósitos. Consecuentemente, éste párrafo no modifica nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015.

7. Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en conjunto. El contenido de la información financiera consolidada preparada por **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** al 31 de diciembre del 2015,

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A los Accionistas de
AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.
Página No. 3

Énfasis sobre los Estados Financieros Consolidados: (Continuación)

se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados en lugar de utilizarse para presentar la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo de cada una de las entidades integrantes en forma separada (individual). Esta información ha estado sujeta a los procedimientos de trabajo aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, y se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes en relación con los estados financieros consolidados tomados en conjunto.

8. Este informe sobre los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015, está destinado únicamente para uso e información de la Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** y de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con base a la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la cual establece la obligatoriedad de presentar estados financieros consolidados a aquellas compañías dentro de los grupos económicos identificados por el Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del año anterior. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos, no deben ser utilizados para otros fines.

MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Diciembre 9 del 2016
Samborondon - Ecuador

CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2015	2014
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja	2,213	4,242
4	Activos financieros	1,475,210	1,366,898
	Activos por impuestos corrientes	5,606	66,559
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,483,029	1,437,699
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
5	Proyectos de construcción futuros	495,652	2,270,475
6	Propiedades de inversión	1,133,660	1,053,220
7	Otros activos no corrientes	0	769,660
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,629,312	4,093,355
	TOTAL ACTIVOS	3,112,341	5,531,054
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	1,591,570	1,286,552
	Otras obligaciones corrientes	2,167	7,557
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,593,737	1,294,109
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
9	Pasivos diferidos	467,564	1,977,919
10	Otras obligaciones no corrientes	433,975	433,975
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	901,539	2,411,894
	TOTAL PASIVOS	2,495,276	3,706,003
	PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO:		
11	Capital social	800	800
2	Reserva legal	284	284
	Utilidades retenidas	615,844	1,821,238
2	Participaciones no controladoras	137	2,729
	TOTAL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	617,065	1,825,051
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	3,112,341	5,531,054

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

Notas		2015	2014
	INGRESOS NO OPERACIONALES:		
	Otros	192,006	9,061
	TOTAL	192,006	9,061
	GASTOS OPERACIONALES:		
	(-) Gastos de administración	(187,874)	(5,040)
	(-) Gastos financieros	(78,264)	0
5	(-) Otros	(1,103,496)	0
	TOTAL	(1,369,634)	(5,040)
	(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(1,177,628)	4,021
	22% IMPUESTO A LA RENTA	(30,358)	(3,529)
2	**(PERDIDA) UTILIDAD SOBRE PARTICIPACIONES CONTROLADORAS**	(1,207,896)	491
	(PERDIDA) UTILIDAD SOBRE PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	(90)	1
	(PERDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO CONSOLIDADA	(1,207,986)	492
11	**(PERDIDA) UTILIDAD BÁSICA POR ACCION**	(1,509.98)	0.62

Ver notas preparadas a los estados financieros consolidados

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDAI

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBI
(Expresados en Dólares)

		Participaciones no controladoras	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013		2,728	1,824,559
Utilidad del ejercicio consolidada		1	492
Saldos al 31 de diciembre del 2014		2,729	1,825,051
Pérdida del ejercicio consolidada	)	(90)	(1,207,986)
Otros		(2,502)	0
Saldos al 31 de diciembre del 2015		137	617,065

Ver notas a los estados financieros consolidados

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	192,006	0
Efectivo recibido (pagado) a proveedores	(378,063)	581,671
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(186,057)	581,671
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Proyectos de construcción futuros	1,774,823	0
Propiedades de inversión	(80,440)	(1,053,220)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión	1,694,383	(1,053,220)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivos diferidos	(1,510,355)	447,102
Otras obligaciones no corrientes	0	12,473
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(1,510,355)	459,575
Disminución neta del efectivo	(2,029)	(11,974)
Efectivo al inicio del año	4,242	16,216
Efectivo al final del año	2,213	4,242

Ver notas a los estados financieros consolidados

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CONCILIACION DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO CONSOLIDADA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)

	2015	2014
(PERDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO CONSOLIDADA	(1,207,986)	492
AJUSTES PARA CONCILIAR LA (PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO CONSOLIDADA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Impuesto a la renta	30,358	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(108,312)	(111,677)
Activos por impuestos corrientes	30,595	(12,250)
Otros activos no corrientes	769,660	(181,369)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	305,018	879,839
Otras obligaciones corrientes	(5,390)	6,636
Total ajuste	1,021,929	581,179
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(186,057)	581,671

Ver notas a los estados financieros consolidados

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A..- Fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 30 de septiembre de 1969. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la Ciudadela Urbanizacion El Batán (Kilómetro 5½ vía Samborondón). La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990170533001.

El accionista principal de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** es **KENDON REAL ESTATE LTD.** empresa constituida en los Estados Unidos, nota 11.

Principios de consolidación.- Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados de situación financiera y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES.** Un detalle de las inversiones en donde **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** mantiene participaciones, es como sigue:

	Participación Controladora %		Participación No Controladora %	
Otras Entidades Integrantes (OEI):	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Industrias Asociadas - INDUSOCIA S.A.	99.90%	0.01%	99.88%	0.12%
Compañía Industrias - COPANINSA S.A.	99.90%	0.01%	99.88%	0.12%
Industrias - CORINTACORP S.A	99.90%	0.01%	99.88%	0.12%
Industria - SOCINTRIASA S.A.	99.90%	0.01%	99.88%	0.12%

Los estados financieros de las empresas **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** e **INDUSTRIAS ASOCIADAS - INDUSOCIA S.A.** fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria por una Firma de Auditores Independientes. Los dictámenes de auditoría del año 2015, sobre dichos estados financieros, fueron emitidos en marzo 1 del 2016 y contienen opiniones sin salvedades, por lo que nuestra opinión, en lo que tiene relación con los importes incluidos por estas dos entidades integrantes, se basa únicamente en los dictámenes emitidos por los otros auditores externos.

Para propósitos de preparación y presentación de los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015, se consideró la información correspondiente a las compañías y otras entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La base establecida de los grupos económicos y publicada por el Servicio de Rentas Internas, no fue considerada, consecuentemente, si respecto de los grupos económicos se hubieran presentado uno o más estados financieros consolidados, en concordancia con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF (Sección No. 9 - PYMES), los mismos no han sido incluidos en el presente informe. Al 31 de diciembre del 2015, no existen empresas que hayan sido excluidas.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las compañías relacionadas han sido eliminadas en los estados financieros consolidados adjuntos por parte de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de **AGRICOLA LOS**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA (Continuación)

RANCHOS S.A. en diciembre 1 del 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros consolidados adjuntos, no tendrán modificaciones y los mismos serán proporcionados al Directorio para su aprobación. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 24 del 2015.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** y sus notas explicativas han sido preparados tomando en consideración las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014, la cual es una base integral de contabilidad diferente a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Tales estados financieros consolidados y sus notas son responsabilidad de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.**. Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Las principales diferencias entre las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, es que esta Institución de Control, no exige lo siguiente:

- **Participaciones no controladoras**.- Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio (es decir, transacciones con los propietarios en su calidad de tales).

- **Pérdida de control**.- Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, ésta: **(a)**: Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la entidad que ha dejado de ser subsidiaria del estado de situación financiera consolidado, **(b)**: cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, posteriormente contabilizará dicha inversión conservada y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Ese valor razonable se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF No. 9 (*Instrumentos Financieros*) o, cuando proceda, como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto y **(c)**: reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora.

Pronunciamientos contables.- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2016, 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros consolidados del año 2015. Asimismo, la Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

- **NIIF 9 – Instrumentos financieros**.-
  - Incluye los requisitos de clasificación y medición, reconocimiento y contabilidad de coberturas de instrumentos financieros. Con respecto a los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIIF 39. En este evento, no es necesario que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. La Compañía se encuentra evaluando actualmente el impacto de esta NIIF.

- **Entrada en vigencia**: 1 de enero del 2018.

- **NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes**.-
  - Establece nuevos criterios para la valoración e información de los ingresos de clientes. De acuerdo a esta norma, una entidad contabilizará un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18: Ingresos, NIC 11: Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.
  - **Entrada en vigencia**: 1 de enero del 2017.

- **Modificaciones a la NIIF 11 – Acuerdos conjuntos**.-
  - El IASB modificó la NIIF 11 con el fin de establecerlos lineamientos para contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio. La aprobación de esta enmienda podría afectar a la Compañía en caso de que aumente o disminuye su cuota de participación en una operación conjunta existente o invierta en una nueva operación conjunta.
  - **Entrada en vigencia**: 1 de enero del 2016.

- **Modificaciones a la NIC 16: Propiedad, planta y equipo y la NIC 38: Activos intangibles**.-
  - Estas normas aclaran los métodos aceptables de depreciación y amortización. Se prohíbe a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo y se introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. No se espera que la adopción de esta norma tenga un impacto material en la Compañía.
  - **Entrada en vigencia**: 1 de enero del 2016.

- **Modificaciones a la NIIF 1: Presentación de estados financieros**.-
  - El IASB emitió enmiendas a la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros para aclarar los requisitos existentes con la materialidad, orden de las notas, subtotales, políticas contables. No se espera que la adopción de esta enmienda tenga un impacto material en la divulgación de revelaciones de la compañía.
  - **Entrada en vigencia**: 1 de enero del 2016.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2015 y 2014, para la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos, en función a las "NIIF para PYMES" vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se mencionan a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros consolidados adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde operan las Compañías y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

derecho contractual sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o se transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación especifica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas a su valor nominal, esto al momento de la negociación y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad, nota 4.

- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), nota 8.

Proyectos de construcción futuros.- Las existencias de terrenos y construcciones en curso se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un proyecto de construcción futuro. La Administración de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** ha establecido como política diferir los costos de los proyectos de construcción futuro, cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren a resultados en base al reconocimiento de los ingresos, nota 9.

Propiedades de inversión.- Están registrados a su valor razonable. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos.

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión – Sección No. 16), establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado. En caso que el importe del superávit sea transferido debe ser igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado y su costo original y su transferencia a utilidades retenidas, no origina afectar resultados del año.

La Gerencia debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida al accionista, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Participaciones de las no controladoras.- Representan aportaciones de las no controladoras que se presentan en el estado de situación financiera consolidado dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Durante los años 2015 y 2014, no han existido registros de ingresos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

De acuerdo con la NIC No. 11 (Contratos de construcción), cuando el resultado del mismo puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos, como ingreso y gastos de actividades ordinarias, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre que se informa. La pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto. En el caso de contratos a precio fijo, el resultado del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se presenten las siguientes condiciones:

- Los ingresos de las actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- Los costos que faltaren para la terminación del contrato como el grado de realización para que al final del período puedan ser medidos con fiabilidad.
- Los costos atribuibles pueden ser identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es a menudo denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelará el importe de ingresos.

Participación de los trabajadores en las utilidades.- Se reconocen con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los empleados en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** no mantienen empleados para el desarrollo de sus actividades.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, requieren que se utilice ciertas

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento, de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa fondos en bancos y de caja que se encuentran en cada una de las entidades integrantes y cuyos saldos ascienden a US$. 1,413 y US$. 4,242, respectivamente, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	2015	2014
	(Dólares)	
Partes relacionadas, nota 12	1,475,092	46,001
Otras	118	1,320,897
Total	1,475,210	1,366,898

Otras.- Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente US$. 1,117,128, correspondiente a desembolsos entregados a Larisa Lotización La Ribera S.A. por obras de infraestructura que se realizan en los terrenos del sector El Batán y que corresponden a seis (6) solares con un área total de 11.352,39 metros cuadrados, nota 5.

5. PROYECTOS DE CONSTRUCCION FUTUROS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden al costo del terreno (solar 2-1) de CORINTACORP S.A. por US$. 495,652, el que se espera negociar durante el año 2016.

Durante el año 2015, tres entidades integrantes, procedieron a vender solares que se mantenían en la Urbanización "La Ribera", determinándose en la transacción los siguientes resultados:

	Facturado	Pérdida: Otros egresos
	(Dólares)	
Industrias Asociadas - INDUSOCIA S.A.	794,281	(594,805)
Compañía Industrias - COPANINSA S.A	388,800	(143,412)
Industria - SOCINTRIASA S.A.	467,567	(124,679)
Total	1,650,648	(862,896)

Las ventas fueron realizadas a: Sr. Bjarner Febres Cordero (costo del solar US$. 1,389,086), Sr. Marx Quevedo (costo del solar US$. 532,212) y Fideicomiso de Tenencia "Grand View Assets" (costo del solar US$. 592,246), respectivamente.

5. PROYECTOS DE CONSTRUCCION FUTUROS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014, representaban terrenos por US$. 2,270,475, ubicados en el sector El Batán y pertenecientes a seis (6) lotes de solares con un área total de 11.352,39 metros cuadrados. Durante el año 2013, las **OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**, recibieron de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.**, los mencionados terrenos, como parte del proceso de aumento de capital en dichas entidades, nota 9.

Las existencias de los antes mencionados terrenos y de las construcciones en curso se valorizan al costo y los mismos formaran parte de un proyecto de construcción futuro, para lo cual la Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** ha establecido como política diferir los costos de los proyectos de construcción futuro, cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren a resultados en base al reconocimiento de los ingresos, nota 9.

6. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2014, representan infraestructura (terrenos), que se adquirieron a través de una empresa relacionada (Huindar S.A.) por US$. 1,053,220 y consistentes en los siguientes lotes: s/n No. 1 (área de 2.900 metros cuadrados) y s/n No. 2 (área de 10.520 metros cuadrados). Dichos lotes correspondían al predio "Batán", ubicado en La Puntilla (Cantón Samborondon - Provincia del Guayas). Durante el año 2015, se registraron US$. 80,440 en concepto de costos por mantenimiento, nota 12.

7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente US$. 742,566, originados por desembolsos efectuados en concepto de estudios para los proyectos en proceso de ejecución, permiso de trabajos y trámites de aprobación de planos, nota 6.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan principalmente US$. 1,589,956 y US$. 1,267,140, respectivamente, originados por provisiones que se mantienen con partes relacionadas y proveedores locales, los cuales no devengan intereses y tienen plazo de hasta 30 días, nota 12.

9. PASIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan fondos recibidos de clientes en concepto de anticipos de manera que los mismos sean aplicados en las ventas futuras que se realicen, los cuales no devengan intereses y tienen plazo de hasta 5 años, nota 5.

10. OTRAS OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan saldo de préstamos recibidos que ascienden a US$. 433,975 de dos empresas relacionadas, los cuales no devengan intereses y no tienen una fecha específica de vencimiento, nota 12.

11. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está representado principalmente por 800 acciones ordinarias y nominativas de US$. 1.00 cada una de propiedad de **KENDON REAL ESTATE LTD.** y de **AGRICOLA BATAN S.A.** con el 99.99% y 0.01%, respectivamente (en el año 2014, por el 99.88% y 0.12%, respectivamente).

Con base a la Resolución NAC-DGERCG12-00777 emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, partícipes, socio, miembros de directorio y administradores.

11. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (Continuación)

En base a la auditoría de los presentes estados financieros consolidados efectuada, y de los informes emitidos por los otros auditores externos, las entidades integrantes han procedido a cumplir con este requerimiento correspondiente a los ejercicios económicos 2015 y 2014.

(Pérdida) Utilidad básica por acción.- La (pérdida) utilidad básica por acción ordinaria al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se calculó dividiendo la (perdida) utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante los años antes mencionados.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle de los saldos con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación y fue obtenido de los estados financieros auditados (individuales), en los que existe esta información financiera revelada:

	2015	2014
	(Dólares)	
Estado de Situación Financiera:		
Activos financieros a corto plazo (nota 4):		
▪ Larisa Lotización La Ribera S.A.	1,236,265	0
▪ Talum S.A.	194,704	0
▪ Nuevo Rancho S.A. NURANSA.	19,122	20,997
▪ Kendon Real Estate Ltd.	15,000	15,000
▪ Agrícola Batán S.A.	10,000	10,000
▪ Sra. Carla Ferreira M.	1	4
Total	1,475,092	46,001
Propiedades de inversión (nota 6):		
▪ Hiundar S.A.	1,053,220	1,133,660
Pasivos financieros a corto plazo (nota 8):		
▪ Larisa Lotización La Ribera S.A.	66,438	0
▪ Proinba Proyecto Inmobiliario Batan S.A.	58,358	0
▪ Castelago S.A.	55,795	7,817
▪ Talum S.A.	7,487	0
▪ Inmobiliaria Rocafuerte C.A. - IRCA	119	160
▪ Huindar S.A.	0	1,030,375
Total	188,197	1,038,352
Otras obligaciones no corrientes (nota 10):		
▪ Agrícola Batán S.A.	330,735	330,735
▪ Hiundar S.A.	103,240	103,240
Total	433,975	433,975

13. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** de los años 2012 al 2014, no han sido revisadas por el SRI. La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

14. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se efectuaron ciertas reclasificaciones en los estados financieros consolidados adjuntos para cumplir con las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados que ha establecido la Superintendencia de Compañías del Ecuador, a través de Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014. Los mencionados estados financieros consolidados fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión del presente informe sobre los estados financieros consolidados del año 2015, (diciembre 9 del 2016), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.**, pudiera tener un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados que se adjuntan.