

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 2013.

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 2013 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 2013 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

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

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 2013. 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 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 2013, las que incluyen cifras comparativas del período terminado el 31 de diciembre de 2012, se incluyen en el **Anexo I**, adjunto.



Balances generales

Al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2013	2012
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2 - c	344.464	79.202
Inversiones Disponibles para la Venta	2 - d, 6	353.426	340.729
Cuentas por Cobrar	3		
Relacionadas		-	458.884
Otras		57.452	74.517
Total activos corrientes		755.342	953.331
Activos no corrientes:			
Inmuebles y vehículo, neto de depreciación acumulada	4	171.355	186.907
Propiedades de Inversión	5	1.233.266	46.458
Inversiones Manttenidas hasta el Vencimiento	2 - d, 7	277.358	277.358
Activo por impuesto diferido		83	-
Total activos		2.437.404	1.464.054
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	8	134.982	21.058
Total pasivos corrientes		134.982	21.058
Pasivos no corrientes:			
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	9	1.823	1.652
Cuenta por Pagar Accionistas		7.566	7.566
Pasivo por Impuestos Diferidos		-	22
Otros Pasivos no corrientes		8.170	7.440
Total pasivos no corrientes		17.559	16.680
Total pasivos		152.541	37.738
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones	10	2.120.000	2.120.000
Reservas:			
Legal	10	29.150	24.635
Superávit por revalorización de activos	10	35.802	(984.527)
Facultativa	10	60.023	60.023
Reserva Acciones en Tesorería	10	(220.000)	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	10	(18.316)	(18.316)
Utilidades disponibles	10	278.202	224.501
Total patrimonio de los accionistas		2.284.862	1.426.316
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		2.437.404	1.464.054

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Utilidades

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y con cifras comparativas del año 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2013	2012
Ingresos de operación	11	417.087	189.740
Costo de Ventas		(101.169)	
Utilidad Bruta		315.918	189.740
Gastos de operación:	12		
Sueldos y beneficios sociales		(119.132)	(88.610)
Gastos de gestión		(392)	(3.424)
Depreciación		(31.748)	(5.386)
Ajuste Propiedades de Inversión		-	(2.500)
Impuestos y contribuciones		(56.152)	(30.516)
Suministros y Materiales		(13.673)	(793)
Otros gastos		(27.124)	(17.371)
Total gastos de operación		(248.221)	(148.600)
Utilidad neta de operación		67.697	41.140
Otros ingresos (egresos):			
Ingresos financieros		8.651	17.503
Otros ingresos		342	-
Total otros egresos, neto		8.993	17.503
Utilidad antes de participación de los empleados y trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		76.690	58.643
Participación trabajadores		-	-
Impuesto a la renta:			
Corriente	13	(18.636)	(13.567)
Diferido		83	(22)
Utilidad neta		58.138	45.054
Utilidad por acción		0,03	0,02

INMOBILIARIA EL BATAN BATINIMO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y con cifras comparativas del año 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital acciones	Reservas			Reserva Acciones en Tesorería	Utilidades disponibles	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Total patrimonio de los accionistas
		Legal	Facultativa	Superávit (Déficit) por valuación de activos				
Saldos al 31 de diciembre del 2010, previamente informados	2.120.000	15.566	60.023	-	-	(1.088.677)	-	1.106.913
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	-	-	-	-	-	-	(18.316)	(18.316)
Superávit por valuación de activos	-	-	-	(1.215.717)	-	1.215.717	-	-
VPP Enkador	-	-	-	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)	1.156.563
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	(1.017.453)	-	187.378	(18.316)	1.350.110
Transferencia a reserva legal	-	6.148	-	-	-	(6.148)	-	-
Ajuste de años anteriores	-	-	-	-	-	(1.783)	-	(1.783)
Dividendos pagados a los accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
VPP Enkador	-	-	-	32.936	-	-	-	32.936
Utilidad neta	-	-	-	-	-	45.054	-	45.054
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2.120.000	24.635	60.023	(984.527)	-	224.501	(18.316)	1.426.316
Transferencia a reserva legal	-	4.515	-	-	-	(4.515)	-	-
Otros	-	-	-	-	-	79	-	79
Acciones en Tesorería	-	-	-	-	(220.000)	-	-	(220.000)
Restituciones	-	-	-	1.020.329	-	-	-	1.020.329
Utilidad neta	-	-	-	-	-	58.138	-	58.138
Saldos al 31 de diciembre de 2013	2.120.000	29.150	60.023	35.802	(220.000)	278.202	(18.316)	2.284.862

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y con cifras comparativas del año 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	434.152	138.028
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(212.565)	(143.729)
	<u>221.587</u>	<u>(5.701)</u>
Intereses y gastos financieros pagados	8.651	17.503
Impuesto a la Renta Pagado	18.636	13.488
Otros gastos, neto	(27.124)	(17.371)
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>221.750</u>	<u>7.919</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento de Propiedades de Inversión, neto	(1.203.004)	(141.071)
Ajuste Propiedades de Inversión	1.020.329	2.500
Aumento en Inversiones Disponibles para la Venta	(12.697)	41.351
Aumento en Inversiones Mantenedas hasta el Vencimiento	-	930.000
Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de inversión	<u>(195.372)</u>	<u>832.780</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en Cuentas por Cobrar - Relacionadas	458.884	(358.884)
Pagos de capital disminuido	-	(496.228)
Acciones en Tesorería	(220.000)	-
Efectivo neto proveniente (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>238.884</u>	<u>(855.112)</u>
Incremento (disminucion) en el efectivo y equivalentes de efectivo	<u>265.262</u>	<u>(14.413)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>79.202</u>	<u>93.615</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>344.464</u></u>	<u><u>79.202</u></u>

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo, continua

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y con cifras comparativas del año 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2013	2012
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo proveniente en actividades de operación:		
Utilidad neta del año	58.138	45.054
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipos	31.748	5.387
Otros	79	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en Otras cuentas por cobrar	17.065	(51.712)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	113.924	4.126
(Disminución) aumento en Otros Pasivos no Corrientes	730	3.390
Aumento (Disminución) en Impuestos Diferidos	(105)	22
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	171	1.652
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	221.750	7.919

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros