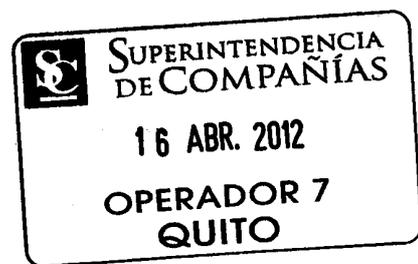


**INMOBILIARIA EL BATAN
BATINMO S.A.**

**INFORME DEL COMISARIO REVISOR
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31
DE DICIEMBRE DEL 2011**



INMOBILIARIA EL BATAN -BATINMO S.A.

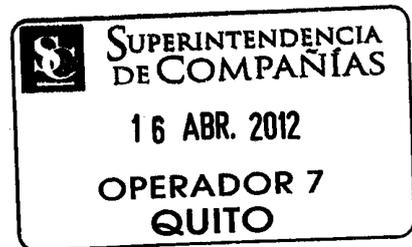
Índice del Contenido

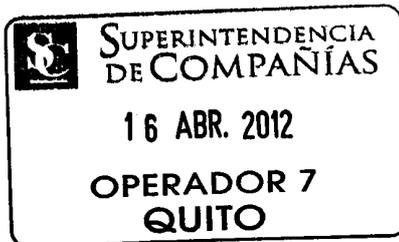
Informe del Comisario Revisor

Comentario sobre los procedimientos de control interno de la Empresa

Evaluación del cumplimiento de las resoluciones de la Junta General y del Directorio

Cifras agregadas de los estados financieros





INFORME DEL COMISARIO REVISOR

**A los Accionistas y Directores:
INMOBILIARIA EL BATAN- BATINMO S.A.**

1. En cumplimiento con los Artículos No. 433 y 279 de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, a la resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro Oficial 44, del 13 octubre de 1992 y los estatutos de la Compañía, rendimos a ustedes nuestro informe y opinión sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Junta General de Accionistas, en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Hemos obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgamos necesario investigar. Así mismo, hemos revisado el balance general de la INMOBILIARIA EL BATAN- BATINMO S.A. al 31 de diciembre de 2011 y su correspondiente estado de resultados, de evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales son responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. En nuestra opinión basados en nuestro examen, la evaluación de las funciones de vigilancia antes descritas:
 - a. Los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Compañía, que se apegan a los principios de contabilidad generalmente aceptados, que se describen en los estados financieros, son adecuados y suficientes, en las circunstancias, y han sido aplicados en forma consistente.
 - b. La información presentada por los administradores refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de INMOBILIARIA EL BATAN- BATINMO S.A. al 31 de diciembre de 2011 y su correspondiente estado de resultados, de evolución del patrimonio y sus flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con los criterios y políticas contables mencionados en el párrafo precedente.

En virtud de lo anterior, nos permitimos someter los estados financieros adjuntos a la consideración de la Junta General de Accionistas, solicitando que se les agregue el presente informe.

Atentamente,

Comisario Revisor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mayra Castillo Granda'.

CPA Mayra Castillo Granda
No. de Licencia Profesional: 17- 1293

171651528-3

1 Comentario sobre los procedimientos de control interno de la Compañía

Hemos concluido nuestra revisión de los estados financieros de la **INMOBILIARIA EL BATAN - BATINMO S.A.** al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011. Como parte de nuestra revisión preliminar hicimos un estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, dentro del alcance que consideramos necesario para evaluar dicha estructura, tal como es requerido por los Principios de Contabilidad de General Aceptación. Bajo tales principios, el propósito de este estudio y evaluación es establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de revisión del comisario revisor que son necesarios para expresar una opinión sobre dichos estados financieros. Nuestro estudio y evaluación fueron más limitados de lo que sería necesario para expresar una opinión sobre la estructura de control interno contable tomada como un todo.

La Administración de la **INMOBILIARIA EL BATAN - BATINMO S.A.** es la única responsable de establecer y mantener una estructura de control interno de contable y operativa. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura de control interno conllevan que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguardia de los activos contra pérdidas resultantes de uso o disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren correctamente para permitir la preparación de los estados financieros de conformidad con los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

Hay limitaciones inherentes que se deben reconocer cuando se considera la efectividad potencial de cualquier estructura de control interno. En la realización de los procedimientos de control pueden resultar errores por malentendidos de las instrucciones, errores de apreciación, falta del debido cuidado y otros factores personales. Aquellos procedimientos de control cuya efectividad depende de la segregación de funciones pueden ser inoperantes debido a complicidad. Igualmente, los procedimientos de control pueden ser intencionalmente ignorados, bien con respecto a los criterios y estimaciones que se requieren en la preparación de los estados financieros, o en la ejecución y registro de las transacciones. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura de control interno contable a períodos subsiguientes está sujeta al riesgo de que los procedimientos puedan resultar inadecuados debido a cambios en las condiciones y de que el grado de cumplimiento de los procedimientos se pueda deteriorar.

Una debilidad sustancial de control interno es aquella en que el diseño o ejecución de uno o más elementos de la estructura de control interno contable no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores o irregularidades en cantidades que podrían ser materiales en relación a los estados financieros, puedan ocurrir y no ser detectados dentro de un lapso oportuno por los empleados en el curso normal de la ejecución de las funciones a ellos asignadas.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, el cuál fue hecho con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran como debilidades sustanciales de control interno; consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de **INMOBILIARIA EL BATAN - BATINMO S.A.**, tomado como un todo. Sin embargo, nuestro estudio y evaluación mostró ciertas condiciones que aunque no se consideran debilidades sustanciales de control interno, llevamos a su conocimiento para que la acción correctiva sea tomada en las circunstancias.

INMOBILIARIA EL BATAN - BATINMO S.A.
Informe del Comisario Revisor
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Este informe tiene el único propósito de informar y ser utilizado por la Gerencia General, Gerencia Financiera, y otros ejecutivos dentro de la **INMOBILIARIA EL BATAN - BATINMO S.A.**. Es oportuna la ocasión para expresar nuestros agradecimientos al personal de la Compañía por la colaboración brindada durante el desarrollo de la revisión.

2 Cifras agregadas de los estados financieros

Un resumen de las cifras agregadas de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2011, las que incluyen cifras comparativas del período terminado el 31 de diciembre de 2010, se incluyen en el **Anexo I**, adjunto.

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

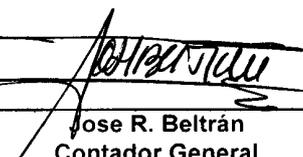
Balance General

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 2010

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2c	93.616	69.103
Cuentas por Cobrar			
Comerciales		5.818	4.448
Otras	3	35.303	31.172
Relacionada	6	140.000	190.000
Total cuentas por cobrar		<u>181.121</u>	<u>225.620</u>
Total activos corrientes		<u>274.737</u>	<u>294.723</u>
Activos no corrientes:			
Inmuebles, neto de depreciación acumulada	5	100.180	244.110
Inversiones en acciones	4	110.890	110.890
Derechos Fiduciarios	7	1.207.358	1.257.358
Total activos no corrientes		<u>1.418.428</u>	<u>1.612.358</u>
Total activos		<u>1.693.164</u>	<u>1.907.081</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Pasivos corrientes- Cuentas por pagar	8	16.931	8.655
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar accionistas	9	503.794	791.514
Garantías		4.050	-
Total pasivos no corrientes		<u>507.844</u>	<u>791.514</u>
Total pasivos		<u>524.775</u>	<u>800.169</u>
Patrimonio de los accionistas	10	1.168.389	1.106.912
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1.693.164</u>	<u>1.907.081</u>


 Ing. Werner Bircher
 Gerente General


 Jose R. Beltrán
 Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Utilidades

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 2010
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2011	2010
Ingresos de operación:			
Arriendos		10.000	4.800
Dividendos fideicomiso		<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
Total Ingresos		160.000	104.800
Gastos de Operación:			
Sueldos y Honorarios		(45.766)	(50.785)
Gastos de gestión		(8.897)	-
Depreciación		(8.681)	(3.670)
Impuestos y contribuciones		(12.084)	(20.634)
Suministros y Materiales		(2.930)	(3.076)
Otros Gastos		<u>(14.039)</u>	<u>(3.067)</u>
Total gastos de operación		(92.397)	(81.232)
Utilidad neta de operación		67.603	23.568
Otros ingresos:			
Ingresos Financieros		5.979	9.283
Otros Ingresos		1.600	4.041
Total otros ingresos		<u>7.579</u>	<u>13.324</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		75.182	36.892
Impuesto a la Renta	12	<u>(13.705)</u>	<u>(7.682)</u>
Utilidad neta		<u>61.477</u>	<u>29.210</u>
Utilidad por acción		<u>0,04</u>	<u>0,02</u>


Ing. Werner Bircher
Gerente General

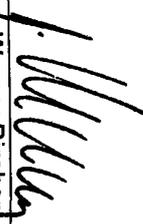

Jose R. Beltrán
Contador General

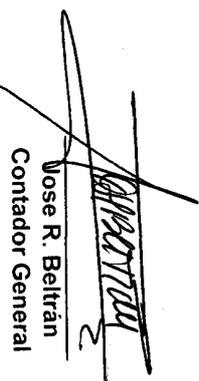
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Periodos que terminaron el 31 de Diciembre de 2011 y con cifras comparativas del 2010
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital accionistas	Reservas			Deficit Acumulado	Total patrimonio
		Legal	Facultativa			
Saldos al 31 de diciembre del 2009	2.120.000	6.366	60.023	(1.108.687)	1.077.702	
Transferencia a reserva legal	-	9.200	-	(9.200)	-	
Utilidad neta	-	-	-	29.210	29.210	
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2.120.000	15.566	60.023	(1.088.677)	1.106.912	
Transferencia a reserva legal	-	2.921	-	(2.921)	-	
Utilidad neta	-	-	-	61.477	61.477	
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	2.120.000	18.487	60.023	(1.030.121)	1.168.389	


Ing. Werner Bircher
Gerente General


Jose R. Beltrán
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Periodos que terminaron el 31 de Diciembre de 2011 y con cifras comparativas del 2010
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de restitución de remanentes	161.370	118.275
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(29.138)</u>	<u>(96.224)</u>
	132.232	22.051
Impuesto a la renta	-	(7.682)
Intereses y gastos financieros pagados	-	9.283
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>132.232</u>	<u>23.652</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, neto	(50.000)	(190.000)
Producto neto de la venta de inmuebles	180.001	-
Restitución de Derechos Fiduciarios	50.000	-
Póliza de Acumulación - Renta Fija	-	(13.593)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>180.001</u>	<u>(203.593)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento- pagos de capital disminuido	(287.720)	-
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo	24.513	(179.941)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>69.103</u>	<u>249.044</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>93.616</u>	<u>69.103</u>

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo, continua

Periodos que terminaron el 31 de Diciembre de 2011 y con cifras comparativas del 2010
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2011	2010
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente en actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	61.477	29.210
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación -		
Depreciación de inmuebles	8.681	3.670
Perdida en la venta de inmuebles	5.249	-
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	(1.370)	150
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar-otras	(4.132)	4.333
Disminución en Cuentas por cobrar, relacionada	50.000	-
Disminución en cuentas por pagar	8.276	(13.711)
Aumento en pasivos no corrientes	4.050	-
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	132.232	23.652


Ing. Werner Bircher
Gerente General


Jose R. Beltran
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros