

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el estado del resultado del periodo y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhnay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

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 efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, 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 entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**Informe de cumplimiento tributario:**

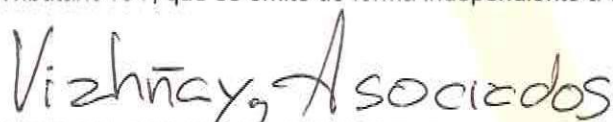
De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

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



Guayaquil - Ecuador, 19 de marzo del 2018

RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 36050

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-4) 2680266

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	800.00 ✓	800.00
Partes relacionadas (notas 2 y 5)	31,706.82	31,705.91
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	32,506.82 ✓	32,505.91
INVERSIONES EN ASOCIADAS (notas 2 y 6)	966,479.24	968,815.90
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (notas 2 y 7)	1,142,913.27 ✓	1,142,913.27
TOTAL ACTIVO	<u>2,141,899.33</u> ✓	<u>2,144,235.08</u>

Ver notas a los estados financieros


Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

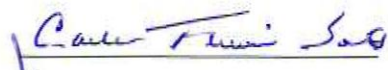
PASIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 8)	1,262,663.77	1,273,752.47
Partes relacionadas (notas 2 y 5)	145,605.86 ✓	138,184.65
Pasivo por impuestos corrientes (notas 2 y 9)	1,028.92 ✓	38.50
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,409,298.55 ✓	1,411,975.62
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	1,843,273.57 ✓	1,845,950.64

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	-1,561,737.59 ✓	-1,147,643.12
Resultados acumulados NIIF	1,841,834.56 ✓	1,841,834.56
Resultado del ejercicio	341.32 ✓	-414,094.47
TOTAL PATRIMONIO	298,625.76 ✓	298,284.44
Pasivo contingente (nota 11)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,141,899.33 ✓	2,144,235.08

Ver notas a los estados financieros


Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integrales
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	12,259.84	12,562.68
TOTAL	12,259.84	12,562.68
Otros egresos (notas 6 y 11)	2,543.32 ✓	399,045.14
Otros ingresos	16,163.46 ✓	4,697.87
Resultado antes de impuesto a la renta	1,360.30 ✓	-406,909.95
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 9 y 11)	-1,018.98 ✓	-7,184.52
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>341.32 ✓</u>	<u>-414,094.47</u>

Ver notas a los estados financieros


Presidente
Representante Legal


Contador

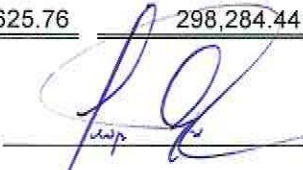
AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
<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	-1,147,643.12	27,493.38
Transferencia de resultado del ejercicio	-414,094.47	-1,175,136.50
Saldo final	-1,561,737.59	-1,147,643.12
<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	-414,094.47	-1,175,136.50
Transferencia a resultados acumulados	414,094.47	1,175,136.50
Resultado antes de impuesto a la renta	1,360.30	-406,909.95
Impuesto a la renta minimo causado	-1,018.98	-7,184.52
Saldo final	341.32	-414,094.47
TOTAL	298,625.76	298,284.44

Ver notas a los estados financieros


Presidente
Representante Legal


Contador

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido en la intermediación	16,162.55	37,817.82
Efectivo pagado en la intermediación	-16,133.99	-26,490.04
Efectivo generado en la intermediación	28.56	11,327.78
Impuestos fiscales pagados	-28.56	-2,073.36
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-	9,254.42
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento en propiedades de inversión	-	-9,254.42
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-9,254.42
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
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 2017 y 2016
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1,360.30	-406,909.95
Ajustes por:		
Deterioro de inversiones en asociadas (notas 2 y 6)	2,336.66	399,045.14
Efectivo usado en actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	3,696.96	-7,864.81
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-0.91	-6,742.84
Aumento en activo por impuestos corrientes	-	-7,184.52
Disminución / aumento en cuentas por pagar	-11,088.70	22,196.04
Aumento en partes relacionadas por pagar	7,421.21	10,923.91
Efectivo proveniente de actividades operativas	28.56	11,327.78
Impuestos fiscales pagados / cobrados y retenidos	-28.56	-2,073.36
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-	9,754.42

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).

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y 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.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. **Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

e. **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que se originan básicamente por la venta de bienes, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y por otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

f. **Partes relacionadas**

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

g. **Pagos anticipados**

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el período de vigencia del bien o servicio.

h. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión, terreno, se midieron al valor del avalúo comercial del Municipio al que pertenece, como costo atribuido en la adopción de las NIIF PYMES, menos cualquier pérdida por deterioro del valor. El terreno no se deprecia.

i. **Inversiones en partes relacionadas**

Las inversiones en partes relacionadas son medidas anualmente a su valor patrimonial proporcional (VPP), dejando registrado el ingreso o pérdida en el estado de resultado integral del ejercicio.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

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 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad líquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ventas de bienes

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. No se reconoce ingreso alguno si existen dudas importantes respecto a la recuperación de la venta a crédito.

n. Gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se han recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

o. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la entidad, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

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 2017, fue de -0.20%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20 ✓

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
Caja	U.S.\$ 800.00 ✓	800.00

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 2017, es como sigue:

POR COBRAR		DÉBITOS		CRÉDITOS	
		SALDO			SALDO
CORTO PLAZO		31/12/2016	OTROS	COBROS	31/12/2017
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.\$	21,742.84	0.91	-	21,743.75
Industrias Socintriasa 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.\$	31,705.91	0.91	-	31,706.82

		<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
POR PAGAR		SALDO AL			SALDO AL
<u>CORTO PLAZO</u>		<u>31/12/2016</u>	<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>31/12/2017</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		205.98	8,318.37
Inmobiliaria Plaza 500					
Inmoplaza S. A.		2,811.52	-	1,685.71	4,497.23
Fontespai S. A.		-	-	5,529.52	5,529.52
Larisa Lotización la Ribera S.A.		66,435.70	-	-	66,435.70
TOTAL	U.S.\$	138,184.65	-	7,421.21	145,605.86

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 2017 y 2016, es como sigue:

AÑO 2017

<u>COMPañÍA</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DETERIORO</u> <u>DE INVERSIÓN</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	402,000.14	-1,433.57	400,566.57
Industria Corintacorp S. A.	282,009.80	206.66	282,216.46
Industria Socintriasa S. A.	284,804.96	-1,109.75	283,695.21
Agrícola Batán S. A.	1.00	-	1.00
TOTAL	968,815.90	-2,336.66	966,479.24

La estimación de deterioro de las inversiones en asociadas para el año 2017 es U.S.\$ -2,336.66, quedando registrado la inversión al valor patrimonio proporcional.

AÑO 2016

<u>COMPañÍA</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DETERIORO</u> <u>DE INVERSIÓN</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</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.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS**AÑO 2017 Y 2016**

<u>COMPañÍA</u>		<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>Valor de cada acción</u>	<u>SALDOS AL 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 Socintrisa 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 2017 y 2016, es como sigue:

<u>TERRENO</u>		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Lote S/N1 (a)	U.S. \$	212,465.64	212,465.64
Lote S/N2 (a)		930,447.63	930,447.63
TOTAL	U.S. \$	<u>1,142,913.27</u> /	<u>1,142,913.27</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 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.\$	1,243,803.74	1,259,614.11
Otras cuentas por pagar		18,860.03	14,138.36
TOTAL		1,262,663.77	1,273,752.47
Cuentas por pagar a largo plazo		103,239.28	103,239.28
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	U.S.\$	1,365,903.05	1,376,991.75

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. (Ver nota 7).

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2017, es como sigue:

		SALDO 31/12/2016	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2017
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	38.50	112.46	83.14	9.18
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		-		0.76	0.76
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 11)		-		1,018.98	1,018.98
TOTAL	U.S.\$	38.50	112.46	1,102.88	1,028.92

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 2017 Y 2016

<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.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,360.30	-406,909.95
Menos:			
Dividendos exentos		206.66	-
Más:			
Gastos no deducibles locales (notas 6)		2,922.27	399,045.14
Utilidad gravable		4,075.91	-7,864.81
Porcentaje impuesto a la renta		25%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		1,018.98	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		-	7,184.52
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 9)		1,018.98	7,184.52
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la renta pagado (a)		-	7,184.52
Impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	1,018.98	-

Los estados financieros de **AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.**, no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2017. 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 pagado del año 2016, fue compensado dentro del mismo ejercicio económico.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo del 2018, 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 PARAÍDOS 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 agostos 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 pago en el mes de enero de 2017.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros

15. EFFECTOS ECONÓMICOS 2017

En el año 2017, 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 2016 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2018, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2018.

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. NEGOCIO EN MARCHA

Durante el ejercicio económico 2017 no ha tenido ingresos, sin embargo, la Administración ha planificado preparar sus estados financieros como negocio en marcha porque continuará con sus operaciones en los períodos futuros.