

INFORME DE COMISARIO DE
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A.
POR EL AÑO 2007

9394

Señor Gerente:

Tengo el agrado de llevar a conocimiento de los señores Accionistas de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., el Informe de Comisario, referente al ejercicio 2007, para dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en la Ley de Compañías; y, de manera especial, al contenido del artículo 291.

Creo que mi deber, dejar constancia que Batinmo S.A., aplica un sistema de, contabilidad computarizado que se ajusta a las normas vigentes sobre la materia; y, adicionalmente, cuenta con un adecuado sistema de control interno tendiente a resguardar sus intereses económicos y financieros.

Los datos que constan en los estados financieros del 2007 y sus anexos han sido elaborados y suscritos bajo la responsabilidad exclusiva de los administradores de la compañía.

Con los datos que figuran en los balances, se ha procedido a efectuar un examen detenido de las partidas más significativas, a cuyo término se obtuvieron los principales indicadores económicos, que en síntesis, se comentan a continuación:

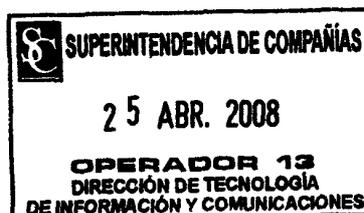
1.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO.

La comparación entre el pasivo total que en el 2007 ascendió a 2.282.364 dólares y el patrimonio que totalizó 1.165.070 dólares, se obtuvo el índice de endeudamiento de 195.9 por ciento, que da a entender que por cada 100 dólares de capital propio, 196 dólares corresponden a terceros o son obligaciones por pagar a los propios accionistas.

Dentro del pasivo se puede observar, que los compromisos de largo plazo corresponden a las cuentas capital disminuido por cancelar, derechos fiduciarios restituidos y anticipos a remanentes, tres partidas, que suman 2.282.864 dólares que representan prácticamente el 100 por ciento del pasivo total.

Dentro del patrimonio se destaca el capital social 2.120.000 dólares y las denominadas pérdidas acumuladas por 630.695 dólares y la pérdida del ejercicio 2007 que ascendió a 475.803 dólares; dos partidas que irán desapareciendo a medida que se vendan los diferentes tipos de construcciones en los terrenos aportados por BATINMO S.A.

Los demás rubros del patrimonio son de carácter positivo y de niveles aceptables por su valor.



En síntesis, los futuros resultados, dependen de la evolución del negocio inmobiliario, particularmente en la parte aportada de terrenos y edificios le propiedad de BATINMO S.A.

2.- INDICE DE LIQUIDEZ.

La capacidad de pagos está dada por la relación entre el activo circulante de BATINMO S.A. que sumó 28.665 dólares y los compromisos por pagar a corto plazo, los mismos que acusan una cifra negativa de 500.24 dólares. Por consiguiente el activo circulante, de cuyo conjunto se destaca la cuenta caja y equivalentes con 20.628 dólares; y, la diferencia que corresponde a cuentas por cobrar y anticipos, puede considerarse como liquidez total para atender compromisos futuros.

3.- SITUACION ECONOMICA.

Las entradas de BATINMO por intereses ganados y otros ingresos que se obtuvieron en el 2007 pueden considerarse valores reducidos, ya que los dos rubros apenas suman 6.017 dólares.

En cambio, los egresos en el año 2007 sumaron 481.819 dólares y la pérdida total ascendió a 475.803 dólares, atribuida en el 85.3 por ciento a valores por recuperar por aportes de terrenos, por un valor de 410.910 dólares; partida que irá disminuyendo con el tiempo, en la medida que se vendan los bienes inmobiliarios que se han construido en dichos terrenos.

Dentro del conjunto de los egresos se puede apreciar en el balance de resultados los egresos más significativos como son los gastos de representación por 20.736 dólares; impuestos municipales por 18.714 dólares; IVA por 11.860 dólares y otras partidas que conforman este grupo.

Al margen de lo expuesto me permito recomendar a los administradores de BATINMO, estar atentos a los cambios que está introduciendo el actual gobierno, especialmente en el campo tributario, comercial, industrial, etc y, ojalá no afecten a la actividad económica y social del país.

Dejando a salvo el más ilustrado criterio de los señores accionistas; me permito recomendar se dignen aprobar los balances de BATINMO S.A. por el año 2007

Muy atentamente



Econ. ELIANA DE VELASTEGUI
COMISARIO REVISOR

Quito, 29 de febrero de 2008