

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 31 de Marzo de 1975, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la explotación agropecuaria, forestal y agrícola; podrá adquirir bienes raíces y muebles, transferirlos, gravarlos, limitar su dominio, adquirir y transferir derechos reales y personales, celebrar contratos de las sociedades civiles.

#### 2. POLITICAS CONTABLES

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

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada 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, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías 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 la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. 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 ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

Esta norma es de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>No.</u> <u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA</u> <u>PARA EJERCICIO</u> <u>INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIIF 9	Mejora, Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**b. Hipótesis de negocio en marcha**

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

**c. Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

**d. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

**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.

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### f. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1,

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

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones y adecuaciones, muebles y equipos de oficina, maquinarias y equipos de oficina, vehículos, equipos de computación y equipos de comunicación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

#### g. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **h. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia 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 cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina 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 mantienen 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 confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación 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.

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### k. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

##### 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. Reserva Legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituye un gasto para la entidad.

#### m. Ingresos de actividades ordinarias

##### Ingresos por ventas de solares y alquiler de bienes inmuebles

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

#### n. Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta 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.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**o. Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revocación 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 y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

**3. INDICADORES ECONOMICOS**

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 2013, fue de 2.70%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Bancos	U.S.\$ <u>21,852.84</u>	<u>37,118.44</u>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$ -	656,311.46
Kingselsa S. A.	660,844.46	-
Salenty S. A.	184,441.59	-
Otras cuentas por cobrar	48,410.41	313,978.14
TOTAL	U.S.\$ <u>893,696.46</u>	<u>970,289.60</u>

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**6. CUENTAS RELACIONADAS**

Un resumen de las cuentas relacionadas por cobrar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR	SALDO 31/12/2012	DEBITOS			CREDITOS			SALDO 31/12/2013
		VENTAS	RECLASIFI- CACIÓN	OTROS	COMPRAS	RECLASIFI- CACIÓN	OTROS	
<u>CORTO PLAZO</u>								
Hasting Business Enterprises INC (a)	U. S. \$ -	38,231.76	9,757,353.36	189,432.00	49,022.29	2,331.76	484,016.60	9,449,646.47
Agrícola Los Ranchos S.A	-	-	318,263.82	2,761.25	-	-	2,761.25	318,263.82
Atransa S.A	-	-	6,406.42	-	-	-	-	6,406.42
Latiza Lotizaciones La Ribera S.A.	-	13,900.00	-	-	-	13,900.00	-	-
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>U. S. \$ -</b>	<b>52,131.76</b>	<b>10,082,023.60</b>	<b>192,193.25</b>	<b>49,022.29</b>	<b>16,231.76</b>	<b>486,777.85</b>	<b>9,774,316.71</b>
<u>LARGO PLAZO</u>								
Hasting Business Enterprises INC	U. S. \$ 9,757,353.36	-	-	-	-	9,757,353.36	-	-
Agrícola Los Ranchos S.A	-	-	-	318,263.82	-	318,263.82	-	-
Atransa S.A	-	4,398.47	2,007.95	-	-	6,406.42	-	-
Talim S.A	-	-	2,331.76	2,331.76	-	2,331.76	2,331.76	-
<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>U. S. \$ 9,757,353.36</b>	<b>4,398.47</b>	<b>4,339.71</b>	<b>320,595.58</b>	<b>-</b>	<b>10,084,355.36</b>	<b>2,331.76</b>	<b>-</b>

## AGRICOLA BATAN S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

(a) En el año 2012 transfirieron de largo plazo a corto plazo la cuenta Hasting Business Enterprises INC por U.S. \$ 9,757,353.36, será cancelada en el transcurso del año 2014.

#### 2012

#### CONTRATOS DE CESION DE DERECHOS DE CREDITOS

En los libros de Agrícola Batán figuraba cuentas por cobrar compañías relacionadas por U.S.\$ 12,212,960.80, sobre las cuales se celebraron contratos de cesión de derechos de créditos a favor de Hastings Business Enterprises Inc., las mismas que se detallan a continuación:

**Nombres de compañías cuyos derechos de cobros se cedieron a favor de Hastings Business Enterprises Inc.**

<u>COMPAÑÍAS - ACEPTANTES</u>		<b>31 DICIEMBRE 2012</b>
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	U.S.\$	525,000.00
Lagoplatá S.A.		12,259.56
Huindar S.A.		3,664,105.32
Inmobiliaria Rocafuerte S.A.		451,589.88
Larisa Lotización La Ribera S.A.		5,890,568.19
Megatroxa S.A.		1,458,677.86
Zubzero S.A.		1,112.50
Talum S.A.		209,647.49
<b>Total</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>12,212,960.80</u></b>

El 31 de Diciembre del 2012, se firmaron ocho contratos individuales de cesión de derechos entre Agrícola Batán S.A., la cedente; Hastings Business Enterprises Inc., la cesionaria; y, cada una de las compañías aceptantes arriba indicadas.

Mediante los contratos de cesión de derechos de créditos, la cedente transfirió irrevocablemente a favor de la cesionaria sus cuentas por cobrar por U.S.\$ 12,212,960.80, acordado como precio justo de la transferencia, el mismo que tendrá que ser cancelado hasta el 31 de Diciembre del 2017. El presente acuerdo es aceptado por cada una de las partes intervinientes y todo litigio, controversia o reclamación resultante se someterá al arbitraje administrado por Centro de Arbitraje y Medición de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Con el contrato de cesión de derecho de crédito se registró en los libros de Agrícola Batán S.A. cuentas por cobrar por Hastings Business Enterprises Inc por U.S.\$ 12,212,960.80 y se dejó en cero la cuentas por cobrar que se mantenían con las compañías aceptantes.

Posterior Hastings Business Enterprises Inc., se canceló U.S.\$ 2,455,607.44 mediante pasivos a su favor que mantenía en Agrícola Batán S.A., quedando un saldo por U.S.\$ 9,757,353.36, que tiene que ser cancelado en el plazo arriba indicado.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**CUENTAS RELACIONADAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas relacionadas por cobrar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CUENTAS POR PAGAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>		<u>CREDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>
			<u>OTROS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>							
Joyomar S.A.	U. S. \$	-	-	8,500.00	-	-	8,500.00
Indusocla S.A.		-	-	-	10,000.00	-	10,000.00
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>U. S. \$</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,500.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>-</b>	<b>18,500.00</b>
<u>LARGO PLAZO</u>							
Compañía General de Comercio y Mandato S. A. Comandato	U. S. \$	-	3,884.27	-	-	-	3,884.27

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizados con terceros.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**7. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2013</b>	<b>31 DICIEMBRE 2012</b>
Terrenos	U.S.\$	264,251.82	267,320.38
Otros		365.53	365.53
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>264,617.35</b>	<b>267,685.91</b>

Los terrenos disponibles para la venta, están en las Urbanizaciones: La Ribera de Batán, Laguna del Sol, Terra Sol, Vista Sol, ubicadas a partir del Kilómetro 6.5 Vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**8. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, plantas y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

CUENTA		<u>SALDO</u> <u>31/12/2012</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>
<b><u>COSTO</u></b>					
Edificios	U. S. \$	31,947.04	-	-	31,947.04
Construcciones en proceso		488,526.31	-	-	488,526.31
Muebles y equipos de oficina		1,432.75	-	-	1,432.75
Equipos de computación		48,201.96	-	-	48,201.96
Cerramientos		150,121.49	-	-	150,121.49
Instalaciones y adecuaciones		9,356.32	-	-	9,356.32
		<hr/>			
	U. S. \$	729,585.87	-	-	729,585.87
Menos:					
Depreciación acumulada		210,552.63	37,107.44	-	247,660.07
		<hr/>			
Propiedades, plantas y equipos, neto	U. S. \$	<u>519,033.24</u>	<u>-37,107.44</u>	-	<u>481,925.80</u>

Edificios se deprecian al 5% anual, cerramientos, instalaciones y adecuaciones, muebles y equipos de oficina al 10% y equipos de computación al 33.33% anual, bajo el método de línea recta.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>
Terrenos	U.S.\$	50,412,278.88	-	-	50,412,278.88
Edificios		212,335.43	-	-	212,335.43
Cerramientos		370,685.30	-	-	370,685.30
Instalaciones		62,910.74	-	-	62,910.74
		<hr/>			<hr/>
		51,058,210.35	-	-	51,058,210.35
Menos:					
Depreciación acumulada		332,222.79	51,210.52	-	383,433.31
		<hr/>			<hr/>
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	50,725,987.56	-51,210.52	-	50,674,777.04

Edificios se deprecian al 5% anual, cerramientos e instalaciones al 10% anual, bajo el método de línea recta.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

			31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Empresa Minera Cumbaratza S. A.	a)	U.S.\$	440,500.00	440,500.00
Monos:				
Estimación por desvalorización de inversión			439,000.00	439,000.00
			1,500.00	1,500.00
Derecho Fiduciario	b)		450,000.00	450,000.00
TOTAL		U.S.\$	<u>451,500.00</u>	<u>451,500.00</u>

- a) Representan la compra del 10% del capital de la Empresa Minera Cumbaratza S. A., las cuales están debidamente respaldadas por 5.000 títulos de acciones a nombre de la Compañía Agrícola Batán S. A., registrada la transferencia de acciones el 7 de Enero del 2008, en la Superintendencia de Compañías.

Se creó una estimación por desvalorización de inversión por un monto de U.S.\$ 439,000.00 por no tener información soporte sobre la rentabilidad y desempeño de la inversión en la Empresa Minera Cumbaratza S. A.

- b) Corresponde a la venta de propiedades, plantas y equipos entre Agrícola Batán S. A. y Kingselsa S. A., las partes establecieron la totalidad de los bienes por U.S.\$ 450,000.00, el mismo que debería ser pagado de acuerdo al plan de pagos que consta en la tabla de amortización del contrato de compra venta de propiedades, planta y equipos.

Durante la vigencia del presente acuerdo, los bienes continuarán en depósito y comodato, respectivamente, a favor de Kingselsa S. A. En dicho sentido, el cuidado y conservación de los bienes estarán bajo la responsabilidad de Kingselsa S. A.

Las partes establecerán en el Fideicomiso que la transferencia de la totalidad de los bienes a favor de Kingselsa S. A., se realizará una vez pagada la totalidad del precio de los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, a discreción y sola voluntad de Agrícola Batán S. A., previo al pago de la totalidad del precio, ésta podrá instruir a la Fiduciaria administradora del referido Fideicomiso, la liberación anticipada de parte de los bienes a favor de Kingselsa S. A.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Clientes	U.S.\$	144,676.79	144,676.79
Atransa S. A.		-	2,007.95
Salenty S. A.		-	184,441.59
Vermentino S. A.		130,000.00	140,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>274,676.79</u></b>	<b><u>471,126.33</u></b>

Las cuentas por cobrar clientes a largo plazo de Agrícola Batán S. A., están respaldadas con contratos de promesa de compra-venta y pagarés.

Las otras cuentas por cobrar a largo plazo son por préstamos y no genera interés.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**12. OTROS ACTIVOS**

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>
Maquinarias y equipos	U.S.\$	140,472.09	140,472.09
Equipos de computación		1,398.08	1,398.08
Muebles y equipos de oficina		1,219.27	1,219.27
Vehículos		5,911.26	5,911.26
Menos:			
Estimación por deterioro del valor		-148,000.00	-148,000.00
		1,000.70	1,000.70
Depósitos en garantías		9,666.46	9,666.46
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<u>10,667.16</u>	<u>10,667.16</u>

La cuenta otros activos, representa el saldo neto del costo menos la estimación por deterioro del valor, de los bienes de la División Planta Embotelladora – Agua Montaña de AGRICOLA BATAN S. A., que están en trámite de transferencia de dominio a favor de la compañía The Tesalia Springs Company S. A.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Proveedores locales	U.S.\$	15,591.51	2,292.10
AIPOC S. A.		40,000.00	-
Sobregiros bancarios		-	14,635.47
Kingselsa S. A.		26,143.25	-
Fairmore Holdings Inc. (a)		886,652.31	677,938.04
Otras cuentas por pagar		568,385.70	163,401.57
TOTAL	U.S.\$	1,536,772.77	858,267.18

(a) Saldo por U.S.\$ 886,652.31 corresponde a la cobranza que hace Agrícola Batán S. A., sobre la cartera que pertenece a Fairmore Holdings Inc. De acuerdo con el Contrato de Cesión de Créditos, Agrícola Batán S. A. vendió su cartera de clientes a Fairmore Holdings Inc., pero se quedó comprometida a realizar la gestión de cobro y los valores recuperados se los tiene que entregar a Fairmore Holdings Inc.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

		<u>SALDO</u>			<u>SALDO</u>
		<u>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>31/12/2013</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	708.00	8,388.00	8,712.00	1,032.00
Retenciones en la fuente del IVA		1,138.87	15,608.76	15,619.95	1,150.06
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		287.01	3,936.30	3,956.90	307.61
Impuesto a la renta por pagar (nota 2 y 19)		71,549.66	411,189.67	340,153.82	513.81
Otras obligaciones tributarias			- 198,807.71	333,616.98	134,809.27
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>73,683.54</u></b>	<b><u>637,930.44</u></b>	<b><u>702,059.65</u></b>	<b><u>137,812.75</u></b>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2013</u>	<u>31 DICIEMBRE 2012</u>
Guaranty Trust Bank Limited	U.S.\$	2,443,175.00	2,443,175.00
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.		-	3,884.27
Intereses de Solares		13,454.41	13,454.41
Intereses por pagar		120,750.00	-
Otros		3,776.35	3,776.35
TOTAL	U.S.\$	<u>2,581,155.76</u>	<u>2,464,290.03</u>

El préstamo para capital de trabajo con Guaranty Trust Bank Limited inició el 15 de Septiembre del 2011 y vence el 30 de Septiembre del 2016 por U.S.\$ 2,415,000.00, la forma de pago es al vencimiento, con tasa de interés fija del 5%. Al 31 de Diciembre del 2013 el Gasto del interés es de U.S.\$ 120,750.00. El préstamo está soportado con Contrato de Préstamo y registrado en el Banco Central del Ecuador el 25 de Octubre del 2011.

Las otras cuentas por pagar a largo plazo son por préstamos y no genera interés.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**16. PASIVOS DIFERIDOS**

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2013</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2012</u></b>
Urbanización Laguna del Sol	U.S.\$	2,534,307.53	3,942,881.47
Urbanización Terra Sol		735,642.07	893,020.33
Urbanización Vista Sol		197,098.04	197,098.04
Urbanización La Ribera de Batán		-	168,645.96
Ingresos anticipados		743,383.32	743,383.32
Venta flujo futuro		24,298.05	37,615.20
Otros		115,137.34	176,135.47
			.....
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>4,349,866.35</u></b>	<b><u>6,158,779.79</u></b>

Los pasivos diferidos corresponden a ventas de terrenos a crédito, que son registradas en los resultados en la fecha de cobro de cada dividendo.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

	<b>31 DICIEMBRE <u>2013</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2012</u></b>
Pasivos por impuestos diferidos	U.S.\$ <u>-</u>	<u>11,459,814.00</u>

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2013: 22%

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2012: 23%

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2011: 24%

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**18. CAPITAL SOCIAL**

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. ACCIONES</b>	<b>%</b>	<b>VALOR DE CADA ACCION – U.S.\$</b>	<b>SALDO U.S. \$</b>
Hasting Business Enterprises Inc.	19,975	99.88	0.04	799.00
Agrícola Los Ranchos S. A.	25	0.12	0.04	1.00
<b>TOTAL</b>	<b>20,000</b>	<b>100.00</b>		<b>800.00</b>

La accionista Hasting Business Enterprises Inc. es de nacionalidad panameña y la accionista Agrícola Los Ranchos S. A. es de nacionalidad ecuatoriana.

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

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).

Las autoridades de control, no han definido los plazos para el incremento de los capitales.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**19. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<b>31 DICIEMBRE 2013</b>	<b>31 DICIEMBRE 2012</b>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	906,451.01	120,118.22
Más:			
Gastos no deducibles		136,462.48	299,585.24
Utilidad gravable		1,042,913.49	419,703.46
Porcentaje impuesto a la renta		22%	23%
Impuesto a la renta causado		229,440.97	96,531.80
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		340,153.82	25,857.57
<u>Impuesto a la renta mínimo causado</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		340,153.82	96,531.80
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		333,616.98	18,445.30
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal		6,023.03	6,536.84
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)	U.S.\$	513.81	71,549.66

Los registros contables de AGRÍCOLA BATAN S. A., han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio económico del año 1996. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen 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.

**AGRICOLA BATAN S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**20. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2013, y la fecha del informe de los auditores externos el 2 de Junio del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**21. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES**

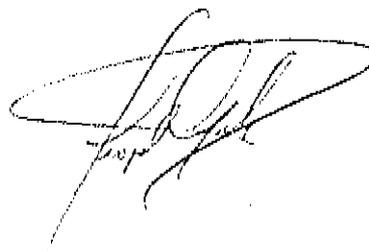
AGRICOLA BATAN S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2013.

**22. 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 la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

**23. INFORME TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly 'José María', written over a faint circular stamp or watermark.