AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.
Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 07 de Octubre de 2069, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

b. Hipótesis de negocio en marcha

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

c. Registro contable y moneda de presentación

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

d. Efectivo y equivalentos de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. Cuentas por cobrar

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

f. Pagos anticipados

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

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

h. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía 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. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

i. 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.

j. 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 23% 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 importe 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.

k. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por servicios de mantenimientos y servicio técnico administrativos

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación con la cancelación de los solares y por el cánon de arrendamiento.

l. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia 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 periodo 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 y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

m. Reconocimiento de ingresos,costos y gastos

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

3. INDICADORES ECONOMICOS

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 2012, fue de4.16%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.
Notas a los Estados Financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Caja General	U.S.$	800.00	800.00

5. CUENTAS POR COBRAR - RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por cobrar Relacionadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.$	15.000,00	15.000,00
Industria Socintriasa S.A.	U.S.$	3.418,96	4.217,96
Industria Corintacorp S.A.	U.S.$	3.418,93	
Compañía de Industrias Copaninsa S.A.	U.S.$	1.163,09	
TOTAL	**U.S.$**	**23.000,98**	**19.217,96**

6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

El detalle de los terrenos registrados los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Costo Impuesto Predial	U.S.$	-	-
	U.S.$		
TERRENOS URBANIZADOS			
LOTE 1 7983.91 M2	U.S.$	-	1.596.782,00
LOTE 2 3368.48 M2	U.S.$	-	673.696,00
LOTE 1 1-1 2.601,17 M2	U.S.$	-	
LOTE 1 1-2 2.571,19 M2	U.S.$	-	
LOTE 1 2-1 2.108,96 M2	U.S.$	-	
LOTE 1 2-2 2.108,97 M2	U.S.$	-	
LOTE 1 2-3 981,05 M2	U.S.$	-	
LOTE 1 2-4 981,05 M2	U.S.$	-	
TOTAL		**-**	**2.270.478,00**

AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.
Notas a los Estados Financieros

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, escomo sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
INDUSTRIAS CORINTACORP S.A.	U.S.$	434.258,96	400,00
COMPAÑÍA DE INDUSTRIAS COPANINSA S.A.	U.S.$	404.074,45	400,00
INDUSTRIAS SOCINTRIASA S.A.		434.261,02	400,00
INDUSTRIAS ASOCIADAS INDUSOCIA S.A.	U.S.$	1.063.887,43	400,00
OTRAS INVERSIONES		12.903,43	
TOTAL		**2.349.385,30**	**1.600,00**

a) Representan la compra del 0.99875% del capital de las compañías indicadas.

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Proveedores Varios	U.S.$	10.217,15	-
Agricola Batan S.A. Div-Inmobiliaria	U.S.$	318.263,82	297.338,39
Huindar S.A.	U.S.$	103.239,28	103.239,28
Compañía de Industrias Copaninsa S.A.	U.S.$	-	400,00
Industrias Asociados Indusocia S.A	U.S.$	44.374,35	400,00
Industria Socintriasa S.A.	U.S.$	-	400,00
Industrias Corintacorp S.A.			400,00
Cuentas por pagar SRI	U.S.$	9.576,27	
TOTAL	**U.S.$**	**485.670,87**	**402.177,67**

AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.
Notas a los Estados Financieros

9. CAPITAL SOCIAL

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

ACCIONISTA	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION – U.S.$	SALDO U.S. $
Kendon Real Estate Ltda	799	99.88	1.00	799.00
Agricola Batan S.A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

10. 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 la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

LEOPOLDO GUACHO R.
CONTADOR