

1. **OPERACIONES**

La compañía 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.

2. **POLÍTICAS CONTABLES**

a. **Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, y publicadas 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 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador 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 pequeñas y medianas entidades (PYMES).

Para la compañía de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2012 y el periodo de transición fue en el año 2011

La preparación de los estados financieros requiere la realización, por parte de la administración de la compañía de determinadas estimaciones contables y de la consideración de determinados elementos de juicio. 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado integral del período.

b. **Hipótesis del negocio en marcha**

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

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

c. Moneda de presentación

Los registros contables de la compañía 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 compañías financieras.

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 amortizan hasta el periodo de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedades, planta y equipo

La compañía utiliza el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1

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

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otras compañías. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía 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.

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 compañía 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 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 con fiabilidad 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.

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

l. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por servicios de mantenimiento y servicios técnicos administrativos

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

m. 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.

n. 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 compañía.

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.

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 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</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 2014, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u> <u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
			<u>OTROS</u>		<u>COBROS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.\$	15,000.00	-	-	-	15,000.00
Industrias Socintrasa S. A.		3,418.96	-	-	-	3,418.96
Industrias Corintacorp S. A.		3,418.93	-	-	-	3,418.93
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.		1,163.09	1,962.09	-	-	3,125.18
TOTAL	U.S.\$	23,000.98	1,962.09		-	24,963.07

<u>POR PAGAR</u> <u>CORTO PLAZO</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
			<u>PAGOS</u>		<u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	U.S.\$	44,374.35	-	-	35,677.58	80,051.93

<u>LARGO PLAZO</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
			<u>PAGOS</u>		<u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2014</u>
Agrícola Batán S. A.	U.S.\$	318,263.82	-	-	12,471.92	330,735.74

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos y otros.

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. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Un resumen del activo por impuesto corriente al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Anticipo del impuesto a la renta (nota 11)	U.S.\$	13,267.78	12,890.29
Otros		-	13.14
TOTAL	U.S.\$	<u>13,267.78</u>	<u>12,903.43</u>

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en asociadas al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

AÑO 2014

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>Valor de</u> <u>cada acción</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31 DICIEMBRE</u>
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	(a) 1,063,844.43	99.99	1.00	1,063,844.43
Industria Corintacorp S. A.	(b) 434,320.96	99.99	1.00	434,320.96
Industria Socintriassa S. A.	(c) 434,321.02	99.99	1.00	434,321.02
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.(d)	403,992.45	99.99	1.00	403,992.45
TOTAL			U.S. \$	<u>2,336,478.86</u>

AÑO 2013

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>Valor de</u> <u>cada acción</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	(a) 1,063,887.43	99.99	1.00	1,063,887.43
Industria Corintacorp S. A.	(b) 434,258.96	99.99	1.00	434,258.96
Industria Socintriassa S. A.	(c) 434,261.02	99.99	1.00	434,261.02
Compañía de Industrias Copaninsa S. A.(d)	404,074.46	99.99	1.00	404,074.46
TOTAL			U.S. \$	<u>2,336,481.87</u>

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Las inversiones en acciones en las compañías 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 compañías, para aumento de capital, los terrenos están ubicados en el sector Batán, parroquia satélite - La Puntilla del cantón Samborombón.

a) El terreno uno de dos (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 dos 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

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

Por el norte 32.29 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 dos (2-3) tiene las siguientes medidas:

Por el norte 30.00 m

Por el sur 35.82 m

Por el este 11.87 m

Por el oeste 25.82 m

Lo que da una superficie de 750.00 m²

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

Por el norte 30.00 m

Por el sur 30.00 m

Por el este 11.87 m

Por el oeste 25.82 m

Lo que da una superficie de 750.00 m²

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de las propiedades de inversión al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31 DICIEMBRE</u>
Lote S/N1 (a)	U.S. \$ 195,688.59
Lote S/N2 (a)	857,531.86
TOTAL	U.S. \$ 1,053,220.45

a) 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. \$ 15,682.33 corresponden a gastos incurridos en la adquisición.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Proveedores locales	U.S.\$ 1,041,550.21	10,217.15
Otras cuentas por pagar	6,553.23	9,576.27
TOTAL	U.S.\$ 1,047,103.44	19,793.42
Cuentas por pagar a largo plazo	103,239.28	103,239.28
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	1,150,342.72	123,032.70

AGRICOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento del pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	-	31.29	7,209.58	7,178.29
Retención en la fuente del impuesto al valor agregado IVA		-	1.51	1.51	-
TOTAL	U.S.\$	-	32.80	7,211.09	7,178.29

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

<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	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

La compañía Kendon Real Estate LTD., es de nacionalidad estadounidense y la compañía 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

12. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	U.S.\$	-	-2,402.88
Más:			
Gastos no deducibles		-	-
Utilidad gravable		-	-
Porcentaje del impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (nota 6)		13,267.78	12,890.29
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		-	-
TOTAL	U.S.\$	-	-

Los estados financieros de AGRÍCOLA LOS RANCHOS S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2014. De acuerdo con las disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014, y la fecha del Informe de los auditores externos el 27 de Abril del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía auditada pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

14. 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 2014

15. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, 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 compañía.

16. 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.