

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 2012.

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 2012 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 2012 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:



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

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 2012. 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 las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's. 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 las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's.

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 Transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad-NEC a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's"

La Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008 mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's", esta resolución estableció un cronograma para su implementación a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubiquen cada una de las Compañías. La Compañía se encuentra en el grupo 3, debido a que no posee activos mayores a US\$ 4,000,000 al cierre de periodo fiscal anterior al periodo de transición, por lo que debe preparar un resumen de los efectos iniciales al 31 de diciembre del 2010; estados financieros paralelos al 31 de diciembre del 2011 e iniciar sus registros contables en base a NIIF's a partir del 1 de enero del 2012.

Adicionalmente el Organismo de Control mediante Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF's, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - (IASB siglas en inglés), siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Además la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011 estableció que las compañías con activos menores a US\$ 4 Millones; ventas menores a US\$ 5 Millones y con menos de 300 empleados y que no son parte del mercado de valores pueden aplicar las NIIFs para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES".

La Compañía con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control en sesión de Junta Socios de marzo del 2011 aprobó el plan y cronograma de implementación respectivo y la Junta de Directorio del 15 de noviembre del 2011 conoció los efectos de los ajustes iniciales al 1 de enero del 2012, la Compañía acuerdo con el cronograma establecido por el Organismo de Control preparó los estados financieros del año que terminó 31 de diciembre del 2012 en base a las NIIF's.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Aun cuando los umbrales de los montos de activos totales, ventas y número de empleados le hubieran permitido la aplicación de Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, la Compañía decidió no aplicar el marco normativo de NIIF's para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES", debido a que considero que estas no revelan adecuadamente las operaciones de la Compañía.

Como se explica en los párrafos anteriores la fecha de transición para la preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's es el 31 de diciembre del 2010 (1 de enero de 2011) y los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 que se presentan para propósitos comparativos han sido preparados de acuerdo a dichas normas contables y corresponden a los estados financieros paralelos, debido a que hasta el 31 de diciembre del 2010 los estados financieros para propósitos societarios se prepararon en base a las Norma Ecuatorianas de Contabilidad "NEC".

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

De acuerdo con la NIIF, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y que son aplicables a las operaciones de la Compañía.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de las NIIF son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

3 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 2012, las que incluyen cifras comparativas del período terminado el 31 de diciembre de 2011, se incluyen en el **Anexo I**, adjunto.

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2012	2011	Saldos al 1 de enero del 2011
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2 - c	79.202	93.616	69.103
Cuentas por cobrar				
Relacionadas	4	458.884	100.000	150.000
Otras	4	74.517	22.805	17.305
		<u>533.401</u>	<u>122.805</u>	<u>167.305</u>
Total activos corrientes		612.602	216.421	236.407
Activos no corrientes:				
Inmueble y vehiculos, neto de depreciación acumulada	5	186.907	52.682	55.562
Propiedades de inversión		46.458	48.958	188.549
Inversiones mantenidas para la venta	2 - d, 6	340.729	349.144	228.956
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2 - d, 7	277.358	1.207.358	1.257.358
Activo por impuesto diferido		-	322	-
		<u>1.464.054</u>	<u>1.874.885</u>	<u>1.966.832</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	8	20.979	16.932	8.655
Total pasivos corrientes		20.979	16.932	8.655
Pasivos no corrientes:				
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	9	1.652	-	-
Cuenta por pagar accionistas		7.566	503.794	791.514
Pasivo por Impuestos Diferidos		22	-	-
Otros pasivos no corrientes		7.440	4.050	-
		<u>16.680</u>	<u>507.844</u>	<u>791.514</u>
Total pasivos no corrientes		16.680	507.844	791.514
Total pasivos		37.659	524.776	800.169
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones	10	2.120.000	2.120.000	2.120.000
Reservas:				
Legal	10	24.635	18.487	15.566
Déficit por revalorización de activos	10	(984.527)	(1.017.463)	(1.137.651)
Facultativa	10	60.023	60.023	60.023
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	3 y 10	(18.316)	(18.316)	(18.316)
Utilidades disponibles	10	224.580	187.378	127.040
		<u>1.426.396</u>	<u>1.350.110</u>	<u>1.166.663</u>
Total patrimonio de los accionistas		1.426.396	1.350.110	1.166.663
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		1.464.054	1.874.885	1.966.832

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Utilidades

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Ingresos de operación	11	189.740	160.000
Gastos de operación:	12		
Sueldos y beneficios sociales		-88.610	-45.766
Gastos de gestión		-3.424	-730
Depreciación de inmueble y vehículos		-5.386	-1.428
Ajuste Propiedades de Inversión		-2.500	-5.792
Impuestos y contribuciones		-30.516	-12.265
Suministros y Materiales		-793	-695
Otros gastos		-17.371	-24.262
Total gastos de operación		<u>-148.600</u>	<u>-90.937</u>
Utilidad neta de operación		<u>41.140</u>	<u>69.063</u>
Otros ingresos (egresos):			
Ingresos financieros		17.503	5.979
Otros ingresos		-	1.600
Total otros egresos, neto		<u>17.503</u>	<u>7.579</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		58.643	76.642
Impuesto a la renta:			
Corriente	13	-13.488	-13.706
Ingreso (Gasto por) Impuesto Diferido		-22	322
Utilidad neta		<u>45.133</u>	<u>63.259</u>
Utilidad por acción		<u>0,02</u>	<u>0,03</u>

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Reservas			Déficit por valuación de activos	Utilidades (déficit) acumuladas	Resultados acumula- dos provenien- tes de la adopción por primera vez de las NIIF	Total patrimonio de los accionistas
	Capital acciones	Legal	Facultativa				
Saldos al 31 de diciembre del 2010, previamente informados	2.120.000	15.566	60.023	-	(1.000.677)	-	1.106.913
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	-	-	-	-	-	(18.316)	(18.316)
Déficit por valuación de activos	-	-	-	(1.215.717)	1.215.717	-	-
Ajuste inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	78.066	-	-	78.066
Saldos ajustados al 1 de enero de 2011	2.120.000	15.566	60.023	(1.137.651)	127.040	(18.316)	1.166.663
Transferencia a reserva legal	-	2.921	-	-	(2.921)	-	-
VPP Enkador	-	-	-	120.188	-	-	120.188
Utilidad neta	-	-	-	-	63.259	-	63.259
Saldos al 31 de diciembre de 2011	2.120.000	18.487	60.023	(1.017.463)	187.378	(18.316)	1.350.110
Transferencia a reserva legal	-	6.148	-	-	(6.148)	-	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	(1.783)	-	(1.783)
VPP Enkador	-	-	-	32.936	-	-	32.936
Utilidad neta	-	-	-	-	45.133	-	45.133
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.120.000	24.635	60.023	(984.527)	224.580	(18.316)	1.426.396

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	138.028	154.500
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(141.230)</u>	<u>(67.692)</u>
	(3.201)	86.808
Intereses y gastos financieros pagados	17.503	5.979
Impuesto a la Renta Pagado	13.488	13.706
Otros gastos, neto	<u>(17.371)</u>	<u>(24.262)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>10.418</u>	<u>82.231</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición - Venta de inmueble y vehiculos, neto	(141.071)	130.002
Aumento en Inversiones Mantenedas para la Venta	41.351	-
Aumento en Inversiones Mantenedas hasta su vencimiento	<u>930.000</u>	<u>50.000</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>830.280</u>	<u>180.002</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en cuentas por cobrar - relacionadas	(358.884)	50.000
Pagos de capital disminuido	<u>(496.228)</u>	<u>(287.720)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(855.112)</u>	<u>(237.720)</u>
Incremento (disminucion) en el efectivo y equivalentes de efectivo	(14.414)	24.513
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>93.616</u>	<u>69.103</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>79.202</u></u>	<u><u>93.616</u></u>

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo, continua

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta del año	45.133	63.259
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación de inmueble y vehiculos	5.386	1.428
Ajuste propiedades de Inversión	2.500	5.792
Pérdida en la venta de inmueble y vehiculos	-	5.249
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en Otras cuentas por cobrar	(51.712)	(5.500)
Aumento en cuentas por pagar	4.047	8.277
Aumento en Otros Pasivos no Corrientes	3.390	4.050
Aumento (Disminucion) en Impuestos Diferidos	22	(323)
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	1.652	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>10.418</u>	<u>82.231</u>