

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 y los correspondientes estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre la base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones sobre el riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros hechos por la entidad, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades - PYMES, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

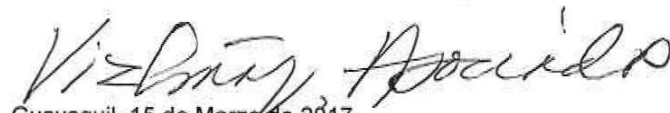
Opinión:

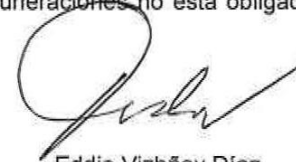
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Contribución solidaria:

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior

En nuestra opinión AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre bienes de personas jurídicas del exterior, en caso de las demás contribuciones solidarias, no está obligada a pagar la contribución solidaria por utilidades, por el motivo que no género utilidad gravable y la contribución solidaria por remuneraciones no está obligada por que no posee empleados en relación de dependencia.


Guayaquil, 15 de Marzo de 2017
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	800.00	800.00
Partes relacionadas (notas 2 y 5)	31,705.91	24,963.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	32,505.91	25,763.07
INVERSIONES EN ASOCIADAS (notas 2 y 6)	968,815.90	1,367,861.04
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 7)	1,142,913.27	1,133,658.85
TOTAL ACTIVO	2,144,235.08	2,527,282.96

Ver notas a los estados financieros



Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 8)	1,273,752.47	1,317,992.13
Partes relacionadas (notas 2 y 5)	138,184.65	60,825.04
Pasivo por impuestos corrientes (notas 2 y 9)	38.50	2,111.86
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,411,975.62	1,380,929.03
Cuentas por pagar a largo plazo (notas 2 y 8)	103,239.28	103,239.28
Partes relacionadas a largo plazo (notas 2 y 5)	330,735.74	330,735.74
TOTAL PASIVO	1,845,950.64	1,814,904.05

PATRIMONIO

Capital social (nota 10)	800.00	800.00
Reserva legal	283.59	283.59
Reserva facultativa	3,847.11	3,847.11
Reserva de capital	13,256.77	13,256.77
Resultados acumulados	-1,147,643.12	27,493.38
Resultados acumulados NIIF	1,841,834.56	1,841,834.56
Resultado del ejercicio	-414,094.47	-1,175,136.50
TOTAL PATRIMONIO	298,284.44	712,378.91
Pasivo contingente (nota 11)		-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,144,235.08	2,527,282.96

Ver notas a los estados financieros



Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

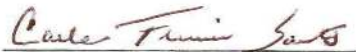
Estado de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	12,562.68	156,306.19
Gasto de financieros	-	78,263.59
Total de gastos	12,562.68	234,569.78
Otros egresos (notas 6 y 11)	399,045.14	931,982.17
Otros ingresos	4,697.87	194.59
Resultado antes de impuesto a la renta	-406,909.95	-1,166,357.36
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 9 y 11)	-7,184.52	-8,779.14
RESULTADO DEL EJERCICIO	-414,094.47	-1,175,136.50

Ver notas a los estados financieros



Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	283.59	283.59
Saldo final	283.59	283.59
<u>RESERVA FACULTATIVA</u>		
Saldo inicial	3,847.11	3,847.11
Saldo final	3,847.11	3,847.11
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	13,256.77	13,256.77
Saldo final	13,256.77	13,256.77
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	27,493.38	27,493.38
Transferencia de resultado del ejercicio	-1,175,136.50	-
Saldo final	-1,147,643.12	27,493.38
<u>RESULTADOS ACUMULADOS NIIF</u>		
Saldo inicial	1,841,834.56	1,841,834.56
Saldo final	1,841,834.56	1,841,834.56
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-1,175,136.50	-
Transferencia a resultados acumulados	1,175,136.50	-
Resultado antes de impuesto a la renta	-406,909.95	-1,166,357.36
Impuesto a la renta mínimo causado	-7,184.52	-8,779.14
Saldo final	-414,094.47	-1,175,136.50
TOTAL	298,284.44	712,378.91

Ver notas a los estados financieros

Carlos F. Soto

Presidente
Representante Legal

[Firma]
Contador

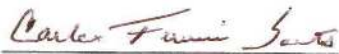
AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido en la intermediación	37,817.82	194.59
Efectivo pagado en la intermediación	-26,490.04	-107,314.86
Efectivo generado en la intermediación	11,327.78	-107,120.27
Intereses pagados	-	-78,263.59
Impuestos fiscales pagados / cobrados y retenidos	-2,073.36	-5,066.43
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	9,254.42	-190,450.29
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en propiedades de inversión	-9,254.42	-80,438.40
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-9,254.42	-80,438.40
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento documentos por pagar relacionadas	-	270,888.69
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	270,888.69
Efectivo neto y sus equivalentes	-	-
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	800.00	800.00
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	800.00	800.00
Ver notas a los estados financieros		



Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

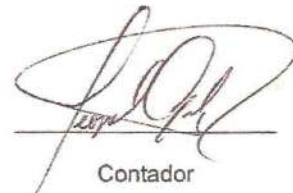
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	-406,909.95	-1,166,357.36
Ajustes por:		
Deterioro de inversiones en asociadas (notas 2 y 6)	399,045.14	905,810.96
Gastos financieros	-	78,263.59
Otras partidas no monetarias	-	62,806.86
Efectivo usado en actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	-7,864.81	-119,475.95
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-6,742.84	-
Aumento / disminución en activo por impuestos corrientes	-7,184.52	4,488.64
Disminución / aumento en otros activos no corrientes	-	27,093.93
Aumento / disminución en partes relacionadas por pagar	22,196.04	-19,226.89
Aumento en partes relacionadas por pagar	10,923.91	-
Efectivo proveniente/usado de actividades operativas	11,327.78	-107,120.27
Intereses pagados	-	-78,263.59
Impuestos fiscales pagados / cobrados y retenidos	-2,073.36	-5,066.43
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE/USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	9,254.42	-190,450.29

Ver notas a los estados financieros



Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 7 de Octubre del 1969, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante el ejercicio actual y el ejercicio anterior la entidad no registra ventas, esto implica que no está cumpliendo con su objeto social, sin embargo, ha realizado operación con propiedades de inversión para futuros negocios

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

b. Hipotesis del negocio en marcha

Lo estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades financieras.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Partes relacionadas por cobrar y pagar

Se consideran partes relacionadas a sus accionistas, asociadas, aquellas en que sus accionistas participen directa o indirectamente de otras sociedades. Así como el personal de la entidad dedicado a la administración, que tienen control sobre la misma.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

g. Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas corresponden a acciones que están registradas a su costo de adquisición y posteriormente ajustadas a su valor patrimonial proporcional.

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otras entidades. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías:

- i) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas,
- ii) Préstamos y cuenta por cobrar
- iii) Inversiones a ser mantenidas hasta el vencimiento
- iv) Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La administración determinará la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

i. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

j. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

k. Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos e inversiones en asociadas y el cálculo del impuesto a la renta.

m. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la entidad.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Caja	U.S.\$	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u> <u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>OTROS</u>	<u>COBROS</u>	
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.\$	15,000.00	6,742.84	-	21,742.84
Industrias Socintriassa S. A.		3,418.96	-	-	3,418.96
Industrias Corintacorp S. A.		3,418.93	-	-	3,418.93
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.		3,125.18	-	-	3,125.18
TOTAL	U.S.\$	24,963.07	6,742.84	-	31,705.91

<u>POR PAGAR</u> <u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	U.S.\$	23,969.52	-	-	23,969.52
Castelago S. A.		36,855.52	-	-	36,855.52
Inmobiliaria Rocafuerte S.A.		-	-	8,112.39	8,112.39
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.		-	-	2,811.52	2,811.52
Fontespai S. A.		-	5,173.87	5,173.87	-
Larisa Lotización la Ribera S.A.		-	-	66,435.70	66,435.70
TOTAL	U.S.\$	60,825.04	5,173.87	82,533.48	138,184.65

LARGO PLAZO

Agrícola Batán S. A.	U.S.\$	330,735.74	-	-	330,735.74
----------------------	--------	------------	---	---	------------

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos y otros, están debidamente soportadas.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

AÑO 2016

<u>COMPañÍA</u>	<u>INVERSIONES EN ASOCIADAS</u>	<u>DETERIORO DE INVERSIÓN</u>	<u>SALDOS AL 31 DICIEMBRE</u>
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	409,134.15	7,134.01	402,000.14
Industria Corintacorp S. A.	416,106.42	134,096.62	282,009.80
Industria Socintriasa S. A.	291,213.04	6,408.08	284,804.96
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.	251,406.43	251,406.43	-
Agrícola Batán S. A.	1.00	-	1.00
TOTAL	1,367,861.04	399,045.14	968,815.90

La estimación de deterioro de las inversiones en asociadas para el año 2016 es U.S.\$ 399,045.14, quedando registrado la inversión al valor patrimonio proporcional.

AÑO 2015

<u>COMPañÍA</u>	<u>INVERSIONES EN ASOCIADAS</u>	<u>DETERIORO DE INVERSIÓN</u>	<u>OTROS</u>	<u>SALDOS AL 31 DICIEMBRE</u>
Industrias Asociadas				
Indusocia S. A.	1,063,844.43	626,093.85	28,616.43	409,134.15
Industria Corintacorp S. A.	434,320.96	6,546.58	11,667.96	416,106.42
Industria Socintriasa S. A.	434,321.02	131,439.96	11,668.02	291,213.04
Compañía de Industrias				
Copaninsa S. A.	403,992.45	141,730.57	10,855.45	251,406.43
Agrícola Batán S. A.	1.00	-	-	1.00
TOTAL	2,336,479.86	905,810.96	62,807.86	1,367,861.04

La estimación de deterioro de las inversiones en asociadas para el año 2015 es U.S.\$ 905,810.96, quedando registrado la inversión al valor patrimonio proporcional y el valor de U.S.\$ 62,807.86 son ajustes.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS

AÑO 2016 Y 2015

<u>COMPañÍA</u>		<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>Valor de</u> <u>cada</u> <u>acción</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31 DICIEMBRE</u>
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	(a)	1,035,228.00	99.99	1.00	1,035,228.00
Industria Corintacorp S. A.	(b)	422,653.00	99.99	1.00	422,653.00
Industria Socintriasa S. A.	(c)	422,653.00	99.99	1.00	422,653.00
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.(d)		393,137.00	99.99	1.00	393,137.00
Agrícola Batán S. A.		1.00	0.00125	0.04	1.00
TOTAL				U.S. \$	<u>2,273,672.00</u>

Las inversiones en acciones en las entidades están contabilizadas a su costo de adquisición y su registro al valor patrimonial proporcional se lo realiza en los estados financieros.

Agrícola Los Ranchos transfirió seis (6) terrenos como aporte en especie a las entidades, para aumento de capital, los terrenos están ubicados en el sector Batán, parroquia satélite - La Puntilla del cantón Samborondón.

a) El terreno uno de uno (1-1) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 46.16 m

Por el sur 45.52 m

Por el este 38.88 m

Por el oeste 51.23 m

Lo que da una superficie de 1,988.58 m²

a) El terreno uno de dos (1-2) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 35.82 m

Por el sur 39.75 m

Por el este 50.36 m

Por el oeste 67.09 m

Lo que da una superficie de 1,965.65 m²

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

b) El terreno dos de dos (2-1) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 39.29 m

Por el sur 32.49 m

Por el este 41.95 m

Por el oeste 46.87 m

Lo que da una superficie de 1,612.29 m²

c) El terreno dos de dos (2-2) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 38.39 m

Por el sur 39.29 m

Por el este 41.12 m

Por el oeste 41.18 m

Lo que da una superficie de 1,612.30 m²

d) El terreno dos de tres (2-3) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 30.00 m

Por el sur 35.82 m

Por el este 23.68 m

Por el oeste 28.28 m

Lo que da una superficie de 750.00 m²

d) El terreno dos de cuatro (2-4) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 30.00 m

Por el sur 30.00 m

Por el este 25.00 m

Por el oeste 25.00 m

Lo que da una superficie de 750.00 m²

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

<u>COMPAÑÍA</u>		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Lote S/N1 (a)	U.S. \$	212,465.64	210,634.05
Lote S/N2 (a)		930,447.63	923,024.80
TOTAL	U.S. \$	<u>1,142,913.27</u>	<u>1,133,658.85</u>

a) Con fecha al 31 de Diciembre del 2014, Huindar S. A. facturó a favor de Agrícola Los Ranchos S. A. el valor de U.S. \$ 1,037,538.12 por concepto de inversión en infraestructura, se desglosan así: Lote S/N1 con un área total de 2.900.07 m² y Lote S/N2 con un área total de 10.519.92 m², desmembrado del predio "Batán", de la parroquia urbana satélite - La Puntilla del cantón Samborondón, Provincia del Guayas, y los U.S. 105,375.15 corresponden a gastos incurridos en la adquisición.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Proveedores locales	U.S.\$	1,259,614.11	1,249,356.43
Otras cuentas por pagar		14,138.36	68,635.70
TOTAL		1,273,752.47	1,317,992.13
Cuentas por pagar a largo plazo		103,239.28	103,239.28
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	U.S.\$	1,376,991.75	1,421,231.41

El saldo por pagar a largo plazo por U.S.\$ 103,239.28 es de la entidad Huindar S. A., se origina por la compra de terrenos por parte de Agrícola los Ranchos S. A. (Ver nota 7).

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

		SALDO 31/12/2015	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2016
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	2,111.86	2,387.65	314.29	38.50
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		-	55.36	55.36	-
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 11)		-	7,184.52	7,184.52	-
TOTAL	U.S.\$	2,111.86	9,627.53	7,554.17	38.50

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Kendon Real Estate LTD.	799	99.88	1.00	799.00
Agrícola Batán S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100		800.00

La entidad Kendon Real Estate LTD., es de nacionalidad estadounidense y la entidad Agrícola Batán S. A. es de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-406,909.95	-1,166,357.36
Más:			
Gastos no deducibles locales (notas 6)		399,045.14	689,209.19
Utilidad gravable		-7,864.81	-477,148.17
Porcentaje impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		7,184.52	8,779.14
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 9)		7,184.52	8,779.14
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado (a)		7,184.52	8,779.14
TOTAL	U.S.\$	-	-

Los estados financieros de **AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.**, no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

(a) El anticipo de Impuesto a la renta, fue compensado en el ejercicio 2016.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 15 de Marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

13. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2017.

14. CONTRIBUCIÓN SOLIDARIA SOBRE BIENES INMUEBLES Y DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL EXISTENTES EN EL ECUADOR DE PROPIEDAD DE SOCIEDADES RESIDENTES EN PARAÍSO FISCALES U OTRAS JURISDICCIONES DEL EXTERIOR

Mediante la resolución No.109012016RCBR085688 y resolución No. 109012016RCBR085734 emitidas por el Servicio de Rentas Internas con fecha 31 de Agosto del 2016, se concede el convenio de facilidad de pago de 4 meses de la contribución solidaria sobre bienes de personas jurídicas del exterior de los meses de junio, julio y agosto del 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 6,742.84 los cuales fueron cancelados por el valor de U.S.\$ 5,057.13 quedando una diferencia de pago por U.S.\$ 1,685.71 que de acuerdo a la tabla de amortización emitida por el Servicios de Rentas Interna deben realizar el pagao en el mes de enero de 2017.

15. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad para colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.

17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.