

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA
EL BATAN BATINMO S.A.**

En el año 2001 se produjo la escisión de La Europea Fábrica Textil S.A., empresa relacionada con Batinmo S.A. cuya liquidación con la participación del interventor nombrado por la Superintendencia de Compañías, concluyó a finales del 2002, dando lugar a la creación de Batinmo S.A., que recibió, entre otras partidas, terrenos y edificios, que sobrepasan el monto de los activos para realizar una auditoría externa.

Consecuentemente, se trata de la primera auditoría externa orientada a examinar el contenido del balance general, estado de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de la empresa Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A. por el período comprendido entre el 1ro. de enero y el 31 de diciembre del año 2002. Los estados financieros que se adjuntan al presente informe son de exclusiva responsabilidad de los administradores de la compañía auditada.

Nuestra responsabilidad se limita a exponer una opinión sobre los estados financieros fundamentada en la auditoría que se ha realizado, de acuerdo a normas de general aceptación en esta materia. Tales normas exigen que la auditoría sea diseñada y efectuada para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Adicionalmente, incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones efectuadas bajo la responsabilidad de los administradores de la compañía, y sobre la presentación general de los estados financieros. Con estos antecedentes, consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestro criterio.

En nuestra opinión, los estados financieros de Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A. presentan razonablemente los aspectos más destacados en lo referente a la situación financiera, el resultado de sus operaciones, cambios en su posición financiera y los flujos de efectivo que se han producido desde el 1ro. de enero al 31 de diciembre del año 2002 de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las correspondientes disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

Cabe reiterar que Batinmo S.A. se hizo cargo de las cuentas del activo y pasivo resultantes de la escisión y liquidación de La Europea Fábrica Textil S.A. empresa relacionada que procedió con los peritos y liquidador autorizados por

la Superintendencia de Compañías a dar fe del correspondiente trabajo realizado. Análogamente, hay que mencionar que el año 2002, en razón de que se encuentran en construcción las propiedades inmobiliarias, Batinmo S.A. se ha concretado únicamente a administrar el terreno y edificios que son las partidas que exigieron, por su nuevo valor, la auditoría externa.

Es de confiar que después de un período eleccionario, se normalice la actividad productiva, industrial y de servicios, y las medidas adoptadas y las que se propone implementar el nuevo Gobierno, no afecten al negocio que está intentando concretar la empresa, materia del presente examen, en el transcurso del presente año.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias a cargo de Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A., durante el año 2002 se emitirá por separado.

Quito, 8 de marzo del 2003


Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-185

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

-en USD-

ACTIVO	
---------------	--

ACTIVO CORRIENTE

Caja	18.37	
Bancos	<u>11,654.11</u>	11,672.48
Cuentas por Cobrar		41,118.00
Anticipos		5,099.16

ACTIVO FIJO

Terrenos	5,045,789.22	
Edificios	<u>195,917.83</u>	5,241,707.05

OTROS ACTIVOS

Fideicomiso		<u>1,000.00</u>
-------------	--	-----------------

5,300,596.69

PASIVO	
---------------	--

CORTO PLAZO

Varias Obligaciones		42,846.02
---------------------	--	-----------

PATRIMONIO

Capital		10,000.00
Reserva Legal		30.95
Reservas Facultativas		302,185.42
Reserva por Valuación		4,947,963.42
Pérdida del Ejercicio		<u>-2,429.12</u>

5,300,596.69



 Werner Bircher Frei
 Gerente



 Fernando Ortega
 Contador
 Reg.Nr.012886

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

-en USD-

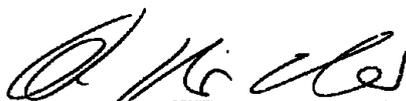
INGRESOS

Arriendo	<u>21,000.00</u>	21,000.00
----------	------------------	-----------

EGRESOS

Sueldos y Salarios	840.88	
Honorarios	1,109.77	
Gastos Fideicomiso	900.00	
Impuestos Municip.	11,771.45	
Gastos Bancarios	26.88	
Depreciaciones	8,163.24	
Varios Egresos	<u>616.90</u>	<u>23,429.12</u>

Pérdida del Ejercicio		<u><u>-2,429.12</u></u>
-----------------------	--	-------------------------


 Werner Bircher Frei
 Gerente


 Fernando Ortega
 Contador
 Reg.Nr.012886

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

-en USD-

Fecha	Descripción	Capital	Reserva Legal	Reservas Facultativas	Reserva por Valuación	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
01/01/2002	Saldo inicial	10,000.00	0.00	301,906.87	4,947,963.42	309.50	5,260,179.79
31/03/2002	Utilidad a Reserva Legal		30.95			-30.95	
31/03/2002	Utilidad a Reservas Facultativas			278.55		-278.55	
31/12/2002	Saldo final	10,000.00	30.95	302,185.42	4,947,963.42	0.00	5,260,179.79


 Werner Bircher Frei
 Gerente


 Fernando Ortega
 Contador
 Reg.Nr.012886

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Método indirecto, en USD)

Flujos de efectivo en actividades operativas:	
Pérdida neta antes de impuesto	-2,429.12
Ajustes por:	
Depreciaciones	<u>8,163.24</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	5,734.12
Disminución en Cuentas por cobrar a clientes	1,974.00
Aumento en Anticipos	-3,797.16
Aumento en Cuentas por pagar	45,597.44
Disminución en Varios acreedores	-4,187.42
Disminución en Provisiones a corto plazo	<u>-41,000.00</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	4,320.98
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Transferencia de Efectivo a Fideicomiso	<u>-1,000.00</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-1,000.00
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	0.00
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	3,320.98
Efectivo y sus equivalentes al principio del período (Nota A)	8,351.50
Efectivo y sus equivalentes al final del período (Nota A)	11,672.48

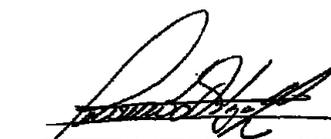
NOTAS

A. Efectivo y sus equivalentes

	31.12.2002	01.01.2002
Caja chica	18.37	88.00
Saldo con banco	<u>11,654.11</u>	<u>8,263.50</u>
Total	<u><u>11,672.48</u></u>	<u><u>8,351.50</u></u>



Werner Bircher Frei
Gerente



Fernando Ortega
Contador
Reg.Nr.012886

**NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A. POR EL AÑO 2002**
(valores expresados en US dólares)

1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A., es una sociedad anónima legalmente constituida el 2 de enero del año 2001, como resultado de la escisión de la Compañía La Europea Fábrica Textil C.A., que dio lugar a la creación de la Compañía Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A. con sede en la ciudad de Quito, con un capital social suscrito y pagado por la Europea Fábrica Textil C.A. producto de la escisión por el valor de diez mil dólares (US\$10.000,00), dividido en diez mil acciones de un dólar cada una.

Batinmo S.A. es propietaria de un terreno de una superficie de 14.432,46 metros cuadrados y edificios, situados en la Av. Gaspar de Villaroel 1100 y Av. 6 de Diciembre, transferidos por La Europea Fábrica Textil C.A., a precios de mercado mediante el peritaje de valoración efectuada por la perito arquitecta María Teresa Prado, que fue contratada el 22 de noviembre del año 2000.

Batinmo S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana. Está facultada para establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

Según el artículo quinto del Estatuto Social, el objeto principal de la compañía es el ejercicio de la actividad inmobiliaria; y, el secundario la planificación, constitución, compra y venta de proyectos inmobiliarios, participando en toda actividad permitida por la ley, exclusivamente relacionado con este objeto social. La compañía podrá exportar, mediante todas las formas previstas en la legislación nacional, bienes de todo tipo de su propiedad para lograr el desempeño del objeto social señalado.

1.1 SISTEMAS Y BASES CONTABLES

a) PROCESO CONTABLE

La contabilidad de la compañía Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A. está completamente computarizada, mediante el sistema de red o en línea del programa denominado "Progression Workflow Explorer - MACOLA - " de los Estados Unidos de América.

El programa dispone de tres módulos independientes de acuerdo a las necesidades de cada empresa. En el caso de Batinmo S.A. se dispone de los módulos siguientes: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y contabilidad general, que operan de la siguiente manera:

 **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

1. **Cuentas por cobrar:** Registra los asientos correspondientes a ventas, cargando los valores respectivos a los diferentes clientes; y, acreditando cuando los indicados valores han sido cancelados;
2. **Cuentas por pagar:** Registra los asientos contables con todos los proveedores, así como las retenciones en la fuente, y cargo por IVA. Con este módulo se obtienen los estados de cuenta de los proveedores; y,
3. **Contabilidad general:** con base a los resultados de los dos módulos descritos, este último, distribuye toda la contabilidad, ramificándola automáticamente en las diferentes cuentas de la contabilidad general. Con este módulo se realiza los asientos de ajuste; y, los demás que no se pueden ingresar en los módulos 1 y 2.

El módulo 3 al término de las operaciones, arroja los estados de cuentas de todo el proceso contable.

Igualmente, el sistema contable, dispone de un reporteador llamada F9, que refleja todas las cuentas al término de las diferentes operaciones registradas por los diferentes módulos. El reporteador elabora los balances, y proporciona los datos para el pago de impuestos mensuales al SRI.

Con este sistema computarizado se puede comprobar en cualquier tiempo el correcto manejo operacional del sistema contable.

b) CONTOL INTERNO

Dada la condición de compañía dedicada a la venta de construcciones inmobiliarias; y en razón de haber iniciado las operaciones apenas en el año 2002, el énfasis del control interno ha descansado en el proceso de valoración de los terrenos que pertenecieron a la Fábrica Textil La Europea S.A., practicado por peritos evaluadores calificados por la Superintendencia de Compañías. Consecuentemente, las operaciones de la empresa se reducen a recibir ingresos provenientes principalmente del arriendo y el pago de salarios y los gastos correspondientes por diferentes conceptos incluido impuestos; movimientos que se encuentran debidamente controlados y protegidos de cualquier desvío.

c) RESPALDO DOCUMENTAL

Las diferentes operaciones contables se encuentran debidamente respaldadas con documentos, inclusive el movimiento de caja chica.



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

d) ACTIVO FIJO

El activo fijo se reduce a terrenos y edificios para los que se aplica los índices respectivos, que constan en la Ley de Régimen Tributario Interno, como es el caso de las depreciaciones, etc., aún cuando los impuestos a la propiedad, han impactado en los resultados operacionales de la empresa.

Con los antecedentes descritos, a continuación se resume el movimiento de las principales cuentas del activo, pasivo, ingresos y gastos de Batinmo S.A. durante al año 2002.

2. RECURSOS DISPONIBLES

Los saldos registrados al 31 de diciembre del 2002, tanto en caja como en los diferentes bancos, es el que se detalla a continuación:

Denominación cuentas	Total USD
Caja	18.37
Banco del Pacífico	11.654.11
Total:	11.672.48

El movimiento de los ingresos y gastos, que son sumamente reducidos, se realiza casi en su totalidad a través del Banco del Pacífico, cuyo saldo se ha obtenido directamente del citado Banco, para la reconciliación bancaria, confrontando con el libro de bancos, los estados bancarios y la documentación correspondiente.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2002 y como consecuencia de la escisión y liquidación de La Europea Fábrica Textil S.A., Batinmo S.A., tiene el siguiente saldo por cobrar debidamente documentado

Denominación cuentas	Total USD
Sintofil C.A.	41.118.00
Total:	41.118.00

Cabe aclarar que Sintofil C.A. es una empresa relacionada con Batinmo S.A:

4. PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados por concepto de impuestos al 31 de diciembre del 2002, arrojan los siguientes saldos:

 **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

Denominación cuentas	Total USD
IVA 12% Cuentas por pagar	4.679.16
Retenciones en la Fuente 1%	420.00
Total:	5.099.16

5. ACTIVOS FIJOS

Batinmo S.A. empezó a operar apenas en el año 2002, luego de la liquidación de la compañía La Europea Fábrica Textil S.A., en la que intervino el funcionario asignado por la Superintendencia de Compañías cuyas labores concluyeron a finales del año descrito.

Consecuentemente, Batinmo S.A. obtuvo por traspaso, luego de la evaluación de los peritos, tanto el terreno como los edificios, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2002, son los que se reflejan a continuación:

Denominación cuentas	Parciales	Total USD
Terrenos		5'045.789.22
Edificios	204.081.27	
Depreciación acumulada	-8.163.24	195.917.83
Total:		5'241.707.05

Conviene señalar que el punto focal, motivo para que se realice la auditoría externa, constituyen los activos fijos, particularmente el terreno, en el que se construirán edificios, departamentos, oficinas y almacenes, para la venta, rubro que representa el 95.3 por ciento del activo o inversión total, que por su valor, la Ley de Compañías exige la auditoría externa.

No es de extrañar que las expectativas de cambios en la valoración del terreno y los edificios se pueda producir en el futuro, debido a la implantación de medidas de ajuste emitidas por el nuevo gobierno y las que se propone introducir más adelante en el campo tributario y precisamente en el predial, que sin duda afectará al valor futuro en la venta de los inmuebles.

6. OTROS ACTIVOS

Para la venta de los inmuebles, Batinmo S.A. constituyó un fideicomiso denominado Parque Real por un valor de 1.000 dólares US con la empresa Uribe-Schwarskop, que es la constructora de los edificios, empresa que inició sus labores a mediados del año 2002.



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

PRINCIPALES PASIVOS

7. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar asumidas por Batinmo S.A., a raíz de la escisión de la Europea Fábrica Textil S.A., al 31 de diciembre del 2002, son las que se indican a continuación:

Denominación cuentas	Total USD
La Europea Fábrica Textil S.A.	45.497814
Yepez Espinoza Jairo Gabriel	100.30
Total:	45.597.44

Los compromisos descritos debe cancelar la indicada empresa en los plazos señalados en los respectivos documentos.

8. VARIOS ACREEDORES

Adicionalmente, Batinmo S.A. debe cancelar por diferentes conceptos, los siguientes rubros:

Denominación cuentas	Total USD
IVA 12% Cuentas por Cobrar	-2.520.00
Retención IVA 100%	8.88
Retención en la Fuente fin/ser 5%	3.70
Sueldos por Pagar	72.83
Impuesto a la Renta por Pagar	-316.83
Total:	-2.751.42

Según los datos que constan en el cuadro que antecede, los pagos efectuados por diferentes impuestos exceden los respectivos cálculos, por cuyo motivo habrá que solicitar el reintegro al SRI o en su defecto, proceder a las respectivas compensaciones que establece la ley y los reglamentos sobre la materia.



9. PATRIMONIO

9.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social está constituido en 10.000 acciones de un dólar US cada una, perteneciente a 21 accionistas, cuya nómina al 31 de diciembre del 2002, es la que figura a continuación:

Nombre de los accionistas	Número de acciones	Total USD
Rafael Barba	67	67.00
Werner Bircher	823	823.00
Hdros. Luis Burgos Montalvo	15	15.00
Battista Guerini	149	149.00
Marco Landázuri	15	15.00
Doris Maag M.	239	239.00
Markus Maag M.	239	239.00
Alberto Maag M.	239	239.00
Alberto Maag S.	30	30.00
Hdros. Miguel Saona Navas	15	15.00
Robt. Schwarzenbach & CO	2.783	2.783.00
Clarina Schwarzenbach de F.	374	374.00
Inés Schwarzenbach	374	374.00
Renee Schwarzenbach	389	389.00
María Schwarzenbach	389	389.00
Alfred Schwarzenbach	389	389.00
Francois Schwarzenbach	689	689.00
Textil San Vicente	1.496	1.496.00
Inés Wille de Picenoni	428	428.00
Ully Wille Gulden	429	429.00
David Wille Gulden	429	429.00
Total:	10.000	10.000.00

El capital que figura en el cuadro preinserto, quedó establecido a raíz de la liquidación de La Europea Fábrica Textil y, consecuentemente, se encuentra totalmente pagado.

9.2 Las demás cuentas que integran el patrimonio son las que constan en el detalle siguiente:



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Denominación cuentas	Total USD
Reserva legal	30.95
Reserva facultativa	302.185.42
Reserva por valuación	4'947.963.42
Subtotal:	5'250.179.79
Pérdida del ejercicio 2002	-2.429.12
Total:	5'247.750.67

De lo expuesto, resalta las reservas por valuación como resultado de los nuevos valores asignados al terreno, por los peritos evaluadores calificados por la Superintendencia de Compañías

Las demás cuentas constituyen la asignación resultante de la liquidación de La Europea Fábrica Textil S.A.

En síntesis, el valor del total del patrimonio al 31 de diciembre del 2002 ascendió a la suma 5.247.750.67 dólares US que representa el 99.1 por ciento del pasivo más patrimonio, que viene a constituir el capital propio de los accionistas, ya que el capital ajeno apenas asciende a 42.846.02 dólares.

Sería conveniente que los accionistas estudien la posibilidad de aumentar el capital social acudiendo a las diferentes cuentas del patrimonio, que de cristalizarse esta sugerencia, mejoraría sustancialmente la imagen de Batinmo S.A.

10. INGRESOS

Desde el inicio de las operaciones, una vez concluida la escisión y liquidación de la Europea Fábrica Textil, son muy reducidos los ingresos que percibe Batinmo S.A., que provienen únicamente del arriendo de sus instalaciones.

En el ejercicio económico 2002 se registró al 31 de diciembre un ingreso global de 21.000 dólares US.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

11. EGRESOS

Según se puede apreciar en el estado de pérdidas y ganancias, los gastos por diferentes conceptos en el transcurso del año 2002, son los que se detallan a continuación:

Denominación cuentas	Total USD
Sueldos y Salarios	840.88
Honorarios	1.109.77
Gastos Fideicomiso	926.88
Impuestos Municipales	11.771.45
Depreciaciones	8.163.24
Varios Egresos	616.90
Total:	23.429.12

De los datos antes expuestos, resalta el pago de impuestos municipales y los ocasionados por los trámites del fideicomiso. Los demás egresos son de menor importancia, aún cuando la totalidad de los mismos se encuentran debidamente documentados.

De la comparación entre ingresos y gastos, se obtiene una pérdida equivalente a 2.429.12 dólares US.

12. PERSPECTIVAS

El año 2002 se caracterizó por su aparente normalidad, aunque hay que destacar el avance de la corrupción en los más altos niveles del gobierno y el despilfarro de los fondos públicos por su principal personero, que dejó al Ecuador más endeudado que en ningún período y cuyas consecuencias debió asumir el nuevo régimen.

Las nuevas medidas tomadas por el gobierno que asumió el 15 de enero del año en curso, en el campo de los combustibles, los nuevos niveles de retención en la fuente y las que se propone enviar al Congreso referentes al impuesto predial adicional, cambios en el campo tributario y otros, afectarán el índice de inflación y obviamente al sector productivo y población ecuatoriana en general.

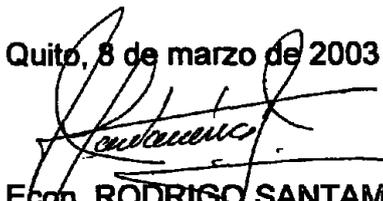
Toca al gobierno y a la ciudadanía en general, apuntalar la dolarización. Al momento, la balanza comercial es deficitaria y con los compromisos que debe atender el Ecuador en materia de deuda externa, la situación se tornará delicada en caso de que no se adopten medidas para desterrar la corrupción, cobrar los impuestos y las abultadas obligaciones de los deudores bancarios junto con una real y verdadera austeridad, etc. Lo indicado son acciones que contribuirán a mejorar las finanzas públicas.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

Finalmente, sólo la eficiencia y competitividad fortalecerán económicamente al sector productivo. Por otra parte, sería interesante que se estimule tributariamente a las empresas que exporten volumen y calidad a diferentes mercados mundiales, así como ha propuesto el Gobierno actual, incentivar la inversión extranjera directa.

Quito, 8 de marzo de 2003


Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
REGISTRO SC-185