

INFORME DE COMISARIO

A los Accionistas:

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, pongo a conocimiento de ustedes el informe y opinión sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la administración, en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.
2. Hemos obtenido de los 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 del 2016 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.

2.1 Control Interno de la Compañía

He concluido la revisión de los estados financieros de **INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.** al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2016. Como parte de la revisión se efectuó un estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, dentro del alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las normas y procedimientos de una revisión limitada. Bajo tales normas, el propósito de este estudio y evaluación es establecer una base confiable para determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de revisión como comisario y que son necesarios para obtener una certeza razonable de los saldos de los estados financieros. El estudio y evaluación fue más limitado de lo que sería necesario para expresar una opinión sobre la estructura de control interno contable tomada como un todo.

La Administración de **INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.** es la única responsable de establecer y mantener una estructura de control interno contable y operativo. 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 adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

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 la 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 periodos 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.

El estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, el cual 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 expreso 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, llevo a su conocimiento para que la acción correctiva sea tomada en las circunstancias.

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

2.2 Saldo de los estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2016 que se presentan en el informe de auditoría y en el informe de la gerencia y que va ser la base para la declaración de impuestos y en la Superintendencia de Compañías son razonables.

Los movimientos que presenta la Compañía en sus estados financieros son las ventas de las propiedades de inversiones, recuperación de los derechos fiduciarios del fideicomiso, los intereses ganados por los préstamos otorgados a las compañías relacionadas y los desembolsos efectuados por gastos de su operación.

Los ingresos generados en el año 2016 no le permitieron lograr un equilibrio con los gastos de operación incurridos, debido a esta situación la Compañía generó una pérdida de US\$10,052, lo cual disminuyó su patrimonio y el cual es suficiente para absorber esta pérdida.

Entre los principales activos están las cuentas por cobrar a compañías relacionadas por los préstamos otorgados, las propiedades de inversión, las inversiones en acciones y los derechos fiduciarios, los cuales a la fecha están pendientes de la liquidación y sobre los cuales no se puede estimar si podría existir algún efecto en los resultados y patrimonio de los accionistas

En los pasivos no existen obligaciones significativas.

La Compañía tiene un importante saldo como acciones en tesorería que fueron adquiridas entre el 2013 y 2014, los cuales deben ser regularizados conforme lo establece la Ley de Compañías.

2.3 Aplicación de las NIIFs.

(i) Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIFs.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2016 de acuerdo a las NIIF's fueron aprobados por la administración y los accionistas.

(ii) Uso de Juicios y Estimados

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo que dan lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para el deterioro de activos financieros.**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Revalorización de propiedades estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos se registran al costo, excepto por los terrenos que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

Las propiedades y equipos se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual. Los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras:

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de partícipes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

(iii) Estimación para cubrir litigios

La Compañía reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

(iv) Medición de Valores Razonables

Algunas políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo establecido en las NIIF, requieren la medición de los activos y pasivos financieros a valores razonables, así como de los no financieros.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.

- Información diferente a precios de mercado del nivel anterior, los cuales sean observables para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Información o datos para el activo o pasivo que no proviene de valores o información de mercado.

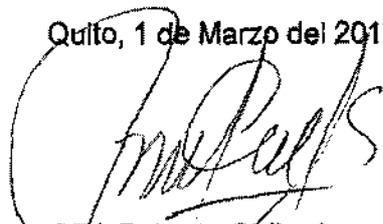
La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, por ende la medición del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa la medición total. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 5.

3. En mi opinión basado en el examen realizado, en la evaluación de las funciones de vigilancia descritas en los párrafos antes mencionados:
- a) Los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Compañía están acorde a los establecido en las NIIFs, son adecuados y suficientes, en las circunstancias, y han sido aplicados en forma consistente.
 - b) La información presentada por los administradores refleja en forma razonable y suficiente la situación financiera de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A. al 31 de diciembre del 2016 y sus correspondientes estados de resultados integrales, 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, me permito someter los estados financieros adjuntos a la consideración de la Junta General de Accionistas, solicitando que se les agregue el presente informe.

Quito, 1 de Marzo del 2017



CPA Roberto Gallardo
Comisario Revisor.
No. de Licencia Profesional: 13690