

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

AGRÍCOLA LOS RANCHOS S.A. fue constituida el 7 de octubre de 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 los años 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía cuenta con 13,419.99 m² de lotes de terreno ubicados entre el Km 10 y 10.5 de la vía a Samborondón por valor en libros de US\$1,142,913, como se expone en la Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que AGRÍCOLA LOS RANCHOS S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la

fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo representa los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye como instrumento financiero la cuenta de caja y bancos.

Las partes relacionadas representan los activos y pasivos financieros de la Compañía.

c) Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas son medidas anualmente a su valor patrimonial proporcional (VPP), dejando registrado el ingreso o pérdida en el estado de resultados integrales del ejercicio.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo;

excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kendon Real Estate Ltd.	21,744	21,744
	<u>21,744</u>	<u>21,744</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huindar S.A.	1,112,778	1,112,778
Subzero S.A.	88,843	88,843
Larisa Lotización La Ribera S.A.	66,436	66,436
Castelago S.A.	36,855	36,855
Glynnicorp S.A.	29,841	29,841
Talum S.A.	19,124	18,167
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	8,873	8,478
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	4,497	4,497
Fontespai S.A.	2,202	7,976
Aipoc S.A.	1,938	1,938
	<u>1,371,387</u>	<u>1,375,809</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Agrícola Batán S.A.	330,736	330,736
Huindar S.A.	103,239	103,239
	<u>433,975</u>	<u>433,975</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos recibidos	4,431	2,606

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en asociadas se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	99.99	333,333	387,338
Industria Socintriasa S.A.	99.99	290,065	290,065
Industria Corintacorp S.A.	99.99	288,271	288,271
Agrícola Batán S.A.	0.00125	1	1
Deterioro acumulado (1)		<u>(911,670)</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>965,675</u>

(1) Ver Nota 12. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las inversiones en asociadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	965,675	966,479
Ingreso por valor patrimonial proporcional (1)	12,425	12,425
Gasto por valor patrimonial proporcional (1)	(66,430)	(13,229)
Deterioro del periodo	<u>(911,670)</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>965,675</u>

(1) Ver Nota 12. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las propiedades de inversión se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terreno</u>		
Lote S/N 1 (1)	212,466	212,466
Lote S/N 2 (1)	<u>930,447</u>	<u>930,447</u>
	<u>1,142,913</u>	<u>1,142,913</u>

(1) Corresponde a dos lotes de terreno ubicados en la parroquia urbana Satélite - La Puntilla del cantón Samborondón por un área total de 2,900.07 m² y 10,519.92 m², respectivamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$2,536,378, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	3,961	0
Otras cuentas por pagar	13,041	7,006
	<u>17,002</u>	<u>7,006</u>

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(971,287)	1,398
Gastos no deducibles locales	966,199	1,724
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(5,088)	3,122
Impuesto causado	0	780
Anticipo determinado	390	509

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la reserva facultativa es de US\$3,847.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	13,257	13,257
Adopción por primera vez de las NIIF (2)	1,841,835	1,841,835
Resultados acumulados	<u>(2,518,060)</u>	<u>(1,546,773)</u>
	<u>(662,968)</u>	<u>308,319</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

12. OTROS (EGRESOS) INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los otros (egresos) ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	12,425	12,425
Otros	<u>8,852</u>	<u>8,797</u>
	21,277	21,222
<u>Otros egresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	(66,430)	(13,229)
Deterioro de inversiones (1)	<u>(911,670)</u>	<u>0</u>
	(978,100)	(13,229)
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>(956,823)</u>	<u>7,993</u>

- (1) Ver Nota 7. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 17, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que

fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



FABIÁN ENCARNACIÓN AGUILAR
CONTADOR