

## I N D I C E

1. Informe .....
2. Balance de Situación .....
3. Estado de Pérdidas y Ganancias .....
4. Evolución del Patrimonio .....
5. Estado de Flujo de Efectivo .....
6. Notas Explicativas .....

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

La compañía Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A. heredó, producto de la escisión y liquidación de una empresa relacionada de propiedad de los actuales accionistas, un terreno y edificio, cuyos valores obligan a efectuar una auditoría externa.

Por tal motivo, nuestra auditoría externa está encaminada a examinar el contenido del balance general, estado de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A. por el período comprendido desde el 1ro. de enero al 31 de diciembre del año 2003. Los estados financieros que se adjuntan al presente informe, han sido elaborados bajo la responsabilidad de los administradores de la empresa auditada.

Nuestra responsabilidad se limita a exponer una opinión sobre los estados financieros, tomando como base los resultados de la auditoría realizada de acuerdo a normas de aceptación general sobre esta materia. Tales normas, exigen que la auditoría sea diseñada y efectuada con el fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros, no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

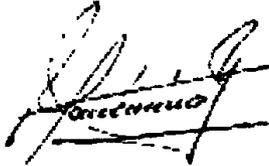
La auditoría comprende el examen con base a pruebas selectivas, sobre la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye adicionalmente, la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y las estimaciones efectuadas bajo la responsabilidad de los administradores de la compañía; así como, 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 sobresalientes de la situación financiera, el resultado de sus operaciones, cambios en su posición financiera y los flujos de efectivo producidos desde el 1ro. de enero al 31 de diciembre del 2003 de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las correspondientes disposiciones legales que rigen en la República del Ecuador.

Cabe destacar que Batinmo S.A., en el período analizado, no ha registrado actividad económica de importancia, que no sea la administración del terreno y edificio; pago de sueldos y salarios, impuestos y otros gastos.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias a cargo de la indicada compañía para el año 2003, se emitirá por separado.

Quito, 1 de marzo del 2004



Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS  
AUDITOR EXTERNO  
Registro SC-185

**BALANCE GENERAL AÑO 2003**

-en USD-

**ACTIVO**

31.12.2003

**ACTIVO CORRIENTE**

Caja	6.35	
Bancos	<u>339.05</u>	345.40
Cuentas por Cobrar		22,958.69
Anticipos		5,452.92

**ACTIVO FIJO**

Terrenos	5,045,789.22	
Edificios	<u>187,754.59</u>	5,233,543.81

**OTROS ACTIVOS**

Inversiones	101,074.56	
Fideicomiso	<u>1,000.00</u>	102,074.56

**5,364,375.38**

**PASIVO**

**CORTO PLAZO**

Varias Obligaciones	41,100.96
---------------------	-----------

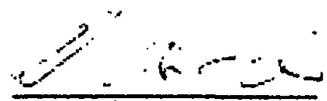
**PATRIMONIO**

Capital	10,000.00
Reserva Legal	30.95
Reservas Facultativas	402,059.98
Reserva por Valuación	4,947,963.42
Pérdidas Años anteriores	-2,429.12
Pérdida del Ejercicio	<u>-34,350.81</u>

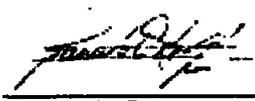
**5,364,375.38**

**BATINMO S.A.**

**5**

Werner Bircher  
Gerente



Fernando Ortega  
Contador  
Reg.Nr. 012886

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2003

-en USD-

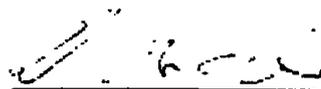
INGRESOS

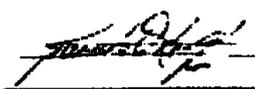
31.12.2003

0.00

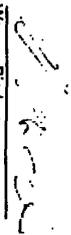
EGRESOS

Sueldos y Salarios	448.10	
Agua, Luz, Teléfono	1,703.32	
Honorarios	2,450.73	
Impuestos Municip.	20,522.06	
Gastos Bancarios	8.12	
Depreciaciones	8,163.24	
Varios Egresos	<u>1,055.24</u>	<u>34,350.81</u>
Pérdida del Ejercicio		<u><u>-34,350.81</u></u>

  
Werner Bircher  
Gerente

  
Fernando Ortega  
Contador  
Reg.Nr. 012886

Werner Bichler  
Gerente



Fernando Ortega  
Contador  
Reg. N.º: 012898



Fecha	Descripción	Capital	Reserva Legal	Reservas Facultativas	Reserva por Valuación	Pérdida Año 2002	Utilidad del	Total Patrimonio
01/01/03	Saldo inicial	10,000.00	30.95	302,185.42	4,947,963.42		-2,429.12	5,257,750.67
12/03/03	Honorario Auditoría			-1,200.00				-1,200.00
27/05/03	Pérdida a Pérdida Año 2002					-2,429.12	2,429.12	0.00
31/12/03	Cesión Acc. EEQ y Enkador del Remanente del Haber Social de La Europea			101,074.56				101,074.56
31/12/03	Saldo final	10,000.00	30.95	402,059.98	4,947,963.42	-2,429.12	0.00	5,357,625.23

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2003**

(Método indirecto, en USD)

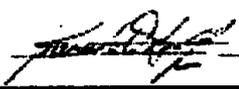
	31.12.2003
Flujos de efectivo en actividades operativas:	
Pérdida neta antes de impuesto	-34,350.81
Ajustes por:	
Depreciaciones	<u>8,163.24</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	-26,187.57
Disminución en Cuentas por cobrar a clientes	18,159.31
Aumento en Anticipos	-353.76
Disminución en Cuentas por pagar	-1,862.28
Aumento en Varios acreedores	<u>117.22</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>-10,127.08</b>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>0.00</b>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Disminución en Patrimonio	<u>-1,200.00</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b>-1,200.00</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>-11,327.08</b>
Efectivo y sus equivalentes al principio del período (Nota A)	11,672.48
Efectivo y sus equivalentes al final del período (Nota A)	345.40

**NOTAS**

A. Efectivo y sus equivalentes

	31.12.2003	01.01.2003
Caja chica	6.35	18.37
Saldo con banco	<u>339.05</u>	<u>11,654.11</u>
<b>Total</b>	<u><u>345.40</u></u>	<u><u>11,672.48</u></u>

  
 Werner Bircher  
 Gerente

  
 Fernando Ortega  
 Contador  
 Reg.Nr. 012886

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA  
EL BATAN BATINMO S.A. POR EL AÑO 2003  
(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 2001. Cuenta con un capital suscrito y pagado por un valor de diez mil dólares (US \$10.000,00) dividido en 10.000 acciones de un dólar cada una.

Batinmo S.A., es de nacionalidad ecuatoriana. Su objetivo principal es la actividad inmobiliaria; y, complementariamente la planificación, constitución y compra - venta de proyectos inmobiliarios relacionados con su objetivo. Adicionalmente, está facultada para exportar, de acuerdo a la legislación nacional, diversos bienes de su propiedad relacionados con su actividad.

Tiene su sede principal en Quito, en la Av. Gaspar de Villaroel 1100 y Av. 6 de diciembre y puede establecer sucursales, agencias y oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

**2. SISTEMAS Y BASES CONTABLES**

**a) PROCESO CONTABLE**

La contabilidad de 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. Para el caso de Batinmo S.A. cuenta con los siguientes módulos: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y contabilidad general; cuyos movimientos se describen a continuación:

- Cuentas por cobrar: Registra los asientos contables sobre ventas cargando los valores a los diferentes clientes y acreditando a las mismas, cuando los indicados valores han sido cancelados;
- Cuentas por pagar: Registra los asientos contables por cada uno de los proveedores así como las retenciones en la fuente y los cargos por IVA. Con este módulo se obtienen los estados de cuenta por cada uno de los proveedores; y,
- Contabilidad General: Con los resultados de los dos módulos anteriores, este último, distribuye toda la contabilidad ramificándola automáticamente en las diferentes cuentas del sistema de contabilidad general.

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

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

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

b) CONTROL INTERNO

Batinmo S.A. inició sus operaciones prácticamente en el año 2002, aún cuando su actividad se reduce al pago de reducidos sueldos y salarios relacionados con el mantenimiento y vigilancia, impuestos y otros egresos.

En el año 2003 no ha recibido ingresos por ningún concepto. Se encuentra a la espera de que concluyan los edificios departamentales para su venta que probablemente terminen en el año 2004, consecuentemente, el control interno sobre el movimiento contable, económico y financiero se encuentra debidamente implementado y protegido de cualquier desvío.

c) RESPALDO DOCUMENTAL

Las diferentes operaciones contables se encuentran debidamente documentadas y las principales cuentas han sido certificadas.

d) ACTIVO FIJO

El activo fijo que posee Batinmo S.A. se reduce al terreno que tiene una superficie de 14.432.46 metros cuadrados legalmente valorados y un edificio que se ha venido depreciando de acuerdo a los índices que contempla la Ley de Régimen Tributario Interno, aclarando que los impuestos a la propiedad han impactado negativamente en los resultados de la empresa.

 Con los antecedentes señalados; a continuación se describe, en síntesis, el movimiento de las principales cuentas del activo, pasivo y de resultados de Batinmo S.A. por el año 2003.

3. RECURSOS DISPONIBLES

Los saldos al 31 de diciembre del 2003, tanto en caja como en bancos, es el que se detalla a continuación:

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

**Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.**

Denominación cuentas	Total USD
Caja	6.35
Banco del Pacífico	339.05
<b>Total</b>	<b>345.40</b>

El movimiento de ingresos y gastos se realiza en su totalidad a través del Banco del Pacífico, cuyo saldo ha sido confrontado en libros comparando con la reconciliación bancaria y certificado directamente por el citado banco a petición del auditor externo.

**4. CUENTAS POR COBRAR**

A diciembre 31 del 2003, las cuentas por cobrar aparecen con el siguiente saldo que ha sido certificado:

Denominación cuentas	Total USD
SINTOFIL C.A.	22.630.01
Fidelcomiso Parque Real	328.68
<b>Total</b>	<b>22.958.69</b>

Sintofil C.A. es una empresa relacionada con Batinmo S.A., cuyo saldo heredó a raíz de la escisión y liquidación de La Europea Fábrica Textil S.A.

**5. PAGOS ANTICIPADOS**

Los pagos anticipados por concepto de impuestos, arrojaron al 31 de diciembre del 2003, los siguientes resultados:

Denominación cuentas	Total USD
12% IVA Cuenta por pagar	5.032.92
1% Retención en la fuente	420.00
<b>Total</b>	<b>5.452.92</b>

**6. ACTIVO FIJO**

Una vez liquidada La Europea Fábrica Textil, previa valoración de los peritos, Batinmo S.A. obtuvo el traspaso de los siguientes bienes:

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

Denominación cuentas	Parciales	Total USD
Terrenos		5.045.789.22
Edificios	204.081.07	
Depreciación acumulada	-16.326.48	187.754.59
Total		5.233.543.81

Cabe anotar que el valor del terreno, constituye uno de los principales factores para que se realice la auditoría externa, sobre cuya superficie se están construyendo edificios departamentales para la venta.

7. OTROS ACTIVOS

Los saldos de las distintas cuentas son las que se describen a continuación:

Denominación cuentas	Total USD
Fideicomiso Parque Real Efectivo	1.000.00
1.772 Acciones Enkador S.A. tipo B, valor nominal 17.720	9.777.32
152.437 Acciones Enkador S.A. tipo D, valor nominal 152.437	84.109.74
Acciones en la Empresa Eléctrica Quito	7.187.50
Total	102.074.56

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

Por otra parte, constan saldos de acciones de Enkador S.A. a precios reales y de la Empresa Eléctrica Quito, como se describe en el cuadro preinserto.

PRINCIPALES PASIVOS

8. CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones por pagar asumidas por Batinmo S.A. a raíz de la liquidación de La Europea Fábrica Textil S.A. a diciembre del año 2003 presentan los siguientes saldos:

Denominación cuentas	Total USD
Accionistas La Europea Fábrica Textil S.A.	43.735.16
Total	43.735.16

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

Son compromisos que debe cancelar la empresa en los plazos que constan en los respectivos documentos.

#### 9. VARIOS ACREEDORES

Igualmente, Batinmo S.A. debe cancelar por diferentes conceptos los siguientes valores:

Denominación cuentas	Total USD
12% IVA Cuentas por cobrar	-2.520.00
Retención IVA 100%	121.08
8% Retención en la fuente (FIN/SER)	8.72
Honorarios por pagar	72.83
Impuesto a la Renta por pagar	-316.83
Total	-2.634.20

Los impuestos por concepto del IVA y Retenciones en la Fuente pagados por adelantado que figuran en el activo representan el doble de lo que debe satisfacer Batinmo S.A., debido a que todavía no realiza actividades económicas, lo cual impide realizar los cruces correspondientes. Por tal motivo, el SRI debería autorizar para que se realicen las respectivas conciliaciones tributarias ateniéndose a las leyes y reglamentos vigentes.

#### PATRIMONIO

#### 10. CAPITAL SOCIAL

El capital social asciende a 10.000 dólares distribuidos entre 24 accionistas con diferente número de acciones, cuyo valor es de un dólar cada una, según el detalle que consta en libros y en el respectivo talonario de acciones.

El capital social se encuentra totalmente pagado.

11. Las demás cuentas que integran el patrimonio, se describen a continuación:

Denominación cuentas	Total USD
Reserva legal	30.95
Reserva facultativa	402.059.98
Reserva por valuación	4.947.963.42
Pérdidas años anteriores	-2.429.12
Pérdida del ejercicio 2003	-34.350.81
Total	5.313.274.42

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

## 12. INGRESOS

Como se puede verificar en el estado de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre del 2003, Batinmo S.A. no ha percibido ingresos de ninguna naturaleza.

## 13. EGRESOS

Los egresos por diferentes conceptos figuran en el siguiente cuadro:

Denominación cuentas	Total USD
Sueldos y salarios	448.10
Luz, agua y teléfono	1.703.32
Honorarios	2.450.73
Impuestos municipales	20.522.06
Gastos bancarios	8.12
Depreciaciones	8.163.24
Varios egresos	16.055.24
<b>Total</b>	<b>34.350.81</b>

Los gastos más significativos corresponden a impuestos municipales y a la depreciación del edificio. El total de egresos al 31 de diciembre del año 2003 viene a representar la pérdida que asumió Batinmo S.A. en el transcurso del citado año.

## 14. PERSPECTIVAS

Como es de conocimiento público, el año 2003 se puede catalogar como inestable por el cambio de gobierno, que al momento ha sufrido un serio desgaste, por no ceñirse a un plan que promueva, con los recursos existentes, el desarrollo económico y social que el Ecuador reclama con urgencia.

El apoyo a las diferentes actividades productivas, la eliminación o reducción de impuestos, tasas y otras contribuciones, ayudarán al sector empresarial a impulsar los diferentes negocios, entre los que figuran la compra - venta de inmuebles de la que se encarga Batinmo S.A.

Para tal efecto, es indispensable la aplicación de una verdadera política de austeridad, eliminando latisueldos y burocracia dorada que puede considerarse como reducción del tamaño del Estado.

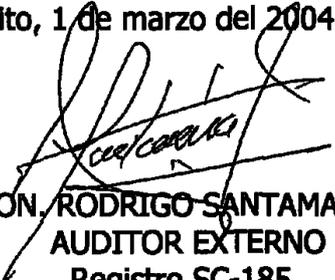
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Inmobiliaria El Batán Batinmo S.A.

Finalmente, hay que promover el empleo, incentivar la Inversión pública y privada, disminuir impuestos y aranceles, reducir y facilitar el acceso al crédito que requiere el sector productivo y para la adquisición de vivienda que requieren los diferentes estratos poblacionales.

Todo lo indicado se puede conseguir en un ambiente de estabilidad política, seguridad jurídica, sin descuidar la necesidad de fortalecer por todos los medios la dolarización.

Quito, 1 de marzo del 2004



ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS  
AUDITOR EXTERNO  
Registro SC-185

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES