

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. - Fue constituida el 30 de septiembre de 1969. Su actividad principal es dedicarse a la actividad de compras, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Las oficinas administrativas, se encuentran ubicadas en kilómetro 5½ vía Samborondón..

Los accionistas de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** son **KENDON REAL STATE LTD.** empresa constituida en los Estados Unidos como accionista mayoritario y **Agricola Batan s.a.** Compañía Ecuatoriana

Principios de consolidación - Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los estados de situación financiera y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2014 de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**.

Detalle de las inversiones en donde **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** mantiene participaciones,:

<u>Otras Entidades Integrantes (OEI):</u>	% de participación	
	<u>Controladora</u>	<u>No controladora</u>
Industrias Asociadas - INDUSOCIA S.A.	99.88%	0.12%
Compañía de Industrias - COPANINSA S.A.	99.88%	0.12%
Industrias - CORINTACORP S.A.	99.88%	0.12%
Industria - SOCINTRIASA S.A.	99.88%	0.12%

Los estados financieros de las empresas **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A.** e **INDUSTRIAS ASOCIADAS - INDUSOCIA S.A.**, fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría por una Firma de Auditores Independientes. Los dictámenes de auditoría del año 2014, sobre dichos estados financieros, contienen opiniones sin salvedades,

Para propósitos de preparación y presentación de los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2014 fue considerada la información correspondiente a las compañías y otras entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Todas las cuentas y transacciones significativas entre las compañías relacionadas han sido eliminadas en los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2014

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros consolidados adjuntos de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES (*IFRS por sus siglas en Inglés*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*), las cuales incluyen las Normas Internacionales de contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (*CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés*).

Base de presentación.- Los estados financieros consolidados adjuntos, han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos rubros contables, que han sido medidos a su valor razonable, como también sobre la base de Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 28 de febrero del 2014. Los mencionados estados financieros consolidados de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, fueron preparados para propósitos de cumplimiento con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES** al 31 de diciembre del 2014 para la preparación de los estados financieros consolidados adjuntos son:

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

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o se transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas a su valor nominal, esto al momento de la negociación y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad, nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), nota 8.

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

Propiedades de inversión.- Están registrados a su valor razonable.. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

La NIC No. 40 (Propiedades de inversión), establece que la reserva por valuación originada en

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

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

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

Reconocimiento de ingresos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Durante el año 2014 no hubo registros de ingresos

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

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

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

2. **Participaciones de las no controladoras.**- Representan aportaciones de las no controladoras que se presentan en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio.
- 3.

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

Provisión para impuesto a la renta.- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante el años 2014, no se calculó la provisión para impuesto a la renta, debido a que **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**, no presentaron resultados. Con la puesta en marcha del

Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

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

4. EFECTIVO EN CAJA

Al 31 de diciembre del 2014 representa fondos de caja que se encuentran en cada una de las entidades integrantes y cuyos saldos que ascienden a

	2014	2013
Caja Bancos	\$ 4.242	\$ 16.216

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas,	1,353,322	1,254,521
Otras	<u>13,576</u>	<u>700</u>
Total	<u>1,366,898</u>	<u>1,255,221</u>

Partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye principalmente US\$. 1,117,128 y US\$. 1,208,826, correspondientes a desembolsos entregados a Larisa Lotización La Ribera S.A. por obras de infraestructura que se realizan en los terrenos del sector El Batán y que corresponden a seis (6) solares con un área total de 11.352,39 metros cuadrados,

6. OBRAS EN CONSTRUCCION

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

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

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2014, representa infraestructura (terrenos), que se adquirieron a través de una empresa relacionada (Huindar S.A.), por US\$. 1,037.538 y consistentes en los siguientes lotes: s/n No. 1 (área de 2.900 metros cuadrados) por US\$. 195,689 y s/n No. 2 (área de 10.520 metros cuadrados) por US\$. 857,531. Estos lotes estan ubicados en la via Sambodondon

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan principalmente US\$. 742,566 y US\$. 487,403, respectivamente, originados por desembolsos efectuados en concepto de estudios para los proyectos en proceso de ejecución, permiso de trabajos y trámites de aprobación de planos, nota 6.

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan principalmente US\$. 1,267,140 y US\$. 390,262, originados por provisiones que se mantienen con proveedores locales, los cuales no devengan intereses y tienen plazo de hasta 30 días, nota 12.

10. PASIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan fondos recibidos de clientes en concepto de anticipos de manera de que los mismos sean aplicados en las ventas futuras que se realicen, los cuales no devengan intereses y tienen plazo de hasta 5 años, nota 5.

11. OTRAS OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan préstamos recibidos por US\$. 433,975 y US\$. 421,502, de dos empresas relacionadas, los cuales no devengan intereses y no tienen una fecha específica de vencimiento, nota 12.

12. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Capital social- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está representado principalmente por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de propiedad de **KENDON REAL STATE LTD.** y de **AGRICOLA BATAN S.A.** con el 99.88% y 0.12%, respectivamente.

En el Registro Oficial No. 389 del 1 de noviembre del 2006, se estableció por parte de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los límites de capitales mínimo de las compañías

11. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

anónimas y de economía mixta en US\$. 10,000, de responsabilidad limitada en US\$. 5,000 y de sucursales de compañías extranjeras en US\$. 30,000.

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, participes, socio, miembros de directorio y administradores. Con base a nuestras auditorías efectuadas, como también por medio de los informes emitidos de los otros auditores externos, las entidades integrantes han procedido a cumplir con este requerimiento correspondiente a los ejercicios económicos 2014 y 2013.

Pérdida básica por acción.- La pérdida básica por acción ordinaria, al 31 de diciembre del 2014, se calculo dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 un detalle de los saldos con Compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

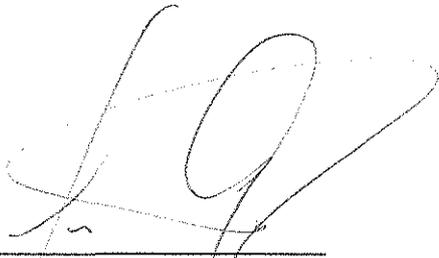
	2014	<u>2013</u>
	(Dólares)	
Estado de Situación Financiera:		
Activos financieros a corto plazo, nota 4:		
▪ Larisa Lotización La Ribera S.A.	1,117,128	1,208,826
▪ Kendon Real State Ltd.	15,000	15,000
▪ Agrícola Batán S.A.	10,000	10,000
▪ Talum S.A.	190,193	9,000
▪ Nuevo Rancho S.A. NURANSA.	20,997	11,691
Total	<u>1,353,322</u>	<u>1,254,521</u>
Propiedades de inversión, nota 6:		
▪ Hiundar S.A	<u>1,037,538</u>	<u>0</u>
Pasivos financieros a corto plazo, nota 8:		
▪ Proinba Proyecto Inmobiliario Batan S.A	0	8,486
▪ Castelago S.A.	7,817	7,476
▪ Inmobiliaria Rocafuerte C.A. - IRCA	<u>160</u>	<u>151</u>
Total	<u>7,977</u>	<u>16,113</u>
<u>Otras obligaciones no corrientes, nota 10:</u>		
▪ Agrícola Batán S.A.	330,735	318,262
▪ Hiundar S.A.	<u>103,240</u>	<u>103,240</u>
Total	<u>433,975</u>	<u>421,502</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

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

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros consolidados del año 2014, (septiembre 23 del 2015), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de las Compañías de **AGRICOLA LOS RANCHOS S.A. Y OTRAS ENTIDADES INTEGRANTES**, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados que se adjuntan.



LEOPOLDO GUACHOR.
CONTADOR