

91394

Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS.
AUDITORIA EXTERNA, GESTION EMPRESARIAL Y COMERCIO INTERNACIONAL.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

La compañía BATINMO S.A. a raíz de la escisión y liquidación de sus empresas relacionadas, obtuvo el traspaso del terreno previamente revaluado legalmente y el edificio, bienes que pertenecieron a las empresas liquidadas, cuyos valores obligan a realizar anualmente la auditoría externa.

Nuestra auditoría está destinada a examinar el contenido más significativo del balance general, estado de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de la INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., que corresponde al período comprendido del 1ro de enero al 31 de diciembre del año 2006.

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

Nuestra responsabilidad, se reduce a expresar una opinión sobre los estados financieros, tomando como base los resultados que arroja la auditoría practicada de acuerdo a las normas de aceptación general sobre esta materia. Las normas en referencia, obligan que la auditoría sea diseñada y efectuada para 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 la base de pruebas selectivas, la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Complementariamente, 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. Sobre la base de los antecedentes anotados, 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 sobre la situación financiera, el resultado de sus operaciones, cambios en su posición patrimonial y los flujos de efectivo, que se produjeron desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del año 2006 de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre esta materia, rigen en el Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias a cargo de la citada empresa por el año 2006, se emitirá por separado.

Quito, a 8 de marzo del 2007



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 2006
(Valores expresados en U.S. dólares)

1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Es importante recordar que Batinmo S.A. se constituyó el 2 de enero del 2001. Al término del ejercicio del 2006, el capital suscrito y pagado registró la suma de 3.180.000 dólares, monto que se logró establecer a partir del reavalúo del terreno y de otras partidas del patrimonio, que desde su iniciación fueron transferidas al capital social.

Batinmo S.A. está dedicada a la actividad inmobiliaria; así como también a la planificación, constitución y compra – venta de proyectos inmobiliarios. La indicada empresa tiene su sede principal en la ciudad de Quito y está ubicada en la Av. Gaspar de Villaroel 1100 y Av. 6 de Diciembre, y según la escritura de constitución 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. es totalmente computarizada, mediante el sistema de red o en línea que contiene el programa "Progression Workflow Explorer-Macola" que proviene de los Estados Unidos de América.

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

Complementariamente, el sistema dispone de un reporteador denominado F9 que proporciona los resultados finales de todas las cuentas, una vez que se ha concluido las operaciones registradas en los diferentes módulos.

Adicionalmente, elabora los balances y suministra los datos para el pago de los impuestos mensuales al S.R.I.

b) CONTROL INTERNO

El control interno, que abarca el movimiento contable, económico y financiero, se encuentra debidamente instrumentado, y se ejerce en forma diligente, una vez finalizadas las ventas de las propiedades inmobiliarias construidas por la firma asociada Uribe Schwarzkopt a Batinmo S.A.; accionistas que formaron un fideicomiso administrado por una empresa fiduciaria autorizada por la Superintendencia de Compañías.

Las operaciones de venta de propiedades inmobiliarias, comenzaron prácticamente desde el año 2004.

c) RESPALDO DOCUMENTAL

Las diferentes operaciones realizadas por Batinmo S.A., cuentan con el debido respaldo documental; y, para las partidas más significativas se ha pedido la certificación correspondiente.

d) ACTIVO FIJO

El principal activo de Batinmo S.A. constituye el terreno con una superficie inicial de 14.432,46 metros cuadrados, que fueron revaluados a raíz de la constitución de la compañía y un edificio, que se ha venido depreciando de acuerdo a los índices que constan en la Ley de Régimen Tributario Interno; inmueble que ira desapareciendo, en la medida que avancen los diferentes proyectos que están a cargo de la firma constructora.

Tomando en cuenta las bases descritas, se sintetiza a continuación, el examen practicado al movimiento de las cuentas más representativas del activo, pasivo y de resultados correspondientes al ejercicio del año 2006.

3 RECURSOS DISPONIBLES

Los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre del año 2006, son los que se describen a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
Caja	102,00
Bancos	26.074,00
Total:	26.176,00

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

4 CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar a varios clientes ascendió a 5.400 dólares al término del ejercicio 2006; monto que disminuyó en el 83.5 por ciento respecto del valor registrado en el año 2005.

5 ANTICIPOS

Esta partida comprende los impuestos retenidos por el SRI por anticipado, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2006 se describen a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
12% IVA Cuentas por pagar	11.031,94
Impuestos pagados por adelantado	2.638,88
Retenciones en la fuente 1%	962,77
Total:	14.633,59

6 **ACTIVOS FIJOS**

El activo fijo de propiedad de los accionistas de BATINMO S.A., que fue inicialmente revaluado en forma legal, es el que se detalla a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
Terrenos	2.757.854,28
Edificios	204.081,07
- Depreciación acumulada	-113.543,48
Total:	2.848.391,87

El área del terreno y el que ocupa el edificio, son espacios destinados a la construcción de departamentos, oficinas, etc., que a la fecha se han vendido complementariamente por la necesidad de contar con espacios para las mismas construcciones, el edificio está siendo demolido en su totalidad.

La ocupación de los terrenos utilizados por las construcciones obliga a disminuir el monto del capital social, siempre que se hayan vendido y en proporción a los metros utilizados en los nuevos edificios. Igualmente, es materia de depreciación el valor del edificio en la medida que haya sido destruido y posteriormente de recuperación del terreno utilizado en nuevas construcciones.

7 **OTROS ACTIVOS**

Los saldos que arroja los denominados otros activos al 31 de diciembre del año 2006, son los que se indican a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
Fideicomiso Parque Real efectivo	1.000,00
1775 Acciones Enkador S.A. tipo B.V. nominal 17.750 USD	9.777,32
156.472 Acciones Enkador S.A. tipo D.V. nominal 156.472 USD	84.109,74
Acciones Empresa Eléctrica Quito	7.187,50
Inversiones a corto plazo	237.438,61
Liquidación anticipada	78.209,57
Total:	417.722,74

En forma global, según el balance de situación al término del ejercicio, en el fideicomiso se operó una disminución del 5.1 por ciento respecto del año anterior; mientras que las inversiones aumentaron en el 19 por ciento al pasar de 284.5 mil a 338.5 mil dólares en el bienio 2005-2006; dentro de cuyo conjunto se destacan las inversiones a corto plazo con 237,4 mil dólares según consta en el cuadro preinserto.

PRINCIPALES PASIVOS

8 VARIAS OBLIGACIONES

La nueva denominación utilizada como varias obligaciones, ha sustituido al rubro acreedores de años anteriores, cuyos saldos al 31 de diciembre del año 2006, corresponden a las siguientes partidas:

Denominación Cuentas	Total USD
Impuestos retenidos por pagar	-594,00
Retención IVA 100%	19,56
Retenciones en la fuente	13,04
Honorarios por pagar	72,03
Impuesto a la renta por pagar	3.821,63
Capital disminuido por pagar	14.204,00
Total:	17.536,26

Del conjunto de cuentas que figura en el cuadro anterior, sobresale el capital por pagar que ascendió a 14,2 mil dólares por la utilización del terreno utilizado en la venta de las propiedades construidas. Igualmente resalta el impuesto a la renta por pagar por un monto de 3.822 dólares.

9 PATRIMONIO

9.1. CAPITAL SOCIAL

El capital social al 31 de diciembre del año 2006, sumó 3.180.000 dólares que viene a representar el valor del terreno revaluado que dio lugar al inicio de las operaciones de Batinmo S.A.; cuyo monto irá disminuyendo a medida que se hayan vendido definitivamente las propiedades inmobiliarias. El capital social pertenece a los accionistas según el número de acciones que ostentan y cuyo valor unitario es de un dólar, cuyos nombres son los que se detalla a continuación:

ACCIONISTA	NUMERO ACC.	VALOR 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 Picononi	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
Total:	3.180.000	3.180.000.00

9.2. LAS DEMAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Los saldos de las demás cuentas que integran el patrimonio, son los que se detallan a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
Reserva Legal	5.219,96
Reservas facultativas	60.023,40
Reservas no distribuidas	46.701,07
Saldo pérdidas de años anteriores	-8.622,17
Utilidad del ejercicio	11.464,88
Total:	114.787,14

La suma neta de las cinco partidas asciende a 114.8 mil dólares, entre las que sobresalen las reservas facultativas y las no distribuidas.

10 INGRESOS

Los rubros que integran los ingresos de BATINMO S.A. al 31 de diciembre del año 2006, son los que se describen en el siguiente cuadro:

Denominación Cuentas	Total USD
Utilidad por liquidación de terreno	78.209,57
Intereses ganados	10.108,31
Varios ingresos	26,72
Total:	88.344,60

En el cuadro preinserto sobresale la recuperación del valor del terreno que ha sido utilizado en las construcciones inmobiliarias vendidas y que sumó 78.210 dólares. (Ver nota A según el balance de resultados de la compañía)

11 EGRESOS

Los saldos que integran los egresos al término del año 2006, son los que se indican a continuación:

Denominación Cuentas	Total USD
Gastos de Representación	20.508.01
Fondos de reserva. Aportes IESS	4.424.88
Agua, luz y teléfono	62.42
Suministros y materiales	66.30
Honorarios	6.286.98
Promoción y publicidad	10.000.00
Gastos de viaje	1.226.48
Impuestos municipales	14.508.52
Gastos bancarios	114.64
Depreciaciones	4.526.88
Varios egresos	6.238.48
Total:	67.962.59
Resumen	
Total INGRESOS	88.344.60
Menos EGRESOS	67.962.59
Utilidad Bruta:	20.382.01

Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS.
AUDITORIA EXTERNA, GESTION EMPRESARIAL Y COMERCIO INTERNACIONAL.

De la utilidad bruta obtenida en el año 2006 que ascendió a 20.382 dólares, se disminuyó la suma de 5.096 dólares por amortización de pérdidas de años anteriores, que dio como resultado una utilidad gravable de 15.287 dólares. A dicha suma habría que deducir el 25% de impuesto a la renta por un valor de 3.822 dólares. La utilidad neta que arrojó el ejercicio del año 2006 fue de 11.464.88 dólares.

12 PERSPECTIVAS

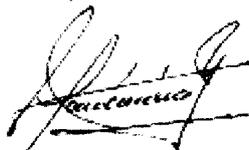
Tomando en cuenta las declaraciones del nuevo presidente del Ecuador, Econ. Rafael Correa Delgado, que se están incorporando al programa de su gobierno, la construcción, entre otros rubros, está considerada como una de las tareas fundamentales, particularmente la construcción de viviendas, en la que somos deficitarios.

El bono de la vivienda, los préstamos del IESS para estos fines y el deseo de la gente de acceder a un hogar propio, son realidades que BATINMO S.A. deberá tomar en cuenta para fortalecer y ampliar sus actividades.

Por otra parte, no deberá descuidar las ideas que tiene el Servicio de Rentas Internas de introducir modificaciones al sistema tributario como: la rebaja del IVA, aumento del impuesto a los consumos especiales a ciertos rubros; y, creación de un impuesto al patrimonio dedicado a empresas que por algunos años no tributan el impuesto a la renta.

Si bien no se conoce en forma expresa el programa de gobierno y tampoco que se propone la asamblea constituyente, son vacíos que obligan a prestar atención particularmente en la actividad que desenvuelve BATINMO S.A.

Quito, 8 de marzo del 2007



Econ Rodrigo Santamaría Villacís
AUDITOR EXTERNO
REGISTRO SC-185