

Exp. 91394

Amita registram
y archivo general
09.04.8

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

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 2008.

Creo de mí 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 2008 de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre esta materia, rigen en el Ecuador, que variarán en el futuro por las nuevas regulaciones que se implantarán en este campo.

Quito, 18 de febrero de 2009



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 2008**
(Valores expresados en U.S. dólares)

1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

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.; dos firmas vinculadas que aportaron terrenos y edificios para la construcción de propiedades de diferente tipo con la firma Uribe Schwarzkopt. Terrenos revaluados de una extensión de 4.708.69 metros cuadrados que fueron entregados como aporte a Fondos Pichincha, cuyos valores deben ser restituidos en la medida y por el valor de los terrenos que sean utilizados para la construcción.

Cada vez que disminuya el capital social por el uso de los terrenos, también disminuirá por el mismo valor el activo total, que hasta la fecha, supera el límite para continuar realizando la auditoría externa por el año 2008.

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 compraventa 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 Estados Unidos de América.

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 instrumentados, 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 vienen siendo construidas 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, 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 para las construcciones; y, el edificio por la depreciación que otorga la Ley Uniformidad y Equidad Tributaria.

Con las consideraciones anotadas, 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 2008.

3 RECURSOS DISPONIBLES

Los saldos de caja y bancos al 31 de diciembre del año 2008, son los que se describen a continuación:



Denominación Cuentas	Valor USD
Caja y equivalentes	204.151.03
Cuentas por cobrar	3.812.84
Anticipos	74.479.90
Total:	282.443.77

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 representa el 8.6 por ciento del activo total.

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

4 **ACTIVOS FIJOS**

Al final del año 2008 los activos fijos de Batinmo S.A. compuesto por terrenos y edificios, desaparecieron en su valor por haber sido utilizados en edificios inmobiliarios.

5 **OTROS ACTIVOS**

Los saldos que arroja las dos partidas que conforman los otros activos al 31 de diciembre del 2008, es el siguiente:

Denominación Cuentas	Valor USD
Fideicomiso y derechos fiduciarios	2.616.352.89
Inversiones	320.401.88
Total:	2.936.754.77

El valor del fideicomiso del año 2008 comparado en el nivel del 2007, experimentó un incremento de 560.555.62, 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 28.877.64 dólares.

PRINCIPALES PASIVOS

6 **PASIVO A CORTO PLAZO**

El pasivo a corto plazo está integrado por la única partida denominada varios acreedores por un valor de 738.49 dólares.

7 **PASIVO A LARGO PLAZO**

Por consolidación y pago de obligaciones, los rubros más representativos que conforman este grupo para el año 2008, son los que se describen a continuación:

El capital disminuido por cancelar que suma 873.758.00 dólares, irá desapareciendo en la medida que se vayan vendiendo propiedades que le corresponde a Batinmo S.A. por el aporte de sus terrenos.



Denominación Cuentas	Total USD
Capital disminuido por cancelar	873.758.00
Derechos Fiduciarios Restituidos	1.232.310.85
Anticipos a Remanentes	126.684.10
Total:	2.232.752.95

Las dos partidas subsiguientes del cuadro anterior son obligaciones por pagar a los accionistas de Batinmo S.A.; que en conjunto suman 1.358.995.00 dólares.

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
 ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

8 PATRIMONIO

8.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social en el año 2008, ascendió a 2.120.000.00 de dólares que pertenecen a los accionistas de Batinmo S.A.; cuyos nombres y el número de acciones que tienen un valor de un dólar, son los que se indican a continuación:

ACCIONISTA	VALOR USD
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
Emilio Isaías	158.576.00
Juan Carlos Isaías	158.576.00
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
Total:	2.120.000.00

8.2 LAS DEMAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Los saldos al 31 de diciembre del 2008, que arroja el resumen del balance de situación, sobre los demás rubros que integran el patrimonio, sin tomar en cuenta el valor de capital social, son los que constan a continuación:

Denominación Cuentas	Valor USD
Reserva Legal	6.366.45
Reservas facultativas	60.023.40
Utilidades no distribuidas	57.019,46
Pérdidas Acumuladas	-1.106.497.37
Amortización Pérdidas Acumuladas	28.157.76
Pérdida del ejercicio 2008	-179.362.60
Total:	-1.134.292.90

Como se puede apreciar por los datos que aparecen en el cuadro preinserto, las demás cuentas del patrimonio suman un valor negativo por 1.134.292.90 dólares, atribuidos en su totalidad a la influencia de las denominadas: Pérdidas acumuladas y

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

pérdidas del 2008 que sumaron en conjunto 1.285.859.97 dólares; valor neutralizado por los rubros positivos como reserva legal, reserva facultativa, utilidades no distribuidas y amortización de pérdidas acumuladas que sumaron en conjunto 151.567.07 dólares.

Es mi deber aclarar que los valores por recuperar, irán desapareciendo en la medida que se vayan vendiendo los diferentes tipos de construcciones que se han edificado en los terrenos aportados por Batinmo S.A., y cuyos resultados se reflejan en el balance de pérdidas y ganancias.

9 INGRESOS

Los ingresos que percibió BATINMO S.A. al término de año 2008 integrados por las partidas: Restitución de remanentes por 400.218.52 dólares, intereses ganados por 4.220.97 dólares; y varios ingresos por 4.19 dólares, tres rubros que sumaron 404.443.68 que contrastan notablemente con el obtenido en el 2007 que fue de 6.016.51 dólares.

10 EGRESOS

Los saldos que conforman las partidas de este grupo al 31 de diciembre del 2008, son los siguientes:

Denominación Cuentas	Valor USD
Valores por recuperar o pérdidas	
Por derechos fiduciarios	510.891.50
Gastos de Representación	35.970.85
Fondos de reserva. Aportes IESS	6.893.01
Suministros y materiales	308.00
Honorarios	5.692.15
Promoción y publicidad	65.52
Gastos de viaje	4.892.44
Impuestos municipales	13.844.32
Gastos bancarios	531.91
IVA	706.99
Varios egresos	4.009.59
Total:	583.806.28
Resumen:	
Total INGRESOS	404.443.68
Total EGRESOS	583.806.28
PERDIDA:	-179.362.60

La pérdida que resultó al final del 2008, sumó 179.362,60 dólares. Los valores por recuperar que vienen figurando en el patrimonio hasta cuando se restituyan 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., ascendieron a

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

510.891.50 dólares que en el estado de pérdidas y ganancias se ha modificado con la denominación de pérdidas por derechos fiduciarios.

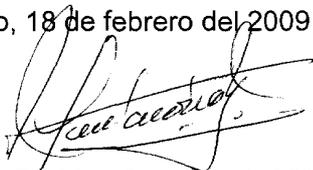
En el conjunto de los egresos, por su valor sobresalen las partidas gastos de representación con 35.971 dólares, impuestos municipales con 13.844 dólares, fondos de reserva, aportes al IESS por 6.893 dólares y honorarios por 5.692 dólares. Los demás rubros incluidos varios egresos constituyen la diferencia que completa la suma total de egresos por 83.806.28 dólares; dejando constancia que los egresos aumentaron en el 4.3 por ciento por la influencia de los gastos de representación y varios egresos.

Es mi deber aclarar que la cuenta varios egresos, están integradas por dos partidas: Varios egresos por 2.257.55 dólares y gastos no deducibles por 1.752.04 dólares, partida que debe pagar el impuesto respectivo, cuando la empresa tenga utilidades.

11 PERSPECTIVAS

Los administradores y accionistas de Batinmo S.A., deben estar previa y debidamente enterados de las nuevas regulaciones que han introducido el gobierno en todos los campos, principalmente los sectores monetario, crediticio, tributario, comercio internacional, etc., que afectaran gravemente a toda la sociedad ecuatoriana y particularmente a la producción agrícola, industrial, comercial, etc., seriamente agravados por la crisis mundial y confiamos que el gobierno aplicará las normas adecuadas y pertinentes para moderar esta tragedia internacional.

Quito, 18 de febrero del 2009



Econ Rodrigo Santamaría Villacís
AUDITOR EXTERNO
REGISTRO SC-185