

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 7 de diciembre de 1966, 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. 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, 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.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

c. Registro contable y 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 incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con contratos de promesa de compra y ventas, hipotecas de los bienes vendidos.

f. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

g. Propiedad, planta y equipo, neto

La entidad 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, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza con el método de línea recta en función de la vida útil.

La entidad en el período de transición no revalorizó las instalaciones y adecuaciones, cerramientos, muebles y equipos de oficina, equipos de computación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. Propiedades de inversión

Se clasifican como propiedades de inversión los terrenos y edificios que mantienen con el objetivo de obtener rentas o apreciación del capital o ambos fines y no para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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 rendimiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La entidad 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.

i. 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 otra entidad. 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 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 Administración 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 un vendedor debidamente informados, 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.

j. 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. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las 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.

l. 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 25% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en el que se devenguen con base al impuesto por pagar exigible.

m. Reserva legal

Creación de la reserva de acuerdo a lo dispuesto por las 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.

n. 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.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han 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 devenguen.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

p. 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, planta y equipo y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

q. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de diciembre de 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 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.

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</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Bancos	U.S.\$ <u>296,610.48</u>	<u>349.78</u>

El saldo al 31 de diciembre del 2016, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano, las siguientes; Cuenta corriente #000-900255-7 por U.S.\$ 296,423.53 y la cuenta corriente #000-519334-5 por U.S.\$ 186.95 la cual no ha tenido movimiento durante el ejercicio fiscal 2016.

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar – clientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Clientes	U.S.\$ <u>1,475,528.40</u>	<u>-</u>

Venta de lote de terreno C2 – 12 por U.S.\$ 1,475,528.40 el 30 de diciembre de 2016 al Colegio Menor CMSFQ S. A.

La compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables porque sus créditos otorgados son recuperados en el 100%.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Kingselsa S. A. (a)	U.S.\$	780,502.84	706,202.86
Salenty S. A.		144,207.99	144,207.99
Otras cuentas por cobrar		27,543.29	43,555.08
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>952,254.12</u>	<u>893,965.93</u>

- a) El saldo de la cuenta Kingselsa S. A. incluye valores por U.S.\$ 597,442.94 por la venta de insumos agrícolas y U.S.\$ 183,059.90 por arrendamiento de tierra para cultivo cuyo contrato fue celebrado el 26 de octubre del año 2010, con una cuantía inicial de arriendo de U.S.\$ 60,00.00 anual, el precio será modificado anualmente a razón de las condiciones del mercado referentes al costo o valor de la tierra; estipulando pagos mensuales con vigencia de 6 años.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas por cobrar al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

CUENTAS POR COBRAR	SALDO 31/12/2015	DÉBITOS		CRÉDITOS		SALDO 31/12/2016
		PRÉSTAMOS	RECLASIFICACIÓN OTROS	RECLASIFICACIÓN OTROS		
CORTO PLAZO						
Agrícola Los Ranchos S. A.	U. S. \$ 330,735.74	-	-	-	-	330,735.74
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	36,299.51	-	-	-	29,449.55	6,849.96
Artransa S.A.	9,324.40	-	-	-	-	9,324.40
Nuevo Rancho S. A. Nuransa	113,575.30	-	-	-	-	113,575.30
Talum S. A.	-	40,500.00	18,356.37	-	58,856.37	-
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	-	-	149,646.17	-	149,646.17	-
TOTAL CORTO PLAZO	U. S. \$ 489,934.95	40,500.00	168,002.54	-	237,952.09	460,485.40
LARGO PLAZO						
Hasting Business Enterprises INC. (a)	U. S. \$ 8,911,494.07	1,022,892.32	-	-	120,529.08	9,813,857.31

a) El saldo de la cuenta por cobrar a Hastings Business Enterprises INC., se origina por contratos de Cesión de Derechos de Créditos, celebrados el 31 de diciembre del 2012, que se describe a continuación:

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

CONTRATOS DE CESION DE DERECHOS DE CRÉDITOS – CELEBRADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

En los libros de Agrícola Batán figuraban cuentas por cobrar partes 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., los mismos que se detallan a continuación:

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

<u>ENTIDADES – ACEPTANTES</u>		31 DICIEMBRE 2012
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	U.S.\$	525,000.00
Lagoplate 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
Megatrexa S. A.		1,458,677.86
Subzero S. A.		1,112.50
Talum S. A.		209,647.49
Total	U.S.\$	<u>12,212,960.80</u>

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 entidades aceptantes arriba indicadas.

Mediante los contratos de cesión de derechos de créditos, la cedente transfiere irrevocablemente a favor de la cesionaria sus cuentas por cobrar por U.S.\$ 12,212,960.80, acordados 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 Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Con el contrato de cesión de derecho de crédito se registraron 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 entidades aceptantes.

Posteriormente Hastings Business Enterprises Inc., U.S.\$ 2,455,607.44 se canceló mediante pasivos a su favor que mantenía en Agrícola Batán S.A., quedando un saldo al 31 de diciembre del 2012 de U.S.\$ 9,757,353.36, que tiene que ser cancelado en el plazo arriba indicado. Durante el año 2013, se liquidaron U.S. \$ 307,706.89 quedando saldo de U.S.\$ 9,449,646.47 al final de este año, durante el año 2014 se liquidaron U.S.\$ 537,152.40 y durante el año 2015, se liquidaron U.S.\$ 1,000.00 quedando saldo al 31 de diciembre del 2015 de U.S.\$ 8,911,494.07, este valor fue reclasificado a largo plazo porque será liquidado en el año 2017. Durante el año 2016 han recibido préstamos por U.S.\$ 1,022,892.32, el mismo que sirvió para pagar la contribución solidaria sobre derechos representativos de capital; y reclasificación de valores prediales por U.S.\$ 120,529.08.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

PARTES RELACIONADAS POR PAGAR

Un resumen de las partes relacionadas por pagarr al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

CUENTAS POR PAGAR	SALDO 31/12/2015	DÉBITOS		CRÉDITOS		SALDO 31/12/2016
		PAGOS Y DÉBITOS	OTROS	PRÉSTAMOS	RECLASIFICIÓN	
<u>CORTO PLAZO</u>						
Joyamar S. A.	U. S. \$ 6,500.00	-	-	-	-	6,500.00
Fontespai S. A.	27,274.12	-	135.00	39,451.36	-	66,590.48
Inmobiliaria Roca fuerte Irua C. A.	71.69	-	-	72,426.91	-	72,498.60
Lotización Las Riberas S. A.	2,441.90	-	-	-	-	2,441.90
Industrias Asociadas Indusocia S. A.	10,000.00	-	-	-	-	10,000.00
Tatum S. A.	51,579.33	-	467,668.45	1,414,337.88	18,356.37	1,016,605.13
Comercial Agrícola Zapote S. A., Cazapsa	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00
Agrícola Agroguayas S. A.	28,475.66	-	-	11,900.00	-	40,375.66
Inmobiliaria Plaza 500 S. A. Imoplaza	118,599.77	-	-	131,041.62	-	249,641.39
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	1,899.78	-	106,162.07	173,162.07	-	68,899.78
Camaronera Grupo Granmar S. A.	-	-	28,583.20	57,166.40	-	28,583.20
Lagoplasta S. A.	-	-	-	28.00	-	28.00
Industria Nacional de Ensamblajes S. A. Innacensa	-	-	14,367.01	-	14,367.01	-
Castelago S. A.	-	-	-	3,272.96	-	3,272.96
TOTAL	U. S. \$ 296,842.25	-	616,915.73	1,902,787.20	32,723.38	1,615,437.10

Las transacciones con partes relacionadas no tienen fecha de vencimiento y no genera intereses.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Terrenos	U.S.\$	<u>801,460.64</u>	<u>1,086,541.02</u>

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

- (a) En el inventario de terrenos incluye las transferencias de venta al Colegio Menor CMSFQ S. A. de lote C2 – 12 del año 2016 por U.S.\$ 455,227.86, el mismo que fue vendido en el año 2016.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y 2016 es como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
<u>COSTO</u>					
Edificios	U.S.\$	520,473.35	-	-	520,473.35
Cerramientos		150,121.49	-	-148,910.79	1,210.70
Instalaciones y adecuaciones		9,356.32	-	-6,315.60	3,040.72
Muebles y equipos de oficina		1,432.75	-	-791.59	641.16
Equipos de computación		48,201.96	-	-48,201.96	-
	U.S.\$	729,585.87	-	-204,219.94	525,365.93
Menos:					
Depreciación acumulada		309,874.54	26,452.32	-204,219.98	132,106.88
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	<u>419,711.33</u>	<u>-26,452.32</u>	<u>0.04</u>	<u>393,259.05</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 BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2015	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	SALDOS 31/12/2016
Terrenos (a)	U.S.\$	48,479,332.44	506,017.76	-455,227.86	48,530,122.34
Edificios		212,335.43	-	-	212,335.43
Cerramientos		370,685.30	-	-	370,685.30
Instalaciones		62,910.74	-	-62,910.74	-
		49,125,263.91	506,017.76	-518,138.60	49,113,143.07
Menos:					
Depreciación acumulada		494,151.98	51,804.73	-62,911.20	483,045.51
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	48,631,111.93	454,213.03	-455,227.40	48,630,097.56

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

- (a) Se transfirió por decisión de la administración el valor U.S.\$ 1,845,009.31 de los solares ubicados en el Cantón de Samborondón de la provincia del Guayas C2 - 15 y C2 - 16 a inventario, para su posterior venta.

Mediante resolución No. 35 A-SG-ICM-2015 del 11 de septiembre del 2015, se aprueba la expropiación o negociación directa por parte del Consejo Municipal de Samborondón, ubicado en la Provincia del Guayas cantón Samborondón; sus límites son:

Norte: 238,11 m con el lote C.

Sur: 225,08 m con la vía de ingreso a Ciudad Celeste.

Este: 7,58 m con el área de expropiación para construcción de ciclovía.

Oeste: 14,55 m con la vía de ingreso a Ciudad Celeste.

Por lo cual el Consejo Municipal de Samborondón entrega el valor de U.S.\$ 429,316.80. Agrícola Batán S. A., registró un crédito de U.S.\$ 88,302.66 por el costo del terreno y el valor de U.S.\$ 341,014.14 en "Otros ingresos".

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Derecho Fiduciario (a)	U.S.\$	376,545.38	376,545.38
Empresa Minera Cumbaratza S.A.		1,500.00	1,500.00
<u>Inversión en acciones</u>			
Agrícola Los Ranchos S.A.		1.00	1.00
Nuevo Rancho S.A. Nuransa		1.00	1.00
TOTAL	U.S.\$	<u>378,047.38</u>	<u>378,047.38</u>

- a) Corresponde a la venta de propiedades, planta y equipo entre Agrícola Batán S. A. y Kingselsa S. A., las partes establecieron la totalidad de los bienes por U.S.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 las propiedades, planta y equipo.

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 establecieron 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 solo a voluntad de Agrícola Batán S. A., previo al pago de la totalidad del precio, ésta podrá instruir a la entidad fiduciaria administradora del referido fideicomiso, la liberación anticipada de parte de los bienes a favor de Kingselsa S. A.

Durante los años 2015 y 2016 el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado FIDEICOMISO MERCANTIL BATÁN, celebrados entre Agrícola Batán S. A., Kingselsa S. A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A., no ha tenido movimiento, la tabla de amortización venció el 4 de agosto del 2016.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Cientes (a)	U.S.\$	30,581.14	30,581.14
Vermentino S. A.		89,168.53	89,168.53
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>119,749.67</u>	<u>119,749.67</u>

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

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Depósitos en garantía	U.S.\$	9,666.46	9,666.46
Otros		1,000.70	1,000.70
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>10,667.16</u>	<u>10,667.16</u>

14. 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 (a)	U.S.\$	711,629.49	128,808.37
Via Land LLC		9,211.03	130,274.00
Kingselsa S. A.		15,453.41	15,453.41
Fairmore Holdings Inc. (b)		773,919.27	773,919.27
Otras cuentas por pagar		277,338.30	538,552.02
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,787,551.50</u>	<u>1,587,007.07</u>

(a) La cuenta proveedores locales incluye U.S.\$ 24,056.77 de proveedores relacionados.

(b) El saldo por U.S.\$ 773,919.27 corresponde a la cobranza que hace Agrícola Batán S. A., cobra 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., se quedó comprometida a realizar la gestión de cobro y los valores recuperados se los tiene que entregar a Fairmore Holdings Inc.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	600.00	11,300.00	11,400.00	700.00
Retenciones en la fuente del IVA		122.88	959.44	857.56	21.00
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		507.69	2,321.92	9,673.12	7,858.89
Impuesto a la renta por pagar (notas 2 y 19) (a)		242,209.13	247,308.83	331,125.10	326,025.40
Otros impuestos y contribuciones por pagar (b)		-	507,172.55	1,003,543.38	496,370.83
Otras obligaciones tributarias		-	28,237.92	75,561.64	47,323.72
TOTAL	U.S.\$	243,439.70	797,300.66	1,432,160.80	878,299.84

(a) La cuenta incluye valores del año 2016 por U.S.\$ 256,885.20 y del año 2015 por U.S.\$ 69,140.20, mediante Resolución No. 109012016RCBR054535 AGRÍCOLA BATÁN S. A., solicitó facilidad de pago del impuesto a la renta del año 2015 cuya obligación culmina en marzo del 2017.

(b) El 31 de agosto del 2016 el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. 109012016RCBR082795, 109012016RCBR082792 y 10901201016RCBR085687; resuelve conceder el plazo de 4 meses para que realice el pago de la obligación tributaria de la Contribución Solidaria sobre bienes de Personas Jurídicas del Exterior, culminando los pagos en enero del 2017.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Guaranty Trust Bank Limited (a)	U.S.\$	2,943,251.47	2,801,244.00
Intereses por pagar		37,613.16	33,788.97
Intereses de los solares		13,454.41	13,454.41
Otros		3,776.35	3,776.35
TOTAL	U.S.\$	2,998,095.39	2,852,263.73

- (a) 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% capitalizable semestralmente. Al 31 de diciembre del 2016 el gasto del interés es de U.S.\$ 145,831.66, la forma de pago del interés es anual. El préstamo está soportado con Contrato de Préstamo y fue registrado en el Banco Central del Ecuador el 25 de octubre del 2011.

En el año 2015 y 2016 se capitalizó el valor de U.S.\$ 386,244.50 y U.S.\$ 142,007.47 respectivamente, que corresponde a intereses que no han sido pagos.

El contrato de préstamos con Guaranty Trust Bank está vencido desde el 30 de septiembre del 2016.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Ingresos anticipados	U.S.\$	139,644.65	139,644.65
Otros		188.86	188.86
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>139,833.51</u>	<u>139,833.51</u>

La cuenta de pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2016 por U.S.\$ 139,833.51, corresponden a ventas de terrenos a crédito, que son registradas en los resultados en la fecha de cobro de cada dividendo.

AGRICOLA BATÁN 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 2016 Y 2015

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

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

En la Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de septiembre del 2009, 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 entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador 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 entidades anónimas y de economía mixta, las 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 entidades 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 BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

19. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	423,514.41	366,452.28
Más:			
Gastos no deducibles locales		755,154.33	895,085.95
Gastos no deducibles del exterior		<u>145,831.66</u>	<u>150,357.97</u>
Utilidad gravable		1,324,500.40	1,411,896.20
Porcentaje de impuesto a la renta		<u>25%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado (nota 15)		331,125.10	310,617.16
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		<u>72,134.92</u>	<u>68,386.92</u>
Impuesto a la renta mínimo causado		331,125.10	310,617.16
Menos:			
Anticipo de impuesto a la renta pagado (a)		66,875.98	63,149.08
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (a)		<u>7,363.92</u>	<u>5,258.95</u>
Impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	<u>256,885.20</u>	<u>242,209.13</u>

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Los registros contables de AGRÍCOLA BATAN S. A., han sido fiscalizados por las autoridades tributarias, hasta el período económico del año 2016. 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.

- (a) El anticipo de Impuesto a la renta y las retenciones en la fuente, fueron compensadas en el ejercicio 2016.

AGRICOLA BATÁN S. A.

Notas a los Estados Financieros

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 22 de marzo del 2017, 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 BATÁN S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2016.

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja, son de propiedad exclusiva de la compañía.

23. 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 este informe.



CONTADOR GENERAL
GUACHO REMACHE LEOPOLDO