

AGROPER S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en US Dólares)

A. AGROPER S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 30 de diciembre de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de enero de 1979.

Su principal actividad es la realización de toda clase de actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal con fecha 2 de febrero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Negocio en marcha: La Compañía no ejecuta una actividad económica. Los accionistas continuarán proporcionando los recursos necesarios para cubrir los gastos de mantenimiento de los inmuebles que posee y así asegurar su continuidad.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Propiedades de inversión: Corresponde a terreno que se tiene para obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Los bienes inmuebles (terrenos) son activos no depreciables que se reconocen inicialmente al costo.

AGROPER S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a valor razonable, a partir de una tasación practicada por un experto independiente que tenga una capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de propiedad de inversión que está siendo medido. Las ganancias o las pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se incluyen en los resultados del año (ingresos o gastos) en el que se originan.

Pasivos financieros: Comprende cuentas por pagar a proveedores y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Se reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a pagar el pasivo.

Beneficios a empleados: La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no le es aplicable el reconocimiento de los beneficios sociales corrientes y no corrientes determinados por la normativa laboral vigente.

Gastos ordinarios: Se reconocen sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

En opinión de la Administración, no se han realizado tales estimaciones y supuestos. No obstante, las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente.

D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Corresponden a macrolotes ubicados en la parte posterior y a continuación de las etapas donde se encuentran las viviendas de la urbanización “Valle Alto”, en la autopista Guayaquil – Salinas. A continuación un detalle:

AGROPER S.A.**D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

Etapas	Código catastral	Superficie (m²)	Costo (US\$)	Revalorización (US\$)	Total (US\$)	Avalúo Municipal (US\$)
	96-0278		1,156	N/D	1,156	N/D
6	96-0984	110,281	1,516	792,506	794,022	N/D
7	96-1109	71,183	156	512,360	512,516	854,198
9	96-1108	84,524	185	608,389	608,574	1,015,490
10	96-0986	105,923	232	762,412	762,644	1,271,074
11	96-1107	118,555	260	853,333	853,592	1,422,658
12	96-0987	93,733	205	674,674	674,879	1,124,799
13	96-1106	84,150	184	605,696	605,880	1,009,800
14	96-1105	96,832	212	696,975	697,187	1,161,979
15	96-1104	60,483	132	435,343	435,476	725,793
16	96-0988	100,655	220	724,496	724,716	1,207,861
17	96-0989	81,401	174	585,912	586,087	954,675
18	96-1101	62,689	137	451,226	451,363	752,271
19	96-1103	79,281	174	570,649	570,822	951,370
20	96-1102	78,667	172	566,228	566,401	944,001
21	96-1100	103,968	229	748,338	748,567	1,247,610
		1,332,325	5,344	9,588,537	9,593,882	14,643,579

N/D: No disponible

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Fideicomiso Civil Tenacc S.A.	245,475	227,335
Terrenos y Asociados S.A.	245,208	227,335
	490,683	454,670

F. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aporte para futura capitalización: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía, el cual está a disposición de los mismos.

Resultados Acumulados

Adopción por primera vez de las NIIF: Corresponde al valor razonable de los terrenos medido a la fecha de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y utilizado como costo atribuido. De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de esta subcuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Pérdidas acumuladas: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

AGROPER S.A.**G. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Impuestos y contribuciones	56,833	85,887
Seguridad y vigilancia	78,281	12,248
Honorarios profesionales	2,510	11,040
Otros gastos menores	13,986	5,331
	151,610	114,506

H. IMPUESTO A LA RENTA:

Durante los ejercicios fiscales 2019 y 2018, la Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

I. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.	➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.	➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

AGROPER S.A.**I. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Exenciones	Deducciones	Otros
	➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.	➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores. ➤ Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

J. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.


Sucre Pérez Baquerizo