

AGRICOLA BATAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011

1.- Información General

Agrícola Batán S.A.- La compañía fue constituida el 7 Diciembre de 1966 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Samborondón el 7 Diciembre del 1967 mismo año, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador.

Su actividad principal según el Registro Único de Contribuyente es dedicarse a la actividad de producción de Arroz, Actividades de Purificación de Aguas, Elaboración de bebidas alcohólicas y Venta de Terrenos.

2. Base de Elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

3.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Cabe mencionar que la Superintendencia de Compañías como ente regulador adoptó y dispuso mediante el cronograma de aplicación obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para el registro, preparación y presentación de estados financieros a una fecha determinada

b) **Fondos disponibles**

Está representado por valores depositados en Instituciones Financieras Locales.

c) **Inventario de Terrenos**

Esta valuado al costo de adquisición, las mejoras importantes se cargan al costo del inventario, las de menor valor se registran directamente al gasto. Están constituidos principalmente por áreas de terreno en la Urbanización Las Riberas del Batán, Vista Sol, Terra Sol y Laguna del Sol, ubicadas en la Vía a Samborondon.

d) **Activo Fijo, neto**

Valuados al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios y 3 años para equipos de computación.

Se consideran activo fijo aquellas adquisiciones de bienes muebles utilizados en la administración del negocio, cuyo costo equivale o supera los US\$300,00. Las reparaciones menores se cargan directamente a resultados y las reparaciones mayores se cargan al valor del activo, según el caso.

e) **Inversiones a Largo Plazo**

Están valuados al valor nominal o costo de adquisición.

f) **Empleados**

La compañía no registra empleados afiliados, esta adquiere servicios administrativos contables.

g) **Impuesto a la Renta**

La tasa del impuesto a la renta equivale al 24% según la legislación tributaria vigente.

h) **Reconocimiento de ingresos**

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles.- Son reconocidos en base al método de realización, al momento de generar la facturación por el canón de arrendamiento.

Ingresos por Compra-Venta de bienes inmuebles.- Son reconocidos al momento de que la transferencia de dominio del bien inmueble, es elevada a Escritura Pública e Inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.-FONDOS DISPONIBLES

Al 31 de Diciembre del 2011 el saldo de esta cuenta se descompone, tal como se detalla a continuación:

	INMOBILIARIA			ARROCERA			TOTAL BANCOS
	Bolivariano Cta.No.	Bolivariano Cta.No.	TOTAL	Bolivariano Cta.No.	Produbanco Cta.No.	TOTAL	
	519334-5	900255-7		5028953	200605733-7		
Saldo Según Bancos	6.925,60	92.970,22	99.895,82	-	162,83	162,83	100.058,65
Menos: Ch. Girados y No Cobrados	-	291.566,85	291.566,85	-	-	-	291.566,85
Saldo según Libros	6.925,60	-	391.462,67	-	162,83	162,83	391.625,50

4.-OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2011, el siguiente es el detalle de las Otras Cuentas por Cobrar:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Anticipo a proveedores	U.S.\$	4,855.32	268.00	944,031.00
Otras cuentas por cobrar		118,214.57	108,872.00	-
TOTAL	U.S.\$	123,069.89	109,140.00	944,031.00

5.-INVENTARIO DE TERRENO

Al 31 de Diciembre del 2011 el saldo de este rubro se descompone como sigue:

(US Dólares)

Urbanización:

Otros Terrenos	365,53
Urbanización Vista Sol	554,31
Urbanización Terra Sol	2.212,63
Urbanización Laguna del Sol	117.100,51
La Ribera del Batán	150.000,00
	270.232,98

6. ACTIVO FIJO

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 2011 y 2010, es como sigue:

CUENTAS	SALDOS/NEC 01/01/2010	AJUSTES/NIF		SALDOS/NIF 01/01/2010	AJUSTES/NIF		ADICIONES	TRANS- FERENCIA	SALDOS/NIF 31/12/2010	ADICIONES	VENTAS	RECLAS- FICACION	SALDOS 31/12/2011
		DEBE	HABER		DEBE	HABER							
Terrenos	U.S.\$ 229,540.00	-	229,540.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Edificios	496,055.00	-	212,335.00	283,720.00	-	-	-	-161,928.00	121,792.00	-	-	-	0.04
Cerramientos	659,949.00	-	509,828.00	150,121.00	-	-	-	-	150,121.00	-	-	-	0.49
Instalaciones y adecuaciones	210,862.00	-	62,911.00	147,951.00	-	-	-	-5,437.00	142,514.00	-	-	-	-0.03
Maquinarias y equipos	757,565.00	-	-	757,565.00	-	140,472.00	-	-53,731.00	563,306.00	-	-	-	0.34
Muebles y equipo oficina	8,590.00	-	-	8,590.00	-	1,219.00	-	-3,044.00	4,327.00	-	-	-	0.07
Vehículos	77,462.00	-	-	77,462.00	-	5,911.00	-	-2,485.00	69,096.00	-	-25,640.50	-	-0.49
Equipos de computación	63,144.00	-	-	63,144.00	-	1,398.00	-	-6,544.00	56,202.00	-	-	-	-0.04
Equipos de comunicación	16,442.00	-	-	16,442.00	-	-	-	-1,202.00	15,240.00	-	-	-	-0.76
Construcciones en proceso	488,526.00	-	-	488,526.00	-	-	-	-	488,526.00	-	-	-	0.31
	3,008,165.00	-	1,014,614.00	1,993,551.00	-	149,000.00	-	-234,371.00	1,810,180.00	-	-25,640.50	-	-0.07
Menos													
Depreciación acumulada	937,021.00	294,382.00	-	642,639.00	67,891.00	-	192,762.00	-228,970.00	540,560.00	115,295.39	-25,640.50	-	-0.60
Propiedades, plantas y equipos, neto U.S.\$	2,071,144.00	294,382.00	1,014,614.00	1,350,912.00	67,891.00	149,000.00	-192,762.00	-7,401.00	1,069,620.00	-115,295.39	-	-	0.53

Edificios se deprecian al 5% anual, cerramientos, instalaciones y adecuaciones, maquinarias y equipos, muebles y equipos de oficina al 10%, vehículos al 20%, equipos de computación al 33.33% y equipos de comunicación al 10% y 33.33% anual, bajo el método de línea recta.

17

7.-CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO E INGRESOS DIFERIDOS

El saldo de estos rubros al 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

	CXC LP	PASIVO DIFERIDO	NETO
Ctas por Cobrar Clientes a lar	283.830,31	-	283.830,31
Vasquez Martinez Lorena	13.454,41	13.454,41	-
	297.284,72	13.454,41	283.830,31

8.-INVERSIONES A LARGO PLAZO



Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Empresa Minera Cumaratza S. A.	U.S.\$	440,500.00	440,500.00	440,500.00
Menos: Estimación por desvalorización de inversión		439,000.00	439,000.00	439,000.00
TOTAL	U.S.\$	1,500.00	1,500.00	1,500.00

Los instrumentos financieros representan la compra del 10% del capital de la Empresa Minera Cumaratza 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 Cumaratza S. A.

9.-OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

El saldo de estos rubros al 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Cientes	U.S.\$	361,418.91	57,602.00	191,879.00
Accionistas		-	-	2,047,012.00
Larisa Lotización La Ribera S. A.		5,964,740.05	5,594,852.00	4,482,257.00
Huindar S. A.		3,664,105.32	3,664,240.00	3,668,508.00
Megatrexa S. A.		1,358,527.74	1,281,700.00	1,110,084.00
Ravisnet S. A.		-	-	1,168,284.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		811,746.49	1,061,830.00	1,091,830.00
Salenty S. A.		244,441.59	274,616.00	324,876.00
Talum S. A.		311,525.74	364,000.00	114,000.00
Comercial Agrícola Zapote S. A. CAZAPSA		-	-	39,387.00
Compañía General de Comercio y Mandato Comandato S. A.		115,000.00	-	26,115.00
Campo Este S. A.		4,807.40	-	24,198.00
Agrícola Río Daule S. A.		-	-	21,474.00
Castelago S. A.		-	-	15,000.00
Proyectos Inmobiliarios Emedos S. A.		10,000.00	-	10,000.00
Corporación La Ribera de Batán		-	-	1,980.00
Kingselsa S. A.		656,317.15	694,623.00	-
Cultensa S. A.		325,000.00	325,000.00	-
Otras cuentas por cobrar a largo plazo		566,247.86	897,849.00	-
TOTAL	U.S.\$	14,393,878.25	14,216,312.00	14,336,884.00

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.

10.-DEPOSITO EN GARANTIA

Al 31 de Diciembre del 2011 existe un depósito por \$9.666.46 como garantía de los medidores de Energía Eléctrica.

11.-OBLIGACIONES FINANCIERAS

En el mes de Septiembre del 2011 nos concedieron un Préstamo del exterior por \$2,415.000 al 5% de interés anual a 5 años plazo.

12.-OBLIGACIONES FISCALES

Al 31 de Diciembre del 2011, el siguiente es el detalle de este rubro:

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		SALDO 01/01/2010	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2010	DEBITOS
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	2,122.00	6,430.00	8,947.00	4,639.00	13,991.42
Retenciones en la fuente del IVA		5,253.00	31,368.00	28,576.00	2,461.00	30,004.00
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		1,412.00	10,575.00	14,376.00	5,213.00	13,724.96
Impuesto a la renta por pagar (nota 2 y 20)		1,085,791.00	1,085,791.00	447,399.00	447,399.00	485,209.72
TOTAL	U.S.\$	1,094,578.00	1,134,164.00	499,298.00	459,712.00	542,930.10

13.-CUENTAS POR PAGAR



Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Proveedores locales	U.S.\$	464,863.46	268,719.00	96,151.00
Sobregiros bancarios		213,331.04	-	-
Fairmore Holdings Inc. (a)		463,629.19	-	-
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. (b)		209,861.23	-	-
Anticipo de clientes		-	3,776.00	200,551.00
Otras cuentas por pagar		112,632.85	434,280.00	40,227.00
TOTAL	U.S.\$	1,464,317.77	706,775.00	336,929.00

14.-PASIVOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de este rubro se detalla como sigue:

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Urbanización Laguna del Sol	U.S.\$	4,696,491.45	3,692,267.00	3,706,709.00
Urbanización Terra Sol		1,236,488.79	1,792,986.00	2,614,194.00
Urbanización Vista Sol		272,237.20	408,995.00	1,126,095.00
Urbanización La Ribera de Batán		118,852.14	82,500.00	-
Resciliaciones		15,548.92	15,831.00	106,267.00
Otros		176,135.47	-	174,373.00
TOTAL	U.S.\$	6,515,753.97	5,992,579.00	7,727,638.00

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

15.-IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo es el siguiente:

		31/12/2011				31/12/2010					
		IMPORTE NIF	BASE FISCAL TEMPORARIA DIFERIDO	DIFERENCIA TEMPORARIA	IMPUESTO DIFERIDO VARIACION	IMPORTE NIF	BASE FISCAL TEMPORARIA	DIFERENCIA TEMPORARIA	IMPUESTO DIFERIDO	IMPORTE NIF	BASE FISCAL
TEMORARA											
Instrumentos financieros	U.S.\$	1,500.00	440,500.00	-439,000.00	-100,970.00	1,500.00	440,500.00	-439,000.00	-105,360.00	1,500.00	440,500.00
Propiedades de inversión											
Terreros		50,412,279.00	-	50,412,279.00	11,596,824.00	50,412,279.00	-	50,412,279.00	120,969.00	50,412,279.00	-
Otros activos											
Estimación posterior de valor		-148,000.00	-	-148,000.00	-34,040.00	-148,000.00	-	-148,000.00	-35,520.00	-148,000.00	-
TOTAL	U.S.\$	50,265,790.00	440,500.00	48,825,290.00	11,499,814.00	50,265,790.00	440,500.00	48,825,290.00	11,968,067.00	50,265,790.00	440,500.00

16.-CAPITAL SOCIAL

Representa 800 acciones ordinarias y nominativas, equivalente a US\$1,00 cada acción, tal como se detalla a continuación:

Accionista	No. Acciones	Valor Nominal	TOTAL
Hasting Business Enterprises Inc.	19,975	0,04	799,00
Agrícola Los Ranchos S.A.	25	1,00	1,00
	800		800,00

17.-CALCULO Y PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades para el año 2011 será del 24%, podemos incluir la aprobación e inclusión del Código de la Producción, a nuestra legislación tributaria hasta llegar al 23%.

18. CUMPLIMIENTO

Por lo anteriormente expuesto, la compañía AGRICOLA BATAN S.A. declara que ha cumplido con lo dispuesto en las NIIF para las PYMES.