

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Batinmo S.A., 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 continúa siendo el motivo para efectuar, a la fecha, la cuarta auditoría externa.

Nuestra auditoría está encaminada 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 2005.

Es necesario 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 contengan 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 2005 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 2005, se emitirá por separado.

Quito, a 4 de marzo del 2006.



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

**NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA EL BATAN  
BATINMO S.A. POR EL AÑO 2005**

(Valores expresados en U.S. dólares)

**1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

Batinmo S.A. se constituyó el 2 de enero del año 2001. Al momento, el capital suscrito y pagado asciende a la suma de 3.180.000 dólares, valor que se ha logrado fundamentalmente por el reavalúo del valor del terreno y otras partidas del patrimonio, que en su momento fueron transferidas al capital social.

Batinmo S.A. se dedica a la actividad inmobiliaria; así como también a la planificación, constitución y compra-venta de proyectos inmobiliarios.

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**

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 cuentas por cobrar, cuentas por pagar y contabilidad general.

El sistema dispone de un reporteador denominado F9 que proporciona los resultados finales de todas las cuentas, una vez concluidas las operaciones que han sido 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, y se ejerce diligentemente una vez concluida la venta de las propiedades inmobiliarias construidas por la firma Uribe & Schwarzkoft, que en unión de Batinmo S.A. formaron un fideicomiso administrado por una empresa fiduciaria. Las operaciones de venta activa comenzaron prácticamente en el año 2004.

**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 (inicialmente) 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 2005.

### 3. RECURSOS DISPONIBLES

Los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre del 2005, son los que figuran a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Caja	9.83
Bancos (cuenta corriente Banco Pacifico)	10.396.99
<b>TOTAL:</b>	<b>10.406.82</b>

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

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, las cuentas por cobrar arrojaron los siguientes saldos:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Cuentas por cobrar Clientes Nacionales SINTOFIL C.A.	35.70
INMOSINT S.A.	32.716.51
<b>TOTAL:</b>	<b>32.752.21</b>

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

### 5. ANTICIPOS

Se trata de impuestos retenidos por el SRI por anticipado, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2005, se reflejan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
IVA 12% Cuentas por pagar	6.400.47
Retenciones en la Fuente 1%	140.53
<b>TOTAL:</b>	<b>6.541.00</b>

### 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
<b>TOTAL:</b>	<b>4.023.957.55</b>

Tanto el terreno como el que ocupa el edificio, son espacios que sirven para la construcción 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 2005, se describen en las siguientes líneas:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Fideicomiso Parque Real	1.000.00
1775 Acciones Enkador Tipo B V. Nominal USD 17.750	9.777.32
156472 Acciones Enkador Tipo D V. nominal USD152.437	84.109.74
Acciones en la Empresa Eléctrica Quito	7.187.50
Inversiones a corto plazo	183.386.00
Liquidación anticipada	82.481.08
<b>TOTAL:</b>	<b>367.941.64</b>

Las dos variaciones en el movimiento de otros activos respecto al año 2004, corresponden a inversiones a corto plazo con 183.4 mil dólares y la liquidación anticipada por la venta de bienes inmobiliarios por un valor de 82.5 mil dólares. Las dos partidas mencionadas sufrieron una disminución conjunta por 616.4 mil dólares respecto del año precedente.

#### PRINCIPALES PASIVOS

#### 8. CUENTAS POR PAGAR

Las obligaciones asumidas por Batinmo S.A., a raíz de su constitución, que se han ido cancelando corresponde a la firma relacionada SINTOFIL C.A. que al final del año del examen, arrojó el siguiente saldo:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Sintofil C.A.	6.415.92
<b>TOTAL:</b>	<b>6.415.92</b>

#### 9. VARIOS ACREEDORES

Se trata principalmente de diferentes impuestos retenidos por pagar, y otras obligaciones cuyo detalle es el siguiente:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
IVA 12% Cuentas por cobrar	-2.520.00
Retención IVA 100%	127.56
Retenciones en la Fuente	85.04
Honorarios por pagar	72.83
Impuesto a la Renta por Pagar	-881.77
Capital disminuido por Pagar	556.553.00
<b>TOTAL:</b>	<b>553.436.66</b>

Dentro de los rubros que integran la cuenta varios acreedores sobresale la partida capital disminuido por pagar a los accionistas de Batinmo S.A., que corresponde al reintegro del valor del suelo o terreno por la venta de las diferentes propiedades inmobiliarias.

## 10. PATRIMONIO

### 10.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social, al término del año 2005 registró la suma de 3.180.000 dólares, que ha ido disminuyendo en proporción a la venta de las propiedades inmobiliarias, cuyo valor obliga a la realización de la presente auditoría externa.

El valor de cada acción es de un dólar U.S. y la nómina de los accionistas es la que se detalla a continuación:

ACCIONISTA	NUMERO ACC.	USD
Rafael Barba	21.306	21.306.00
Werner Bircher	261.714	261.714.00
Hrdrs. Luis Burgos Montalvo	4.770	4.770.00
Battista Guerini	47.382	47.382.00
Marco Landázuri	4.770	4.770.00
Doris Maag M.	76.002	76.002.00
Markus Maag M.	76.002	76.002.00
Alberto Maag M.	76.002	76.002.00
Alberto Maag S.	9.540	9.540.00
Hrdrs. Miguel Saona Navas	4.770	4.770.00
Robt. Schwarzenbach & Co. AG	371.106	371.106.00
Clarina Schwarzenbach	118.932	118.932.00
Inés Schwarzenbach	118.932	118.932.00
Renee Schwarzenbach	276.024	276.024.00
María Schwarzenbach	276.024	276.024.00
Alfred Schwarzenbach	276.024	276.024.00
Textil San Vicente	475.728	475.728.00
Inés Wille de Picenoni	136.104	136.104.00
Ully Wille Gulden	136.422	136.422.00
David Wille Gulden	136.422	136.422.00
Suzanne Schwarzenbach	276.024	275.024.00
<b>TOTAL:</b>	<b>3.180.000</b>	<b>3.180.000.00</b>

### LAS DEMAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Los saldos referentes a las demás las cuentas patrimoniales, son los que se describen a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Reserva legal	3.585.28
Reserva facultativa	60.023.40
Reserva ni distribuida	31.988.83
Saldo Pérdidas años anteriores	-13.717.67
Utilidad del ejercicio 2005	16.346.82
<b>TOTAL:</b>	<b>98.226.76</b>

La suma de las cuatro partidas anteriores asciende a la suma neta de 98.226.76 dólares, que constituye el saldo al final del año 2005.

### 11. INGRESOS

A continuación se detallan los ingresos que percibe Batinmo S.A., a título de utilidad por la liquidación de los terrenos y por intereses ganados, cuyos saldos al final del año 2005, son los que constan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Utilidad por liquidación terreno	92.481.08
Intereses ganados	9.645.26
<b>TOTAL:</b>	<b>102.126.34</b>

### 12. EGRESOS

El detalle de los saldos registrados en las diferentes cuentas que integran los egresos al término del 2005, se menciona a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Gastos de Representación	25.478.75
Agua, luz y teléfono	88.10
Honorarios	10.188.87
Impuestos municipales	18.605.00
Gastos bancarios	562.77
Depreciaciones	4.526.88
Varios egresos	13.614.96
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS:</b>	<b>73.065.33</b>
Resumen	
Total INGRESOS	102.126.34
Menos EGRESOS	73.065.33
<b>UTILIDAD BRUTA:</b>	<b>29.061.01</b>

De la utilidad bruta obtenida en el 2005, se ha deducido las pérdidas de años anteriores por 7.265.25 y el 25 por ciento por concepto de impuesto a la renta, que asciende a 5.448.94 dólares, obteniéndose al final, la utilidad neta del ejercicio 2005 por un monto equivalente a 16.346.82 dólares.

### 13. PERSPECTIVAS

Como se ha mencionado en párrafos anteriores, a medida que se vayan vendiendo las propiedades inmobiliarias de las diferentes etapas, se irá generando ingresos, tanto por la recuperación del valor de los terrenos como por los porcentajes de utilidades fijadas en la escritura del fideicomiso, que deducidos los costos y gastos se obtendrá utilidades de diferente magnitud.

Por otra parte, es mi obligación dejar constancia de que en el presente año se realizará la elección del nuevo presidente del Ecuador, que en esta ocasión ojalá acertemos con el candidato adecuado. Análogamente los accionistas deben tomar en cuenta los cambios que se propone introducir el SRI prácticamente en todo el sistema de contabilidad y en las diferentes declaraciones de impuestos que exigen el detalle de innumerables cuentas como nunca antes ha ocurrido.

Paralelamente, la Ley de Rehabilitación de la Producción, que se encuentra en el Congreso para su decisión, puede acarrear consecuencias graves para la economía del país, caso de que los depósitos de los clientes sean utilizados prácticamente con fines políticos. Caso de ser así los depósitos bancarios se destinarán a inversiones seguras como la compra de inmuebles junto con los fondos de reserva de los afiliados al IESS.

Quito, 3 de marzo del 2006



Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS  
AUDITOR EXTERNO  
Registro SC-185

**BALANCE GENERAL AÑO 2005**

-en USD-

<b>ACTIVO</b>		<b>Notas</b>	
		<b>31.12.2005</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja	9.83		
Bancos	<u>10,396.99</u>	10,406.82	3
Cuentas por Cobrar		32,752.21	4
Anticipos		6,541.00	5
<b>ACTIVO FIJO</b>			
Terrenos	3,325,373.20		
Edificios	<u>95,064.47</u>	3,420,437.67	6
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Inversiones	284,460.56		
Fideicomiso	<u>83,481.08</u>	367,941.64	7
		<u><b>3,838,079.34</b></u>	

**PASIVO****CORTO PLAZO**

Varias Obligaciones	559,852.58	8,9
---------------------	------------	-----

**PATRIMONIO**

10

Capital	3,180,000.00	
Reserva Legal	3,585.28	
Reservas Facultativas	60,023.40	
Reservas No Distribuidas	31,988.93	
Saldo Pérdidas Años anteriores	-13,717.67	
Utilidad del Ejercicio	<u>16,346.82</u>	

**3,838,079.34**  
Werner Bircher  
Gerente  
Fernando Ortega  
Contador  
Reg.Nr. 012886

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AÑO 2005**

-en USD-

INGRESOS		31.12.2005	Notas
Utilidad por Liquidación de Terrenos (NOTA A)	92,481.08		
Intereses Ganados	<u>9,645.26</u>	102,126.34	11
<b>EGRESOS</b>			
Gastos de Representación	25,478.75		
Agua, Luz, Teléfono	88.10		
Honorarios	10,188.87		
Impuestos Municip.	18,605.00		
Gastos Bancarios	562.77		
Depreciaciones	4,526.88		
Varios Egresos	<u>13,614.96</u>	<u>73,065.33</u>	12
Utilidad del Ejercicio		<u>29,061.01</u>	12
Amortización Pérdida Años Anteriores		-7,265.25	
Utilidad Gravable		21,795.76	
25% Impuesto a la Renta		<u>-5,448.94</u>	
Utilidad Neta del Ejercicio		<u>16,346.82</u>	

NOTA A. Liquidación Terrenos Etapas 1 & 2

Ingresos por Liquidación de Terrenos año 2004	1,092,698.20
Ingresos por Liquidación de Terrenos año 2005	<u>833,993.00</u>
Total Liquidaciones hasta 31.12.2005	1,926,691.20

Valor estimado de Liquidaciones Etapas 1 & 2 (a)	2,348,550.00
Valuación de Terrenos Etapas 1 & 2 en contabilidad (b)	2,059,793.74
Utilidad calculado Etapas 1 & 2 (c = a - b)	288,756.26
Utilidad contabilizada año 2004 (d)	196,275.18
Utilidad a contabilizar año 2005 (c - d)	92,481.08



Werner Bircher  
Gerente

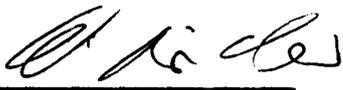


Fernando Ortega  
Contador  
Reg.Nr. 012886

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

-en USD-

Fecha	Descripción	Capital	Reserva Legal	Reservas Facultativas	Utilidades no Distribuidas	Pérdidas Años anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
01/01/05	Saldo inicial	5,300,000.00	30.95	60,023.40	0.00	-20,982.92	35,543.26	5,374,614.69
10/01/05	Disminución de Capital	-1,060,000.00						
02/03/05	Reserva Legal 2004		3,554.33				-3,554.33	0.00
02/03/05	Utilidades no Distrib. 2004				31,988.93		-31,988.93	0.00
30/09/05	Disminución de Capital	-1,060,000.00						-1,060,000.00
31/12/05	Utilidad bruta 2005						29,061.01	29,061.01
31/12/05	Amortización Pérdida					7,265.25	-7,265.25	0.00
31/12/05	Impuesto a la Renta						-5,448.94	-5,448.94
<b>31/12/05</b>	<b>Saldo final</b>	<b>3,180,000.00</b>	<b>3,585.28</b>	<b>60,023.40</b>	<b>31,988.93</b>	<b>-13,717.67</b>	<b>16,346.82</b>	<b>3,278,226.76</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Werner Bircher  
 Gerente

  
 \_\_\_\_\_  
 Fernando Ortega  
 Contador  
 Reg.Nr. 012886

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2005**

(Método indirecto, en USD)

	31.12.2005
<b>Flujos de efectivo en actividades operativas:</b>	
Utilidad neta antes de impuesto	29,061.01
Ajustes por:	
Depreciaciones	4,526.88
Utilidad en Valuación de Terreno (NOTA A)	<u>-92,481.08</u>
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>-58,893.19</b>
Aumento en Cuentas por cobrar	-24,732.12
Aumento en Anticipos	-419.92
Aumento en Cuentas por pagar	4,886.50
Disminución en Varios acreedores	<u>-17,684.94</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<b>-96,843.67</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>	
Producto de Liquidación de Activos Fijos (NOTA A)	833,993.00
Inversiones	<u>483,914.00</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>1,317,907.00</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>	
Disminución de Capital	<u>-1,563,447.00</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b>-1,563,447.00</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>-342,383.67</b>
Efectivo y sus equivalentes al principio del período (Nota B)	352,790.49
Efectivo y sus equivalentes al final del período (Nota B)	10,406.82

NOTA B. Efectivo y sus equivalentes

	31.12.2005	01.01.2005
Caja chica	9.83	31.32
Saldo con banco	<u>10,396.99</u>	<u>352,759.17</u>
<b>Total</b>	<u><u>10,406.82</u></u>	<u><u>352,790.49</u></u>

  
 \_\_\_\_\_  
 Werner Bircher  
 Gerente

  
 \_\_\_\_\_  
 Fernando Ortega  
 Contador  
 Reg.Nr. 012886

91394

Quito, 21 de marzo del 2006

Señor Econ.

**BOLIVAR BOLAÑOS G.**

**INTENDENTE DE CONTROL E INTERVENCION**

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

Ciudad.-



Señor INTENDENTE:

Por medio de la presente, tengo el agrado de adjuntarle, el **Informe de Auditoría Externa de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, trabajo realizado por quien suscribe la presente, auditor externo calificado por la Superintendencia de Compañías, con el número SC-185.

Aprovecho la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi distinguida consideración y aprecio.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rodrigo Santamaria Villacis".

Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS

AUDITOR EXTERNO