

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>No.</u> <u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A <u>PARTIR DE:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

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.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. 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.

h. 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

i. 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 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 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 período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. 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

I. 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 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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. 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 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, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. 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

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 2012, fue de 4.16%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Bancos	U.S.\$	<u>37,118.44</u>	<u>7,088.43</u>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Clientes	U.S.\$ -	27,773.39
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$ <u>-</u>	<u>27,773.39</u>

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar clientes, por las ventas de arroz de la división agrícola, ubicada en la vía Samborondón, Provincia del Guayas.

AGRICOLA BATAN 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 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	656,311.46	4,855.32
Otras cuentas por cobrar		313,978.14	118,214.57
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>970,289.60</u>	<u>123,069.89</u>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Terrenos	U.S.\$	267,320.38	269,867.45
Otros		365.53	365.53
TOTAL	U.S.\$	<u>267,685.91</u>	<u>270,232.98</u>

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 2012 y 2011, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANS-</u> <u>FERENCIA</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Terrenos	U.S.\$	-	-	-	-
Edificios		121,792.04	-	-89,845.00	31,947.04
Cerramientos		150,121.49	-	-	150,121.49
Instalaciones y adecuaciones		142,513.97	-	-133,157.65	9,356.32
Maquinarias y equipos		563,362.34	-	-563,362.34	-
Muebles y equipos de oficina		4,327.07	-	-2,894.32	1,432.75
Vehículos		43,455.01	-	-43,455.01	-
Equipos de computación		55,201.96	-	-7,000.00	48,201.96
Equipos de comunicación		15,239.24	-	-15,239.24	-
Construcciones en proceso		488,526.31	-	-	488,526.31
		<hr/> 1,584,539.43	-	-854,953.56	729,585.87
Menos:					
Depreciación acumulada		630,214.29	29,652.05	-449,313.71	210,552.63
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.\$	<hr/> <hr/> 954,325.14	-29,652.05	-405,639.85	<hr/> <hr/> 519,033.24

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.

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANS-</u> <u>FERENCIA</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Terrenos	U.S.\$	50,445,247.97	-	-32,969.09	50,412,278.88
Edificios		342,335.43	-	-130,000.00	212,335.43
Cerramientos		509,827.90	-	-139,142.60	370,685.30
Instalaciones		62,910.74	-	-	62,910.74
		<hr/>			
		51,360,322.04	-	-302,111.69	51,058,210.35
Menos:					
Depreciación acumulada		420,097.55	53,976.19	-141,850.95	332,222.79
		<hr/>			
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	<u>50,940,224.49</u>	<u>-53,976.19</u>	<u>-160,260.74</u>	<u>50,725,987.56</u>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Empresa Minera Cumbaratza S. A.a)	U.S.\$	440,500.00	440,500.00
Menos:			
Estimación por desvalorización de inversión		439,000.00	439,000.00
		<hr/>	<hr/>
		1,500.00	1,500.00
Derecho Fiduciariob)		450,000.00	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>451,500.00</u>	<u>1,500.00</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.S 450,000.00, el mismo que debería ser pagado de acuerdo al plan de pagos que consta en la tabla de amortización que se adjunta del presente instrumento.

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. CUENTAS RELACIONADAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas relacionadas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
ACCIONISTA			
Hasting Business Enterprises Inc.	U.S.\$	<u>9,757,353.36</u>	<u>-</u>

CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS

Los presentes Contratos de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Hasting Business Enterprises Inc., compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el señor Leonardo StaggPeña, en su calidad de Apoderado General.

La compañía Hasting Business Enterprises Inc., es accionista de la compañía Agrícola Batán S. A., posee el 99% del paquete accionario y registra cuentas por pagar a ésta última por el valor de U.S.\$9,757,353.36

Hasting Business Enterprises Inc., ha hecho una propuesta a Agrícola Batán S. A., a fin de adquirir la acreencia que ésta tiene sobre las siguientes compañías:

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

Las compañías, en la interpuesta persona de su Representante legal, declaran que a través de los presentes instrumentos ACEPTAN, irrevocablemente, la cesión objeto de estos contratos; consecuentemente la cesión surte plenos efectos frente a terceros.

Por la cesión objeto de estos instrumentos los valores antes mencionados los mismos serán cancelados a favor de Agrícola Batán S. A., hasta el 31 de Diciembre del 2017.

Los presentes acuerdos se registrarán e interpretarán de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

AGRICOLA BATAN 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 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Cientes	U.S.\$	144,676.79	361,418.91
Larisa Lotización La Ribera S. A.		-	5,964,740.05
Huindar S. A.		-	3,664,105.32
Megatrexa S. A.		-	1,358,527.74
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		-	811,746.49
Salenty S. A.		-	244,441.59
Talum S. A.		-	311,525.74
Compañía General de Comercio y Mandato		-	115,000.00
Campo Este S. A.		-	4,807.40
Atransa S. A.		2,007.95	-
Salenty S. A.		184,441.59	-
ProinbaProyectos Inmobiliarios Batan S. A.		-	10,000.00
Vermentino S. A.		140,000.00	-
Kingselsa S. A.		-	656,317.15
Cultensa S. A.		-	325,000.00
Otras cuentas por cobrar a largo plazo		-	566,247.86
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>471,126.33</u>	<u>14,393,878.25</u>

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

13. OTROS ACTIVOS

Un resumen de los otros activos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
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		<u>-148,000.00</u>	<u>-148,000.00</u>
		1,000.70	1,000.70
Depósitos en garantías		<u>9,666.46</u>	<u>9,666.46</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>10,667.16</u>	<u>10,667.16</u>

La cuenta de otros activos, representa el saldo neto de 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

14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Proveedores locales	U.S.\$	2,292.10	464,863.46
Sobregiros bancarios		14,635.47	213,331.04
Fairmore Holdings Inc. (a)		677,938.04	463,629.19
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		-	209,861.23
Otras cuentas por pagar		163,401.57	112,632.85
TOTAL	U.S.\$	<u>858,267.18</u>	<u>1,464,317.77</u>

- (a) Saldo por U.S.\$677,938.04 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 BatánS. 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

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		SALDO			SALDO
		<u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>31/12/2012</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,833.00	9,621.00	8,496.00	708.00
Retenciones en la fuente del IVA		3,116.61	23,419.84	21,442.10	1,138.87
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		1,103.88	6,682.61	5,865.74	287.01
Impuesto a la renta por pagar (nota 2 y 20)		62,124.97	87,107.11	96,531.80	71,549.66
TOTAL	U.S.\$	<u>68,178.46</u>	<u>126,830.56</u>	<u>132,335.64</u>	<u>73,683.54</u>

AGRICOLA BATAN S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Guaranty Trust Bank Limited	U.S.\$	2,443,175.00	2,450,218.75
Fairmore Holdings Inc.		-	743,383.32
Estrainvest		-	594,794.54
Fonstepai S. A.		-	440,000.00
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A.		-	399,237.46
Stone Beach S. A.		-	300,224.78
Agrícola Agroguayas S. A.		-	95,508.28
Proinba Proyectos Inmobiliarios Emedos		-	4,239.56
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.		3,884.27	3,884.27
Intereses diferidos		13,454.41	13,454.41
Otros		3,776.35	3,776.35
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,464,290.03</u>	<u>5,048,721.72</u>

El préstamo 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, es para capital de trabajo, la forma de pago es un sólo pago al vencimiento, con tasa de interés fija del 5%. Al 31 de Diciembre del 2012 el interés es de U.S.\$28,175.00. 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

17. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Urbanización Laguna del Sol	U.S.\$	3,942,881.47	4,696,491.45
Urbanización Terra Sol		893,020.33	1,236,488.79
Urbanización Vista Sol		197,098.04	272,237.20
Urbanización La Ribera de Batán		168,645.96	118,852.14
Resciliaciones		-	15,548.92
Ingresos anticipados		743,383.32	-
Venta flujo futuro		37,615.20	-
Otros		176,135.47	176,135.47
TOTAL	U.S.\$	<u>6,158,779.79</u>	<u>6,515,753.97</u>

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

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos	U.S.\$ 11,459,814.00	11,459,814.00

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

19. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION – 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	<u>20.000</u>	<u>100.00</u>		<u>800.00</u>

La accionista HastingBusinessEnterprises 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.

REGISTO 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

20. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 20 12	31 DICIEMBRE 20 11
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	120,118.22	167,700.03
Más:			
Gastos no deducibles		299,585.24	248,698.69
Utilidad gravable		<hr/> 419,703.46	<hr/> 416,398.72
Porcentaje impuesto a la renta		23%	24%
Impuesto a la renta causado		<hr/> 96,531.80	<hr/> 99,935.69
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		25,857.57	69,537.25
<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)		96,531.80	99,935.69
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		18,445.30	30,398.44
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal		6,536.84	7,412.28
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)	U.S.\$	<hr/> <hr/> 71,549.66	<hr/> <hr/> 62,124.97

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

21. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 29 de Abril del 2013, 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.

22. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

AGRICOLA BATAN S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

23. 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.