

**BATINMO S.A.**

# **INFORME DE COMISARIO**

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

**INFORME DEL COMISARIO REVISOR  
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31  
DE DICIEMBRE DEL 2014**

**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 2014.

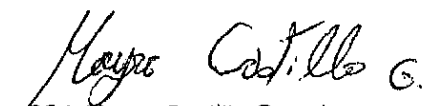
Hemos obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgamos necesario investigar. Así mismo, hemos revisado el balance general de la INMOBILIARIA EL BATAN- BATINMO S.A. al 31 de diciembre de 2014 y su correspondiente estado de resultados, 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 2014 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 2014. 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 2014, las que incluyen cifras comparativas del período terminado el 31 de diciembre de 2013, se incluyen en el **Anexo I**, adjunto.

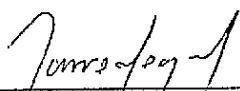
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.


Balances generales

Al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2014	2013
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2 - b)	239,885	344,464
Activos financieros-cuentas por cobrar - compañías relacionadas	4	388,000	-
Impuestos fiscales	5	60,706	36,692
Anticipos a terceros - depósitos en garantía		107,064	-
Cuentas por cobrar - otras		8,831	19,219
<b>Total activos corrientes</b>		<b>804,486</b>	<b>400,375</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Inmuebles, maquinaria y equipos, neto de depreciación acumulada	6	155,804	171,355
Propiedades de Inversión	7	703,068	1,233,266
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2-c, 4 y 8	838,869	838,869
Activo por impuesto diferido		170	83
<b>Total activos</b>		<b>2,502,397</b>	<b>2,643,947</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Anticipos recibidos	7	10,000	101,500
Depósitos recibidos en garantía	7	12,569	8,170
Cuentas por pagar - otras	9	38,697	33,796
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>61,266</b>	<b>143,466</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	10	2,217	1,823
Cuentas por pagar accionistas	4	5,848	7,566
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>8,064</b>	<b>9,389</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>69,330</b>	<b>152,855</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital acciones	11	2,120,000	2,120,000
Acciones en Tesorería	11	(220,000)	(220,000)
Reserva legal	11	34,956	29,150
Superávit por revalorización de activos	11	243,887	243,887
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	11	(18,316)	(18,316)
Reserva facultativa	11	60,023	60,023
Utilidades disponibles	11	212,516	276,348
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>2,433,067</b>	<b>2,491,092</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>2,502,397</b>	<b>2,643,947</b>

  
Diego Larreátegui  
Gerente General

  
Juan Carlos Maldonado  
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

	Notas	2014	2013
<b>Ingresos de operación</b>			
Ingresos por arriendos y restituciones	12	71,295	307,087
Utilidad en venta de propiedades de inversión	7	147,208	8,831
<b>Total ingresos de operación</b>		<b>218,503</b>	<b>315,918</b>
<b>Gastos de operación:</b>			
Sueldos, honorarios y beneficios sociales		(127,611)	(118,790)
Depreciación		(44,457)	(31,748)
Impuestos y contribuciones		(48,313)	(56,152)
Suministros y Materiales		(14,483)	(13,673)
Otros gastos		(39,514)	(27,516)
<b>Total gastos de operación</b>	13	<b>(274,379)</b>	<b>(247,879)</b>
<b>Utilidad neta de operación</b>		<b>(55,876)</b>	<b>68,039</b>
<b>Otros ingresos -intereses ganados</b>		<b>15,724</b>	<b>8,651</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>(40,152)</b>	<b>76,690</b>
<b>Impuesto a la renta:</b>			
Corriente	14	(17,961)	(18,636)
Diferido	14	87	83
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<b>(58,026)</b>	<b>58,138</b>
<b>Utilidad (pérdida) por acción</b>	2 - I)	<b>(0.03)</b>	<b>0.03</b>

  
Diego Larreátegui  
Gerente General

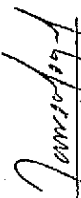
  
Juan Carlos Maidonado  
Contador General

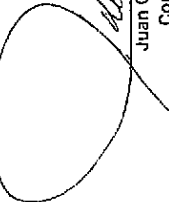
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.  
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital acciones	Acciones en tesorería	Reserva legal	Superávit por revalorización de activos	Resultados acumulados	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Salidos al 31 de diciembre de 2012, previamente informados	2,120,000	-	24,635	(984,527)	(18,316)	60,023	222,725	1,424,541
Ajustes a los derechos fiduciarios (véase nota 18)	-	-	-	1,215,717	-	-	-	1,215,717
Salidos al 1 de enero del 2013, ajustados	2,120,000	-	24,635	231,190	(18,316)	60,023	222,725	2,640,258
Transferencia a reserva legal	-	-	4,515	-	-	-	(4,515)	-
Compra de acciones en tesorería	-	(220,000)	-	-	-	-	-	(220,000)
Ajuste a las inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	12,697	-	-	-	12,697
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	58,138	58,138
Salidos al 31 de diciembre del 2013, ajustados	2,120,000	(220,000)	29,150	243,887	(18,316)	60,023	276,348	2,491,092
Transferencia a reserva legal	-	-	5,805	-	-	-	(5,805)	-
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(58,026)	(58,026)
Salidos al 31 de diciembre de 2014	2,120,000	(220,000)	34,956	243,887	(18,316)	60,023	212,516	2,433,067

  
Diego Larraín  
Gerente General

  
Juan Carlos Maldonado  
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013**

**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de actividades operativas	204,877	334,525
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(566,000)	(111,821)
	(361,123)	222,904
Intereses ganados	15,724	8,651
Impuesto a la renta pagado	(17,961)	(18,636)
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(363,360)</b>	<b>212,919</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
(Aumento) Disminución de Propiedades de Inversión, neto	648,500	(1,194,173)
Disminución en Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento	-	1,007,632
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>648,500</b>	<b>(186,541)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aumento (Disminución) en cuentas por cobrar - relacionadas	(388,000)	458,884
Pagos CxP accionistas	(1,718)	-
Compra de acciones en Tesorería	-	(220,000)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>(389,718)</b>	<b>238,884</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(104,579)</b>	<b>265,262</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	344,464	79,202
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	239,885	344,464

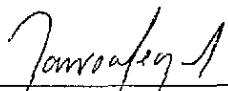
**INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.**


**Estado de Flujos de Efectivo, continua**

**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013**

**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado)</b>		
<b>proveniente en actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del año	(58,026)	58,138
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo (utilizado) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de inmuebles, maquinaria y equipos	44,457	31,748
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(147,208)	(8,831)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Disminución (aumento) en anticipos a terceros-depositos en garantía	(107,064)	-
Impuestos fiscales	(24,014)	(5,343)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar- otras	10,388	23,949
(Disminución) aumento en depositos recibidos en garantía	4,399	730
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - otras	(86,599)	112,462
Aumento (Disminucion) en impuestos diferidos	(87)	(105)
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	394	171
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación</b>	<b>(363,360)</b>	<b>212,919</b>

  
**Diego Larreátegui**  
Gerente General

  
**Juan Carlos Maldonado**  
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros