

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

Los 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 DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE 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 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 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:

POR COBRAR CORTO PLAZO		SALDO 31/12/2015	DÉBITOS		CRÉDITOS	
			OTROS	COBROS	SALDO 31/12/2016	
Kendon Real Estate Ltd.	U.S.\$	15,000.00	6,742.84	-	-	21,742.84
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.\$	24,963.07	6,742.84	-	-	31,705.91

POR PAGAR CORTO PLAZO		SALDO AL 31/12/2015	DÉBITOS		CRÉDITOS	
			PAGOS	OTROS	SALDO AL 31/12/2016	
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.

REGISTRO 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
		<hr/>	<hr/>
Utilidad gravable		-7,864.81	-477,148.17
Porcentaje impuesto a la renta		22%	22%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta mínimo causado		-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		7,184.52	8,779.14
<hr/>			
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.\$	<hr/>	<hr/>

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.

AGRÍCOLA 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.



CONTADOR GENERAL
GUACHO REMACHE LEOPOLDO