

INFORME DE COMISARIO DE  
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A.  
POR EL AÑO 2008

Señor Gerente:

Por su digno intermedio, me permito someter a consideración de los señores Accionistas de INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S.A., el Informe de Comisario, correspondiente al año 2008, con el propósito de dar cumplimiento, especialmente, al artículo 291 de la Ley de Compañías.

Una vez más, cabe señalar que Batinmo S.A., desde sus inicios, viene aplicando un sistema computarizado para llevar la contabilidad, que cumple con las normas vigentes sobre la materia, con el control interno tendiente a resguardar sus intereses económicos y financieros.

Los datos que figuran en los estados financieros correspondientes al año 2008 y sus anexos, han sido elaborados y suscritos bajo la exclusiva responsabilidad de los administradores de la empresa.

Tomando en cuenta los datos que constan en los balances de situación y de resultados, se ha procedido a efectuar un prolijo examen de los rubros más significativos comparados con los del año 2007, a cuyo término se obtuvo los principales indicadores que, en síntesis, se comentan continuación:

1.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO.

De la división entre el pasivo total de Batinmo S.A. para el año 2008 que registró la suma de 2.233.491 dólares y el patrimonio por un valor de 985.707.10 dólares, dio como resultado 226 por ciento, que puede interpretarse manifestando que por cada 100 dólares de capital propio que corresponde a la compañía, prácticamente 227 dólares pertenecen a terceros o constituyen compromisos que debe cumplir con sus propios accionistas.

Dentro del pasivo total se destacan las partidas capital disminuido por cancelar por la suma de 873.758 dólares; derechos fiduciarios restituidos por 1.232.311 dólares; y, anticipos a remanentes por 126.684 dólares.

En el patrimonio se destacan el capital social por 2.120.000 dólares y los rubros reserva legal, reservas facultativas y utilidades no distribuidas, que en conjunto, sumaron 123.409 dólares.

Dentro del patrimonio influyeron negativamente las pérdidas acumuladas de años anteriores por 1.106.497.37 y la pérdida del 2008 por 179.362,60 dólares; que se ha excluido fuera del patrimonio.

De esta comparación, se concluye que los compromisos a largo plazo, que debe atender la compañía se mantuvieron al mismo nivel del año 2007, que irán variando en la medida que evolucione el negocio inmobiliario por el aporte de terrenos y el porcentaje que le corresponde por la venta de edificios que le

pertenece a Batinmo S.A.; aunque tales operaciones que están siendo gravemente afectadas por la crisis económica y social que sufre el mundo entero y obviamente el Ecuador, que adicionalmente debe enfrentar medidas restrictivas contra el sector productivo, industrial, comercial, etc. incluido el de la construcción.

## 2.- INDICE DE LIQUIDEZ.

BATINMO S.A. para el año 2008 ostenta una excelente liquidez en razón de que dispone de 382.5 dólares para atender un dólar de obligaciones resultado, que se obtuvo de la división del activo circulante que ascendió a 282.444 dólares y el pasivo circulante integrado únicamente por varios acreedores que sumó 738.49 dólares.

El total de activo circulante está integrado por las partidas caja y bancos por 204.151 dólares; cuentas por cobrar por 3.813 dólares; y, anticipos por 74.480 dólares que incluye tres rubros: retenciones en la fuente por 740 dólares, anticipos propiamente por 55.424 dólares y los impuestos pagados por adelantado por 18.316 dólares.

## 3.- SITUACION ECONOMICA.

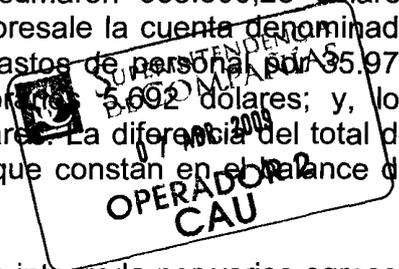
En el año 2008 BATINMO recibió un total de ingresos por 404.444 dólares que comprende tres partidas: Restitución de remanentes por 400.219 dólares; que difiere del 2007 que fue cero; intereses ganados por 4.221 dólares; y, varios ingresos por 4 dólares.

Por el contrario los gastos en este período sumaron 583.806,28 dólares integrado por once partidas, entre las cuales sobresale la cuenta denominada valores por recuperar por 510.891,50 dólares; gastos de personal por 35.971 dólares; aportes al IESS 6.893 dólares; honorarios 5.602 dólares; y, los impuestos municipales que sumaron 13.844 dólares. La diferencia del total de los egresos está compuesta de varias partidas que constan en el balance de resultados y que sumaron 15.041 dólares.

La partida consolidada como varios egresos, esta integrada por varios egresos propiamente por 2.257.55 dólares y gastos no deducibles por 1.752.04 que sumaron los 4.009.59 dólares.

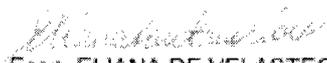
La comparación entre los ingresos y egresos de Batinmo S.A. en el año 2008 arrojó una pérdida de 179.362,60 dólares, que se ha excluido del patrimonio hasta que la empresa tenga utilidades reales.

Cabe recordar que la cuenta valores por recuperar que consta en el estado de pérdidas y ganancias, irá eliminándose de este balance en la medida que varíen las ventas de los inmuebles construidos en los terrenos de Batinmo S.A. Los administradores de BATINMO S.A., deben tomar en cuenta la crisis económica y social que afecta al mundo entero; los cambios en el campo monetario tributario, cambiario, comercio exterior, etc., que está afectando a todos los sectores de la comunidad ecuatoriana y lógicamente al de la construcción y negocios inmobiliarios.



Con estos antecedentes y dejando a salvo el mejor criterio de los señores accionistas; me permito recomendar la aprobación de los balances de situación y de resultados de BATINMO S.A. por el año 2008

Muy atentamente,

  
Econ. ELIANA DE VELASTEGUI  
COMISARIO REVISOR

Quito, 18 de febrero de 2009

