

91.394

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A

Batinmo S.A. es propietaria únicamente del terreno y edificio que heredó de la escisión y liquidación de una empresa relacionada que perteneció a los mismos y actuales accionistas. El reavalúo del terreno constituyó el motivo para efectuar, a la fecha, la tercera auditoría externa.

Nuestra auditoría está dirigida a examinar el contenido del balance general, estado de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de INMOBILAIRIA EL BATAN BATINMO S.A. por el período comprendido desde el 1º. de enero al 31 de diciembre del año 2004.

Debo dejar constancia que los datos que figuran en los estados financieros que se adjuntan al presente informe, han sido elaborados bajo la responsabilidad de los administradores de la compañía auditada.

Nuestra responsabilidad, se reduce a expresar una opinión sobre los estados financieros, tomando como base los resultados obtenidos de la auditoría practicada de acuerdo a las normas de aceptación general sobre la materia. Las normas en referencia, exigen que la auditoría sea diseñada y efectuada a fin de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros, no contienen exposiciones erróneas o inexactas de significación.

La auditoría comprende el examen, sobre pruebas selectivas, la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Adicionalmente, incluye 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 los antecedentes mencionados, 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 significativos sobre la situación financiera, el resultado de sus operaciones, cambios en su posición patrimonial y los flujos de efectivo, producidos desde el 1ro. de enero al 31 de diciembre del 2004 de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre la materia, rigen en el Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias a cargo de la citada empresa por el año 2004, se emitirá por separado.

Quito, a 24 de febrero del 2005



Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro S.C. 185

BATINMO S.A.

1

BALANCE GENERAL AÑO 2004

-en USD-

<u>ACTIVO</u>		<u>Nota</u>	
		31.12.2004	
ACTIVO CORRIENTE			
Caja	31.32		
Bancos	<u>352,759.17</u>	352,790.49	3
Cuentas por Cobrar		8,020.09	4
Anticipos		6,121.08	5
ACTIVO FIJO			
Terrenos	3,924,366.20		
Edificios	<u>99,591.35</u>	4,023,957.55	6
OTROS ACTIVOS			
Inversiones	768,374.56		
Fideicomiso	<u>226,000.00</u>	994,374.56	7
		<u>5,385,263.77</u>	

<u>PASIVO</u>			
CORTO PLAZO			
Varias Obligaciones		10,649.08	8,9
PATRIMONIO			
Capital		5,300,000.00	10
Reserva Legal		30.95	
Reservas Facultativas		60,023.40	
Reserva por Valuación		0.00	
Saldo Pérdidas Años Anteriores		-20,982.92	
Utilidad del Ejercicio		<u>35,543.26</u>	
		<u>5,385,263.77</u>	


 Werner Bircher
 Gerente


 Fernando Ortega
 Contador
 Reg.Nr. 012886

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2004

-en USD-

INGRESOS		31.12.2004	Notas
Utilidad por Liquidación de Terrenos	196,275.18		
Intereses Ganados	<u>7,776.76</u>	204,051.94	11
EGRESOS			
Sueldos y Salarios	681.71		
Agua, Luz, Teléfono	-571.29		
Honorarios	29,077.52		
Impuestos Municip.	20,521.07		
Gastos Bancarios	480.20		
Depreciaciones	88,163.24		
Varios Egresos	<u>2,511.46</u>	<u>140,863.91</u>	12
Utilidad del Ejercicio		<u>63,188.03</u>	12
Amortización Pérdida Años Anteriores		-15,797.01	
Utilidad Gravable		47,391.02	
25% Impuesto a la Renta		<u>-11,847.76</u>	
Utilidad Neta del Ejercicio		<u><u>35,543.26</u></u>	

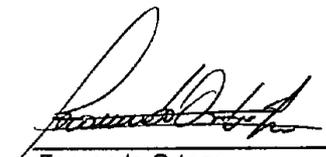
BATINMO S.A.

3

NOTA A. Liquidación Terrenos Etapa 1

Valuación de terreno en contabilidad (a)	3207.64 mc a 349.61 USD/mc:	1,121,423.02
Liquidaciones hasta 31.12.2004		1,092,698.20
Ultima Liquidación pendiente		<u>225,000.00</u>
Total Liquidaciones (b)		1,317,698.20
Utilidad contabilizada (b-a)		196,275.18


 Werner Bircher
 Gerente


 Fernando Ortega
 Contador
 Reg.Nr. 012886

-en USD-

Fecha	Descripción	Capital	Reserva Legal	Reservas Facultativas	Reserva por Valuación	Pérdidas Años anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
01/01/04	Saldo inicial	10,000.00	30.95	402,059.98	4,947,963.42	-2,429.12	-34,350.81	5,323,274.42
16/03/04	Pérdida Año 2003					-34,350.81	34,350.81	0.00
31/10/04	Aumento de Capital	5,290,000.00		-342,036.58	-4,947,963.42			0.00
31/12/04	Utilidad bruta 2004						63,188.03	63,188.03
31/12/04	Amortización Pérdida					15,797.01	-15,797.01	0.00
31/12/04	Impuesto a la Renta						-11,847.76	-11,847.76
31/12/04	Saldo final	5,300,000.00	30.95	60,023.40	0.00	-20,982.92	35,543.26	5,374,614.69


 Werner Bircher
 Gerente


 Fernando Ortega
 Comandor
 Reg. N°. 012886

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2004

(Método indirecto, en USD)

	31.12.2004
<hr/>	
Flujos de efectivo en actividades operativas:	
Utilidad neta antes de impuestos	63,188.03
Ajustes por:	
Depreciaciones	88,163.24
Utilidad en Valuación de Terreno (NOTA B)	<u>-196,275.18</u>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	-44,923.91
Disminución en Cuentas por cobrar a clientes	14,938.60
Aumento en Anticipos	-668.16
Disminución en Cuentas por pagar	-42,205.74
Disminución en Varios acreedores	<u>-93.90</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	-72,953.11
Flujos de efectivo en actividades de inversión:	
Producto de Liquidación de Activos Fijos (NOTA B)	1,092,698.20
Inversiones	<u>-667,300.00</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	425,398.20
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	0.00
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	352,445.09
Efectivo y sus equivalentes al principio del período (Nota A)	345.40
Efectivo y sus equivalentes al final del período (Nota A)	352,790.49

NOTAS

A. Efectivo y sus equivalentes

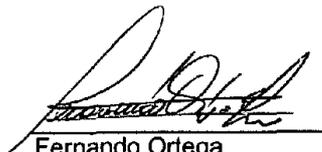
	31.12.2004	01.01.2004
Caja chica	31.32	6.35
Saldo con banco	<u>352,759.17</u>	<u>339.05</u>
Total	<u><u>352,790.49</u></u>	<u><u>345.40</u></u>

B. Liquidación Terrenos Etapa 1

Valuación de terreno (a) 3207.64 mc a 349.61 USD/mc:	1,121,423.02
Liquidaciones hasta 31.12.2004	1,092,698.20
Ultima Liquidación pendiente	<u>225,000.00</u>
Total Liquidaciones (b)	<u>1,317,698.20</u>
Utilidad contabilizada (b-a)	196,275.18



Werner Bircher
Gerente



Fernando Ortega
Contador
Reg.Nr. 012886

**NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA EL BATAN
BATINMO S.A. POR EL AÑO 2004**
(Valores expresados en U.S. dólares)

1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Batinmo S.A. fue constituida como sociedad anónima el 2 de enero del año 2001. Al momento, el capital suscrito y pagado asciende a la suma de 5.300.000 dólares, aumento que ha sido posible gracias a las transferencias efectuadas legalmente de las partidas reserva facultativa y la de valuación, por un valor conjunto de 5.290.000 dólares destinado al incremento del capital social.

Como se puede verificar en las escrituras de constitución Batinmo S.A. se dedica fundamentalmente a la actividad inmobiliaria; así como también a la planificación, constitución y compra-venta de proyectos inmobiliarios.

Análogamente, está facultada de acuerdo a la legislación nacional, a exportar diversos bienes de su propiedad vinculados con su actividad.

La citada compañía tiene su sede principal en Quito, en la Av. Gaspar de Villarroel 1100 y Av. 6 de Diciembre y puede instalar sucursales, agencias y oficinas en cualquier lugar del país o del exterior.

2. SISTEMAS Y BASES CONTABLES

a) PROCESO CONTABLE

Como se dejó anotado en detalle en las dos auditorías externas correspondientes a los años 2002 y 2003, la contabilidad de BATINMO S.A. está completamente computarizada, bajo el sistema de red o en línea del programa "Progression Workflow Explorer - Macola" de los Estados Unidos de América.

El programa tiene tres módulos independientes que proporcionan en detalle los movimientos contables de las partidas cuentas por cobrar, cuentas por pagar y contabilidad general.

El sistema cuenta con un reporteador denominado F9 que proporciona el resultado final de todas las cuentas, al término de las operaciones registradas en los diferentes módulos.

Igualmente, elabora los balances y suministra los datos para el pago de impuestos mensuales al SRI.

b) CONTROL INTERNO

El control interno sobre el movimiento contable, económico y financiero se encuentra debidamente instrumentado, que se ha empezado a ejercer diligentemente ya que en el año 2004 comenzó la venta de departamentos, oficinas, etc. por cuyo motivo Batinmo S.A. recibe proporcionalmente ingresos por el aporte de su terreno. En años anteriores prácticamente la empresa estaba en inactividad.

c) RESPALDO DOCUMENTAL

Las diferentes operaciones efectuadas por Batinmo S.A. cuentan con el debido respaldo documental y las partidas más sobresalientes han sido debidamente certificadas.

d) ACTIVO FIJO

El principal activo fijo de Batinmo S.A. constituye el terreno con una superficie de 14.432.46 metros cuadrados que fueron legalmente revaluados a raíz de la constitución de la compañía y un edificio

que se ha venido depreciando de acuerdo a los índices contemplados en la Ley de Régimen Tributario Interno, inmueble que en el futuro tendrá que desaparecer en la medida que avance los diferentes proyectos que están a cargo de la firma constructora.

Con las bases descritas, se sintetiza a continuación el movimiento de las cuentas más significativas del activo, pasivo y de resultados correspondientes al año 2004.

3. RECURSOS DISPONIBLES

En contraste con el año anterior, en el 2004 los saldos de caja y bancos por las ventas inmobiliarias realizadas durante el año materia del presente examen, por la Fiduciaria que representa al Fideicomiso Mercantil "Parque Real", constituido mediante escritura pública el 6 de febrero del 2002; es el que se detalla a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Caja	31.32
Bancos (cuenta corriente Banco Pacifico)	352.759.17
TOTAL:	352.790.49

El movimiento de ingresos y gastos se efectúa a través del Banco del Pacífico, cuyo saldo ha sido confrontado con los libros, la reconciliación y la certificación del citado banco.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar arrojaron los siguientes saldos:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Cuentas por cobrar Clientes Nacionales SINTOFIL C.A.	161.37
INMOSINT S.A.	5.593.44
FIDEICOMISO PARQUE REAL	2.265.28
TOTAL:	8.020.09

Las partidas SINTOFIL C.A. e INMOSINT S.A. corresponden a empresas relacionadas con BATINMO S.A.

5. ANTICIPOS

Se trata de impuestos retenidos por anticipado, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2004, se reflejan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
IVA 12% Cuentas por pagar	5.701.08
Retenciones en la Fuente 1%	420.00
TOTAL:	6.121.08

6. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos que son de propiedad de Batinmo S.A. producto de la liquidación de la Europea Fábrica Textil, previo el peritaje legal correspondiente, se mencionan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Terrenos	3.924.366.20
Edificios	204.081.07
- Depreciación Acumulada edificios	-104.489.72
TOTAL:	4.023.957.55

Tanto el terreno como el edificio, son espacios que sirven para la construcción de diferentes edificios que disponen de departamentos, oficinas y suites, varios de los cuales han sido vendidos al igual que el edificio que ha empezado a ser derrocado para nuevas construcciones.

Por los motivos señalados se han ido amortizando los espacios vendidos descontados según los metros cuadrados utilizados del terreno, disminuciones que se deducirán del capital social.

Complementariamente, el valor del edificio se verá afectado no sólo por la depreciación, sino también por el espacio que por derrocamiento se irá utilizando para nuevas etapas de construcción.

7. OTROS ACTIVOS

Los saldos al 31 de diciembre del 2004, se describen en las siguientes líneas:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Fideicomiso Parque Real	1.000.00
1772 Acciones Enkador Tipo B V. Nominal USD 17.720	9.777.32
152437 Acciones Enkador Tipo D V. nominal USD152.437	84.109.74
Acciones en la Empresa Eléctrica Quito	7.187.50
Inversiones a corto plazo	667.300.00
Liquidación anticipada	225.000.00
TOTAL:	994.374.56

Según los datos del cuadro preinserto, resalta la introducción de 2 nuevas partidas: inversiones a corto plazo por un valor de 667.300 dólares y la liquidación anticipada por 225.000 dólares producto de la venta de departamentos y oficinas y el saldo de la liquidación anticipada por la utilización y transferencia del suelo perteneciente a Batinmo S.A.; operaciones efectuadas por la Fiduciaria.

Las demás cuentas se han mantenido con saldos inalterables en relación con el año anterior.

PRINCIPALES PASIVOS

8. CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones asumidas por Batinmo S.A., a raíz de su constitución que se han ido cancelando y la aparición de nuevos compromisos, presentaron los siguientes saldos al 31 de diciembre del 2004:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Imprenta Offset	153.90
Sintofil C.A.	1.375.52
TOTAL:	1.529.42

9. VARIOS ACREEDORES

Se trata principalmente de diferentes impuestos por pagar, cuyo detalle es el siguiente:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
IVA 12% Cuentas por cobrar	-2.520.00
Retención IVA 70%	12.60
Retención IVA 100%	13.08
Retenciones en la Fuente	10.22
Honorarios por pagar	72.83
Impuesto a la Renta por Pagar	11.530.93
TOTAL:	9.119.66

Según los saldos que figuran en el cuadro anterior, se trata de una suma neta de 9.119.66 dólares, cuyos valores no han variado mayormente respecto al año 2003, que no sea el referente al impuesto a la renta con un saldo que supera ligeramente los 11.5 mil dólares.

10. PATRIMONIO

10.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social en el transcurso del período 2003–2004 se elevó de 10.000 dólares a 5.300.000 por las transferencias de las partidas reserva facultativa y de valuación, que en conjunto aportaron la suma de 5.290.000 dólares que han sido proporcionalmente distribuidas entre 21 accionistas cuya base viene figurando desde el año 2002.

10.2 LAS DEMAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Los saldos referentes al resto de las cuentas patrimoniales, son los que se describen a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Reserva legal	30.95
Reserva facultativa	60.023.40
Pérdidas años anteriores	20.982.92
Utilidad del ejercicio 2004	35.543.26
TOTAL:	74.615.39

La suma neta de las cuatro partidas anteriores asciende a la suma de 74.615.39 dólares, que agregado al capital social descrito anteriormente, se obtiene el valor del patrimonio total por la suma de 5.374.614.69 dólares que constituye el saldo al 31 de diciembre del 2004.

11 INGRESOS

A continuación se detalla los ingresos que han sido transferidos por la Fiduciaria, encargada de la venta de las propiedades inmobiliarias del conjunto residencial "Parque Real"; así como, de la administración y de las operaciones económicas y financieras del Fideicomiso Mercantil; ingresos que recibe Batinmo S.A. por el aporte de su terreno en proporción a la utilización por la parte construida y vendida y los intereses ganados en estas operaciones:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Utilidad por liquidación terreno	196.275.18
Intereses ganados	7.776.76
TOTAL:	204.051.94

La nomenclatura asignada a los ingresos es de responsabilidad de los administradores de Batinmo S.A., cuyo saldo sobrepasa mínimamente los 204.0 mil dólares.

12 EGRESOS

El detalle de los saldos de las diferentes cuentas que integran los egresos se menciona a continuación:

DENOMINACIÓN CUENTAS	TOTAL USD
Sueldos y salarios	681.71
Agua, luz y teléfono	-571.29
Honorarios	29.077.52
Impuestos municipales	20.521.07
Gastos bancarios	480.20
Depreciaciones	88.163.24
Varios egresos	2.511.46
TOTAL COSTOS Y GASTOS:	140.863.91
Resumen	
Total INGRESOS	204.051.94
Menos EGRESOS	140.863.91
UTILIDAD BRUTA:	63.188.03

De la utilidad bruta obtenida en el 2004, habría que deducir la amortización por pérdidas de años anteriores por la suma de 15.797.01 dólares, sobre ese resultado descontar el 25 por ciento por concepto de impuesto a la renta, que asciende a 11.846.76 dólares, obteniéndose al final la utilidad neta del ejercicio 2004 que arroja un monto equivalente a 35.543.26 dólares.

13. PERSPECTIVAS

Como se ha mencionado en párrafos anteriores, a medida que se vayan vendiendo las propiedades inmobiliarias de las diferentes etapas, por parte de la Fiduciara, se irá generando ingresos, que deducidos los costos y gastos se obtendrá utilidades.

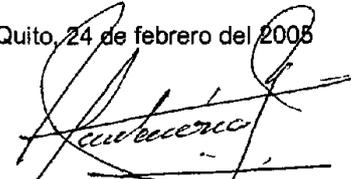
Paralelamente, se irá disminuyendo el capital social como por primera vez se dio paso a esta operación que lamentablemente concluyó el 8 de enero del 2005, por cuya razón sus valores no fueron incluidos en los estados financieros del 2004.

Igualmente, irá disminuyendo el valor del terreno en proporción a los metros cuadrados utilizados en las diferentes etapas inmobiliarias construidas, siempre que sean vendidas.

Por otra parte, cabe resaltar que el Ecuador, está viviendo un clima de intranquilidad política, económica y social, que afecta la actividad productiva, industrial y de servicios. La falta de seguridad jurídica y el atropello a las normas constitucionales, inciden negativamente en los negocios en general.

Hay que confiar que se irán superando los problemas señalados y se vuelva a tener confianza, siempre que el gobierno y los políticos trabajen en beneficio de los intereses del pueblo ecuatoriano y dejen atrás todo interés personal, de grupo o de partido político alguno.

Quito, 24 de febrero del 2005


Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-185