

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

91394

La empresa BATINMO S.A., obtuvo el traspaso de los terrenos y edificio de las compañías relacionadas, a raíz de la escisión, liquidación y previa revaluación de sus pertenencias, y por cuyos nuevos valores del total del activo, la Superintendencia de Compañías, obliga a efectuar anualmente, en este caso, una nueva auditoria aparte de las efectuadas en años anteriores.

Nuestra auditoria está orientada a examinar el contenido de los rubros más significativos del balance general, estados de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de la compañía INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., correspondiente al período comprendido entre el 1ero. de enero y el 31 de diciembre del año 2007.

Creo de mi deber dejar constancia que los datos que figuran en los estados financieros que se adjuntan al presente informe, han sido elaborados y suscritos bajo la responsabilidad expresa de los administradores de la indicada empresa auditada.

Nuestra responsabilidad, se limita a expresar una opinión sobre los estados financieros, tomando como base los resultados obtenidos de la auditoria practicada de acuerdo a las normas de aceptación general sobre esta materia. Las normas en referencia, obligan que la auditoria 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 auditoria 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. Con base a los antecedentes anotados, consideramos que nuestra auditoria, proporciona una base razonable para expresar nuestro criterio.

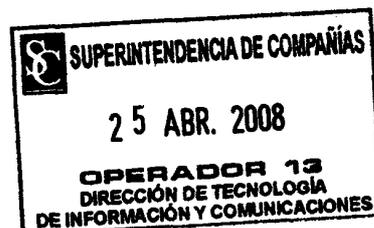
En nuestra opinión, los estados financieros de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., presentan razonablemente los aspectos más sobresalientes sobre la situación financiera, el resultado de sus operaciones, cambios en su posición patrimonial y flujo de efectivo que se produjeron desde el 1o. de enero hasta el 31 de diciembre del año 2007 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 2007, se emitirá por separado.

Quito, 29 de febrero de 2008



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



**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**  
**ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

**NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA**  
**EL BATAN BATINMO S.A. POR EL AÑO 2007**  
(Valores expresados en U.S. dólares)

**1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

Es necesario recordar que Batinmo S.A. se constituyó el 2 de enero del 2001. En el año 2004, se modificaron los estatutos mediante escritura pública del 4 de mayo del 2004, por unión con la compañía Inmosint S.A.; unión de dos firmas vinculadas que aportaron terrenos y edificios para la construcción de propiedades de diferente tipo con la firma Uribe Schwarzkopt; terrenos revaluados con nuevos valores por metro cuadrado de una extensión de 4.708.69 metros cuadrados que fueron entregados como aportes a Fondos Pichincha y cuyos valores deben ser restituidos en la medida y por el valor de los terrenos que sean utilizados para la construcción y una vez que hayan sido total o parcialmente vendidos conforme marche la actividad inmobiliaria.

Cada vez que disminuya el capital social por el aporte del valor de los terrenos, probablemente disminuirá en el mismo valor el activo total, que hasta la fecha supera el límite para continuar realizando la auditoría externa por el año 2007.

Batinmo S.A. como se ha venido indicando en las auditorias externas de años anteriores, según los estatutos, está dedicada a la actividad inmobiliaria y complementariamente a la planificación, construcción y compra-venta de proyectos inmobiliarios. La citada empresa tiene su sede principal en la ciudad de Quito y está ubicada en la Av. Gaspar de Villarroel 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. se lleva en forma computarizada, mediante el sistema de red o en línea que contiene el programa "Progression Workflow Explorer-Macola" que proviene de Holanda.

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

Adicionalmente, 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.

Finalmente, elabora los balances y suministra los datos para el pago mensual de los diferentes impuestos que debe cancelar al S.R.I.

**b) CONTROL INTERNO**

**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**  
**ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

El control interno, comprende el movimiento contable, económico y financiero; campos que se encuentra debidamente instrumentado, y su política se ejerce en forma diligente, una vez finalizadas las ventas de las propiedades inmobiliarias en los terrenos aportados por la compañía Batinmo S.A. y que viene siendo construídos por la firma Uribe Schwarzkopt, cuyos valores a título de fideicomiso son administrados por la empresa fiduciaria Fondos Pichincha.

Las operaciones de venta de propiedades inmobiliarias, prácticamente comenzaron a partir del año 2004.

**c) RESPALDO DOCUMENTAL**

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

**d) ACTIVO FIJO**

El activo fijo que pertenece a Batinmo S.A., constituye el terreno cuya superficie inicial fue de 14.432,46 metros cuadrados y un edificio, dos rubros que han venido disminuyendo su valor, en el caso de los terrenos por la utilización de las construcciones; y el edificio por la depreciación que otorga la Ley de Régimen Tributario Interno vigente hasta el año 2007.

Con las consideraciones anotadas, en síntesis, y sobre las bases descritas que figuran en los balances resumidos y en las cuentas de los estados financieros cuya responsabilidad recae en los administradores de Batinmo S.A.; a continuación se comenta el resultado practicado a las cuentas más representativas del activo, pasivo y de resultados, correspondientes al ejercicio del año 2007

**3 RECURSOS DISPONIBLES**

Los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre del año 2007, son los que se describen a continuación:



<b>Denominación Cuentas</b>	<b>Valor USD</b>
Caja y equivalentes	20.627,84
Cuentas por cobrar	5.975,14
Anticipos	2.062,30
<b>Total:</b>	<b>28.665,28</b>

El movimiento de ingresos y gastos se realiza a través del Banco del Pacifico, entidad a la que se le ha solicitado la certificación correspondiente.

El monto del activo circulante apenas representa el 0.8 por ciento del activo total.

**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**  
**ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

Los demás rubros que aparecían en el año 2006 ya no entran en el año 2007 por cancelación o traspaso a otro grupo de cuentas que ha sido sintetizadas y unificadas.

**4 ACTIVOS FIJOS**

El activo fijo de propiedad de los accionistas de BATINMO S.A., que fue inicialmente revaluado y disminuido anualmente, conforme y en la medida que se utilizaban los terrenos para constricciones, es el que se detalla a continuación:

<b>Denominación Cuentas</b>	<b>Valor USD</b>
Terrenos	985.436,41
Edificios	86.010,71
<b>Total:</b>	<b>1.071.447,12</b>

Cabe anotar que el activo fijo que consta en el cuadro anterior, equivale al 31.1 por ciento de la inversión o activo total.

En el caso de los terreno es preciso señalar que en el período 2006-2007, su valor disminuyó en 1.772.417.87 dólares por ocupación en la construcción de edificios. En forma similar, y por depreciación el edificio sufrió una disminución de 4.526.88 dólares conforme establece la Ley del Régimen Tributario Interno vigente hasta fines del 2007.

**5 OTROS ACTIVOS**

Los saldos que arroja las dos partidas que conforman los otros activos al 31 de diciembre del 2007, es el siguiente:

<b>Denominación Cuentas</b>	<b>Valor USD</b>
Fideicomiso	2.055.797,27
Inversiones	291.524,24
<b>Total:</b>	<b>2.347.321,51</b>

El valor del fideicomiso del 2007 comparado en el nivel del 2006, experimentó un incremento de 1.976.587.70, transferido por Fondos Pichincha a favor de los accionistas de Batinmo S.A.

En el caso de las inversiones, en el mismo período citado anteriormente, por el contrario se produjo una disminución de 46.988.93 dólares, aunque se viene manteniendo el mismo nivel que apareció por primera vez, cuando se fundó Batinmo S.A.

**PRINCIPALES PASIVOS**

**6 PASIVO A LARGO PLAZO**

**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**  
**ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

Por consolidación y pago de obligaciones, los rubros más representativos que conforman este grupo son las que constan en el siguiente cuadro, saldos al 31 de diciembre del 2007

<b>Denominación Cuentas</b>	<b>Total USD</b>
Capital disminuido por cancelar	923.869,50
Derechos Fiduciarios Restituídos	1.232.310,85
Anticipos a Remanentes	126.684,10
<b>Total:</b>	<b>2.282.864,45</b>

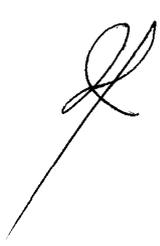
Las tres partidas del cuadro anterior son obligaciones por pagar a los accionistas de Batinmo S.A.; una vez que se concluyan las ventas de las diferentes constricciones inmobiliarias.

**7 PATRIMONIO**

**7.1 CAPITAL SOCIAL**

El capital social en el año 2007, ascendió a 2.120.000.00 de dólares, el mismo que sufrió una disminución anual de 1.060.000 dólares como ha venido ocurriendo en períodos anteriores, montos que pertenecen a los accionistas de Batinmo S.A.; cuyos nombres y el número de acciones que tienen un valor de un dólar, son las que se indican a continuación:

<b>ACCIONISTA</b>	<b>VALOR USD</b>
Rafael Barba	14.204.00
Werner Bircher	0.00
Hrdrs. Luis Burgos Montalvo	3.180.00
Battista Guerini	31.588.00
Marco Landázuri	3.180.00
Doris Maag M.	50.668.00
Markus Maag M.	50.668.00
Alberto Maag M.	50.668.00
Alberto Maag S.	6.360.00
Hrdrs. Miguel Saona Navas	3.180.00
Robt. Schwarzenbach & Co. AG	247.404.00
Clarina Schwarzenbach	79.288.00
Inés Schwarzenbach	79.288.00
Renee Schwarzenbach	184.016.00
María Schwarzenbach	184.016.00
Alfred Schwarzenbach	184.016.00
Textil San Vicente	317.152.00
Inés Wille de Picononi	90.736.00
Ully Wille Gulden	90.948.00
David Wille Gulden	90.948.00
Suzanne Schwarzenbach	184.016.00
Kathrin Bircher	174.476.00
<b>Total:</b>	<b>2.120.000.00</b>



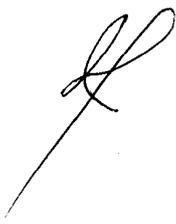
## 7.2 LAS DEMAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Los saldos al 31 de diciembre del 2007, que arroja el resumen del balance de situación, sobre los demás rubros que integran el patrimonio, son las que se describen a continuación:

Denominación Cuentas	Valor USD
Reserva Legal	6.366,45
Reservas facultativas	60.023,40
Utilidades no distribuidas	57.019,46
Pérdidas Acumuladas	-630.694,80
Amortización Pérdidas Acumuladas	28.157,76
Pérdida neta del ejercicio 2007	-475.802,57
<b>Total:</b>	<b>-954.930,30</b>

Como se puede apreciar por los datos que aparecen en el cuadro preinserto, las demás cuentas del patrimonio suman un valor negativo de 954.930.30 dólares, atribuidas casi en su totalidad a la influencia de las dos partidas de pérdidas acumuladas y pérdidas del 2007 que sumaron en conjunto 1.106.497.37 dólares; valor neutralizado por los rubros positivos reserva legal, reserva facultativa, utilidades no distribuidas y amortización de pérdidas acumuladas, cuatro rubros que suman 151.567.07 dólares.

Es mi deber aclarar que las denominadas pérdidas que constan en el balance de situación resumido, no tienen ese carácter; son rubros que deben denominarse como valores por recuperar, inclusive la amortización por pérdidas acumuladas; que irán desapareciendo en la medida que se vayan vendiendo los diferentes tipos de constricciones que se han edificado en los terrenos aportados por Batinmo S.A., como se señalará en detalle, cuando se comente más adelante el contenido de los egresos del balance de resultados.



## 8 INGRESOS

Los ingresos que percibió BATINMO S.A. al término de año 2007 se componen apenas de dos rubros; Intereses ganados por 5.648.32 dólares y varios ingresos por 368.19 dólares dando un total de apenas 6.016.51 dólares.

## 9 EGRESOS

Los saldos que conforman las partidas de este grupo al 31 de diciembre del 2007, son los siguientes:

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS  
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

Denominación Cuentas	Valor USD
Valores por recuperar	410.910.25
Gastos de Representación	20.735.66
Fondos de reserva. Aportes IESS	5.370.00
Suministros y materiales	602.20
Honorarios	6.474.27
Promoción y publicidad	373.30
Gastos de viaje	1.910.87
Impuestos municipales	18.713.70
Gastos bancarios	149.04
Depreciaciones	4.526.88
IVA	11.859.87
Varios egresos	193.04
<b>Total:</b>	<b>481.819.08</b>
Resumen:	
Total INGRESOS	6.016.51
Total EGRESOS	481.819.08
<b>PERDIDA:</b>	<b>-475.802.57</b>

Como se dejó anotado en líneas anteriores, las supuestas pérdidas generadas en años anteriores y la que resultó al final del 2007, que suman 1.106.497.37 dólares son valores por recuperar que vienen figurando en el patrimonio hasta cuando se recuperen total o parcialmente, una vez que se vendan los departamentos, suites, almacenes, etc construidos en los terrenos y parte del edificio de Batinmo S.A.

El valor por aportes de terrenos a recuperar por 410.910.25 dólares fue la diferencia del aporte de 4.708.69 metros cuadrados valorados según libros suman 1.693.058.58 dólares, que resulta un costo de 359.56 dólares el metro cuadrado.

El valor de los derechos fiduciarios entregados a cambio por Fondos Pichincha asciende a 1.282.146.33 dólares, produciendo la diferencia anotada de 410.910.25 dólares que como se mencionó anteriormente se recuperarán en el futuro en la medida que se vayan vendiendo las diferentes unidades de los edificios construidos en los terrenos de Batinmo S.A.

10 PERSPECTIVAS

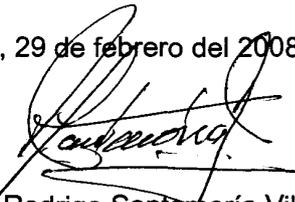
Los administradores y accionistas de Batinmo S.A., deben estar permanentemente atentos a lo que será la nueva Constitución del Ecuador una vez que se conozca el resultado de la consulta prevista para noviembre 2007.

**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**  
**ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

Mientras tanto es necesario conocer a profundidad las nuevas reglas que constan en la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, en materia de impuestos, de todo tipo, herencias, precios de transferencias, etc y complementariamente los impuestos que desatarán los cambios en el campo político, económico, social y comercia.

El propio señor Presidente Econ. Rafael Correa, ha declarado que será una de sus principales preocupaciones, la construcción de viviendas de interés social que constituye la actividad de Batinmo S.A., siempre que no suban las tasas de interés, el nivel de préstamos, plazos, etc, y que se mantenga el dólar, no obstante su devaluación que esta afectando el nivel de precios especialmente de los productos de primera necesidad y otros rubros. Que se mantengan un régimen democrático dentro del cual se respeten los derechos de los ciudadanos y se comercie con todos los países del mundo, especialmente con aquellos que arrojen resultados positivos.

Quito, 29 de febrero del 2008



Econ Rodrigo Santamaría Villacís  
AUDITOR EXTERNO  
REGISTRO SC-185