

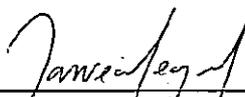
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2012	2011	Saldos al 1 de enero del 2011
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2 - c	79,202	93,616	69,103
Cuentas por cobrar				
Relacionadas	4	458,884	100,000	150,000
Otras	4	74,517	22,805	17,305
		<u>533,401</u>	<u>122,805</u>	<u>167,305</u>
Total activos corrientes		612,602	216,421	236,407
Activos no corrientes:				
Inmueble y vehículos, neto de depreciación acumulada	5	186,907	52,682	55,562
Propiedades de inversión		46,458	48,958	188,549
Inversiones mantenidas para la venta	2 - d, 6	340,729	349,144	228,956
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2 - d, 7	277,358	1,207,358	1,257,358
Activo por impuesto diferido		-	322	-
		<u>-</u>	<u>322</u>	<u>-</u>
Total activos		<u>1,464,054</u>	<u>1,874,885</u>	<u>1,966,832</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	8	21,058	16,932	8,655
Total pasivos corrientes		<u>21,058</u>	<u>16,932</u>	<u>8,655</u>
Pasivos no corrientes:				
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	9	1,652	-	-
Cuenta por pagar accionistas		7,566	503,794	791,514
Pasivo por Impuestos Diferidos		22	-	-
Otros pasivos no corrientes		7,440	4,050	-
		<u>7,440</u>	<u>4,050</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>16,680</u>	<u>507,844</u>	<u>791,514</u>
Total pasivos		<u>37,738</u>	<u>524,776</u>	<u>800,169</u>
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones	10	2,120,000	2,120,000	2,120,000
Reservas:				
Legal	10	24,635	18,487	15,566
Déficit por revalorización de activos	10	(984,527)	(1,017,463)	(1,137,651)
Facultativa	10	60,023	60,023	60,023
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	3 y 10	(18,316)	(18,316)	(18,316)
Utilidades disponibles	10	224,501	187,378	127,040
		<u>224,501</u>	<u>187,378</u>	<u>127,040</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,426,317</u>	<u>1,350,110</u>	<u>1,166,663</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,464,054</u>	<u>1,874,885</u>	<u>1,966,832</u>



 Diego Larrañaga
 Gerente General



 Jose Alfredo Argueta
 Contador General

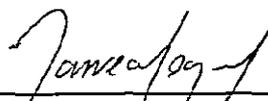
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Utilidades

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Ingresos de operación	11	189,740	160,000
Gastos de operación:	12		
Sueldos y beneficios sociales		(88,610)	(45,766)
Gastos de gestión		(3,424)	(730)
Depreciación de inmueble y vehiculos		(5,386)	(1,428)
Ajuste Propiedades de Inversión		(2,500)	(5,792)
Impuestos y contribuciones		(30,516)	(12,265)
Suministros y Materiales		(793)	(695)
Otros gastos		(17,371)	(24,262)
Total gastos de operación		<u>(148,600)</u>	<u>(90,937)</u>
Utilidad neta de operación		<u>41,140</u>	<u>69,063</u>
Otros ingresos (egresos):			
Ingresos financieros		17,503	5,979
Otros ingresos		-	1,600
Total otros egresos, neto		<u>17,503</u>	<u>7,579</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		58,643	76,642
Impuesto a la renta:			
Corriente	13	(13,567)	(13,706)
Ingreso (Gasto por) Impuesto Diferido		<u>(22)</u>	<u>322</u>
Utilidad neta		<u>45,054</u>	<u>63,259</u>
Utilidad por acción		<u>0.02</u>	<u>0.03</u>



 Diego Larreategui
 Gerente General



 Jose Alfredo Arguello
 Contador General

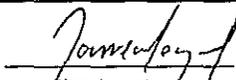
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Reservas					Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Total patrimonio de los accionistas
	Capital acciones	Legal	Facultativa	Déficit por valuación de activos	Utilidades (déficit) acumuladas		
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)
Déficit por valuación de activos	-	-	-	(1,215,717)	1,215,717	-	-
Ajuste inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	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)	1,166,663
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	(1,017,463)	187,378	(18,316)	1,360,110
Transferencia a reserva legal	-	6,140	-	-	(6,148)	-	-
Ajustes de años anteriores	-	-	-	-	(1,783)	-	(1,783)
VPP Enkador	-	-	-	32,936	-	-	32,936
Utilidad neta	-	-	-	-	45,054	-	45,054
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,120,000	24,627	60,023	(984,527)	224,501	(18,316)	1,426,317


Diego Larreategui
Gerente General


Jairo Rodríguez
Corredor 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 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	138,028	154,500
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(141,309)</u>	<u>(67,692)</u>
	(3,280)	86,808
Intereses y gastos financieros pagados	17,503	5,979
Impuesto a la Renta Pagado	13,567	13,706
Otros gastos, neto	<u>(17,371)</u>	<u>(24,262)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>10,418</u>	<u>82,231</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición - Venta de inmueble y vehículos, neto	(141,071)	130,002
Aumento en Inversiones Mantenido para la Venta	41,351	-
Aumento en Inversiones Mantenido hasta su vencimiento	<u>930,000</u>	<u>50,000</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>830,280</u>	<u>180,002</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento en cuentas por cobrar - relacionadas	(358,884)	50,000
Pagos de capital disminuido	<u>(496,228)</u>	<u>(287,720)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(855,112)</u>	<u>(237,720)</u>
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo	(14,414)	24,513
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>93,616</u>	<u>69,103</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>79,202</u></u>	<u><u>93,616</u></u>

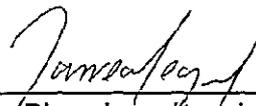
INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo, continua

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del año 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta del año	45,054	63,259
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación:		
Depreciación de inmueble y vehiculos	5,386	1,428
Ajuste propiedades de Inversión	2,500	5,792
Perdida en la venta de inmueble y vehiculos	-	5,249
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en Otras cuentas por cobrar	(51,712)	(5,500)
Aumento en cuentas por pagar	4,126	8,277
Aumento en Otros Pasivos no Corrientes	3,390	4,050
Aumento (Disminucion) en Impuestos Diferidos	22	(323)
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	1,652	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u><u>10,418</u></u>	<u><u>82,231</u></u>



 Diego Larreátegui
 Gerente General



 José Alfredo Arguello
 Contador General

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 12 de marzo de 2003, producto de la escisión de terrenos y edificios de la empresa Sintofil C. A., con la finalidad de desarrollar la actividad inmobiliaria, esto es compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios a la actividad inmobiliaria.

La Compañía tiene como principales accionistas mayoritarios a tres personas naturales con el 69%, domiciliados en el Ecuador, los demás accionistas minoritarios son también personas naturales domiciliadas en Ecuador, así como en el exterior.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros y uso de estimados

Estados financieros

Los estados financieros a partir del año 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) conforme a lo requerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Una explicación de la transición a las NIIF y los efectos en la situación financiera se explica en la nota 3.

Los estados financieros del 31 de diciembre del 2011, se presentan por propósitos comparativos, corresponden a los estados financieros paralelos conforme lo requieren las disposiciones de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador (véase nota 3); los estados financieros de los periodos anteriores y hasta el año que terminó el 31 de diciembre del 2011 fueron preparados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2012 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 15 de marzo del 2013.

Estimados contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF's requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales se describen cada una de las políticas contables que se detallan en los siguientes literales y que principalmente son: la estimación para el deterioro de los activos financieros, inventarios, beneficios post empleo, provisiones y pasivos acumulados.

Los resultados reales podrían eventualmente diferir de las estimaciones realizadas y estas diferencias podrían ser significativas.

Nuevas normas contables

BATINMO S. A.**Notas a los Estados Financieros**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2013 y las cuales son:

<u>Numero de Norma</u>	<u>Nombre de la Norma Contable</u>	<u>Fecha de aplicación</u>	<u>Comentario</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros, clasificación y medición	2015	Sustituye la NIC 39.
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	2013	Reemplaza a la NIC 27 y elimina SIC 12 que están relacionadas con los estados financieros consolidados.
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	2013	Elimina la NIC 31 y la SIC 13 Participaciones en negocios conjuntos.
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	2013	Nueva norma complementaria para revelaciones en los estados financieros de las participaciones en otras sociedades.
NIIF 13	Medición del valor razonable	2013	Nueva norma, permite la aplicación anticipada (2012) y define, establece el marco de referencia y las revelaciones cuando sea necesario contabilizar a valor razonable.
NIC 28	Inversiones en Asociadas	2013	Se modifica por la emisión de las NIIFs 11 y 12.
NIC 19	Beneficios a empleados	2013	Modifica el tratamiento y revelación de los activos relacionados con los planes de pensiones.
NIC 12	Impuestos	2012	Modifica y aclara la contabilización del impuesto diferido en las propiedades de

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Activos financieros

Reconocimiento inicial

Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial y se reconocen a su valor razonable, los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido.

Medición posterior

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: *activos financieros para negociar y mantenidas para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, pasivos financieros, según sea apropiado. El tratamiento contable posterior de cada una de las categorías es como sigue:*

- **Inversiones mantenidas para la venta**

Las inversiones mantenidas para la venta son todos los títulos y valores cuyo plazo es mayor a 90 días y no existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se actualizan a un valor de mercado. El ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados.

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras *cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil se contabilizan al valor del importe de la factura se registran al costo amortizado para cuyas transacciones en las cuales cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días. La Compañía, en el caso de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago excedan los 90 días de plazo; por lo que dichas cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se registran al costo.*

- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento**

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de *mantenerlos hasta su vencimiento; se registran al costo de adquisición.*

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento que figuran en los estados financieros corresponden a los derechos fiduciarios que constituyen la participación que tiene la Compañía en un fideicomiso constituido conjuntamente con la Compañía Uribe & Schwarzkop Ingenieros y Arquitectos Cía. Ltda. e Inmosint S.A., teniendo como principal objetivo el desarrollar el Proyecto Inmobiliario "Parque Real", el cual fue constituido por el aporte de terrenos y edificios transferidos a su valor contable y se ajustan en forma mensual en base al valor neto de los activos aportados. El ajuste al valor neto de los activos se reconoce en los resultados del año.

La Fiduciaria y Representante Legal del Fideicomiso es la Administradora Fondos del Pichincha- Fondos Pichincha S.A.

El valor de los Terrenos y edificios que aporta Inmobiliaria el Batan Batinmo S.A. se registran en la cuenta de activo "Inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuenta que irá disminuyendo conforme se recupere el valor de la Inversión.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los Remanentes se entienden como Utilidades del Proyecto que se registran en la cuenta "Restitución de Remanentes" del estado de resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe. Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

- Activos financieros al costo amortizado

En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva y competente de si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año.

Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros constituyen pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar; y, derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz y se reconocen cuando existe un acuerdo contractual a su valor razonable el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

inversión.

La Compañía no tiene la intención de aplicar con anticipación las normas antes mencionadas y estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, no tienen un impacto en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

b) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

(i) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

(ii) Transacciones en otras monedas

Las transacciones en monedas extranjeras (diferentes a los Estados Unidos de América "US\$"), se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones y los saldos al cierre de los estados financieros al tipo de cambio del mercado vigente a la fecha de los estados financieros. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto por aquellas que se registran en las cuentas de patrimonio, las cuales se reconocen en los resultados hasta su realización; sin embargo para propósitos informativos se presentan en el resultado integral, estas partidas principalmente corresponden a coberturas de flujos de efectivo y las coberturas de inversiones netas y las ganancias o pérdidas por las inversiones en acciones en sociedades del exterior y que son en moneda extranjera.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos y efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias como "Ingresos o gastos financieros" y las otras de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otras ganancias / (pérdidas) netas".

c) Efectivo y equivalente de efectivo

Constituye el efectivo en caja, bancos e inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere significativamente de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

d) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general.

Medición posterior

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, los pasivos financieros incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

e) Inmueble y vehículos

El inmueble y vehículos se registran al costo. El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos necesarios para llevar a cabo la inversión.

El inmueble y vehículos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

Edificios	40
Vehículos	5

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado del inmueble y vehículos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo y la depreciación acumulada del inmueble y vehículos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

f) **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión se registran al valor razonable. La compañía, presenta como propiedades de inversión los inmuebles de su propiedad que están alquilados a través de un contrato de arrendamiento operativo.

g) **Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como *propiedades al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil* y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

h) **Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de bienes es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

El ingreso por la restituciones de los remanentes de los derechos fiduciarios se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos a los beneficiarios del Fideicomiso mediante los remanentes restituidos, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de dichos remanentes.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

i) **Deterioro en el valor de activos no corrientes**

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida. Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados. En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. En los ejercicios 2012, 2011 y 2010 no han existido indicios de deterioro de los activos.

j) **Obligaciones por beneficios post empleo**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

k) **Provisiones y pasivos acumulados**

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

l) **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente comprende el impuesto de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador. El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido constituye los impuestos calculados que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's, y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con las tasas de impuestos que se aplican en el período y se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

m) Utilidad por acción

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue de 2.120.000 de US\$1 cada una.

NOTA 3 – RESUMEN DE LOS EFECTOS POR LA TRANSICION A LAS NIIF's.

La Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008 mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's", esta resolución estableció un cronograma para su implementación a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubiquen cada una de las Compañías. La Compañía se encuentra en el grupo 3, debido a que no posee activos mayores a US\$ 4,000,000 al cierre de periodo fiscal anterior al periodo de transición, por lo que debe preparar un resumen de los efectos iniciales al 31 de diciembre del 2010; estados financieros paralelos al 31 de diciembre del 2011 e iniciar sus registros contables en base a NIIF's a partir del 1 de enero del 2012.

Adicionalmente el Organismo de Control mediante Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF's, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –(IASB siglas en inglés), siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Además la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011 estableció que las compañías con activos menores a US\$ 4 Millones; ventas menores a US\$ 5 Millones y con menos de 300 empleados y que no son parte del mercado de valores pueden aplicar las NIIFs para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES".

La Compañía con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control en sesión de Junta Socios de marzo del 2011 aprobó el plan y cronograma de implementación respectivo y la Junta de Directorio del 15 de noviembre del 2011 conoció los efectos de los ajustes iniciales al 1 de enero del 2012, la Compañía acuerdo con el cronograma establecido por el Organismo de Control preparó los estados financieros del año que terminó 31 de diciembre del 2012 en base a las NIIF's.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Aun cuando los umbrales de los montos de activos totales, ventas y número de empleados le hubieran permitido la aplicación de Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, la Compañía decidió no aplicar el marco normativo de NIIF's para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES", debido a que considero que estas no revelan adecuadamente las operaciones de la Compañía.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Como se explica en los párrafos anteriores la fecha de transición para la preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's es el 31 de diciembre del 2010 (1 de enero de 2011) y los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 que se presentan para propósitos comparativos han sido preparados de acuerdo a dichas normas contables y corresponden a los estados financieros paralelos, debido a que hasta el 31 de diciembre del 2010 los estados financieros para propósitos societarios se prepararon en base a las Norma Ecuatorianas de Contabilidad "NEC".

De acuerdo con la NIIF, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y que son aplicables a las operaciones de la Compañía.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de las NIIF son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

Un resumen de los efectos en la transición de las normas ecuatorianas de contabilidad y a las normas internacionales de información financiera "NIIFs" es como sigue:

3.1 Reconciliación de los balances generales

Saldos iniciales al 1 de enero del 2011

La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

<u>ACTIVOS</u>	Saldos NEC al 31 de diciembre del 2010	Reclasi-fica-ciones	Ajustes iniciales NIIFs.	1 de enero del 2011
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	69,103	-	-	69,103
Cuentas por Cobrar				
Relacionadas	150,000	-	-	150,000
Otras	35,620	-	(18,316)	17,305
Total activos corrientes	<u>254,723</u>			<u>236,407</u>
Activos no corrientes:				
Inmuebles, neto de depreciación acumulada	245,562	(190,000)	-	55,562
Propiedades de Inversión	(1,451)	190,000	-	188,549
Inversiones Mantenido para la Venta	150,890	-	78,066	228,956
Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento	1.257,358	-	-	1.257,358
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-
Total activos	<u>1,907,081</u>			<u>1,966,832</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	8,655	-	-	8,655
Total pasivos corrientes	<u>8,655</u>			<u>8,655</u>
Pasivos no corrientes:				
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	-	-	-	-
Cuenta por Pagar Accionistas	791,514	-	-	791,514
Otros Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Total pasivos no corrientes	<u>791,514</u>			<u>791,514</u>
Total pasivos	<u>800,169</u>			<u>800,169</u>
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones	2,120,000	-	-	2,120,000
Reservas:				
Legal	15,566	-	-	15,566
Superávit por revalorización de activos	-	(1,215,717)	78,066	(1,137,651)
Facultativa	60,023	-	-	60,023
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	-	-	(18,316)	(18,316)
Utilidades disponibles	(1,088,677)	1,215,717	-	127,040
Total patrimonio de los accionistas	<u>1,106,913</u>			<u>1,166,663</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>1,907,081</u>			<u>1,966,832</u>

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Balance al 31 de diciembre del 2011

La reconciliación de los saldos del balance general al 31 de diciembre del 2011 se presenta a continuación:

ACTIVOS	Saldos NEC al 31 de diciembre del 2011	Reclasifica-ciones	Ajustes NIIFs. 2011	Saldos al 31 de diciembre del 2011
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	93,616	-	-	93,616
Cuentas por Cobrar				
Relacionadas	100,000	-	-	100,000
Otras	41,121	-	(18,316)	22,805
Total activos corrientes	234,736			216,421
Activos no corrientes:				
Inmuebles, neto de depreciación acumulada	101,631	(50,410)	-	51,221
Propiedades de Inversión	(1,451)	50,410	-	48,959
Inversiones Mantenidas para la Venta	150,890	-	198,254	349,144
Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento	1,207,358	-	-	1,207,358
Total activos	1,693,164			1,873,102
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	16,932	-	-	16,932
Total pasivos corrientes	16,932			16,932
Pasivos no corrientes:				
Cuenta por Pagar Accionistas	503,794	-	-	503,794
Otros Pasivos no corrientes	4,050	-	-	4,050
Total pasivos no corrientes	507,844			507,844
Total pasivos	524,776			524,776
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones	2,120,000	-	-	2,120,000
Reservas:				
Legal	18,487	-	-	18,487
Superávit por revalorización de activos	-	(1,215,717)	198,254	(1,017,463)
Facultativa	60,023	-	-	60,023
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	-	-	(18,316)	(18,316)
Utilidades disponibles	(1,030,122)	1,215,717	-	185,595
Total patrimonio de los accionistas	1,168,388			1,348,327
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	1,693,164			1,873,102

3.2 Estado de resultados

La reconciliación del estado de resultados entre los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y las NIIF's por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011 PCGA Ecuador	Reclasifica- ciones	Ajustes	Por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011 NIIFs
Ingresos de operación	160,000			160,000
Gastos de operación:				
Sueldos y beneficios sociales	(45,766)			(45,766)
Gastos de gestión	(11,133)			(11,133)
Depreciación de inmuebles	-	5,792		5,792
Ajuste Propiedades de Inversión	-	(5,792)		(5,792)
Impuestos y contribuciones	(12,265)			(12,265)
Suministros y Materiales	(695)			(695)
Otros gastos	(13,859)			(22,540)
Total gastos de operación	<u>(83,717)</u>			<u>(92,398)</u>
Utilidad neta de operación	<u>76,283</u>			<u>67,602</u>
Otros ingresos (egresos):				
Ingresos financieros	5,979			5,979
Otros ingresos	1,600			1,600
Total otros egresos, neto	<u>7,579</u>			<u>7,579</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	83,862			75,181
Impuesto a la renta corriente	(13,706)			(13,706)
Utilidad neta	<u>70,156</u>			<u>61,476</u>
Utilidad por acción	<u>0.03</u>			<u>0.03</u>

3.3.- Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio

Una reconciliación del patrimonio del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 entre los PCGA en Ecuador y las NIIFs es como sigue:

	Al 1 de enero del 2011	Al 31 de diciembre del 2011
Total patrimonio según PCGA en Ecuador	1,106,913	1,168,388
Inversiones Mantenido para la Venta	78,066	198,254
Cuenta por Cobrar	(18,316)	(18,316)
Total patrimonio según NIIFs	<u>1,166,663</u>	<u>1,348,327</u>

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

3.4 Notas a la reconciliación al balance general y estado de resultados

Los ajustes y reclasificaciones entre los estados financieros de acuerdo PCGA en Ecuador y las NIIFs corresponden a:

- **Castigos de Otras cuentas por Cobrar**

Constituye el castigo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta que por efectos de la legislación tributaria vigente, han prescrito y no serán objeto de devolución o compensación alguna.

- **Inmuebles**

Constituye el ajuste por restablecimiento de los costos y vidas útiles para los inmuebles. Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, se mantenían costos provenientes de la aplicación de la Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC 17 (Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización) y se aplicaban vidas útiles en función de lo establecido en la normativa tributaria vigente en Ecuador. Para Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF se ha considerado como *costo histórico*, los valores de adquisición de cada activo en dólares que constituye el costo atribuido, excepto edificaciones y los terrenos que se registran al valor de avalúo determinado en base a los valores establecidos por perito especializado. Así como las vidas útiles que han sido establecidas en función a la experiencia histórica de uso de dichos activos, reflejando de esta manera un patrón adecuado de consumo de los inmuebles se determinó una vida útil de 40 años, bajo Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador la vida útil fue de 20 años.

- **Reconocimiento de impuestos diferidos**

Corresponde al reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes de primera adopción y que crean diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's y la base contable fiscal de la Compañía. Los efectos que surgen de la base de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y la base contable fiscal son registrados bajo los lineamientos de la Norma Internacional de Contabilidad - NIC 12, y que no se contemplan bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.

- **Beneficios de post empleo**

Constituye las obligaciones por beneficios post empleo (jubilación patronal y desahucio) establecidas conforme los parámetros de la Norma Internacional de Contabilidad No.19 por el experto actuarial que determina el costo devengado del beneficio. De acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, la Compañía reconocía un pasivo parcial de dicha obligación.

- **Propiedades de Inversión**

Las reclasificaciones a este rubro corresponden a la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión", desagregando los inmuebles por los que se generan ingresos por el arrendamiento de los mismos.

- **Inversiones Mantenedas para la Venta**

Corresponde a la remediación al valor razonable de inversiones en acciones mantenidas en Compañías, igualando el valor de dicha inversión al valor proporcional patrimonial.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010, las cuentas por cobrar comerciales corresponden a:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes Relacionadas	458,884	100,000	150,000
Otras	74,517	22,805	17,305
	<u>533,401</u>	<u>122,805</u>	<u>167,305</u>

Las cuentas por cobrar en el caso de partes relacionadas corresponden principalmente a dos créditos concedidos a corto plazo pactados con tasa de interés reajutable trimestralmente que fluctúa entre el 6 al 7%.

Los valores de cuentas por cobrar – otras, principalmente constituyen impuestos anticipados de impuesto a la renta. Así como al 31 de diciembre de 2012 un anticipo de US\$. 40.000, entregado a un proveedor.

NOTA 5 – INMUEBLE Y VEHICULOS

El inmueble y vehículos al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 constituyen lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Edificios	57,780	57,780	57,780
Vehículos	141,071		
	198,852	57,780	57,780
Depreciación acumulada	(13,406)	(6,559)	(2,219)
Total inmuebles, maquinaria y equipo depreciable, neto de depreciación acumulada	<u>185,446</u>	<u>51,222</u>	<u>55,562</u>

El movimiento de inmueble y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2012, 2011 y 2010 fue como sigue:

BATINMO S. A.**Notas a los Estados Financieros**

	<u>Costo</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	55,562
Ajustes iniciales por conversión a NIIF's	-
Saldo iniciales al 1 de enero del 2011	<u>55,562</u>
Gasto depreciación del año	<u>(4,340)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	51,221
Adiciones	141,071
Gasto depreciación del año	<u>(6,847)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u><u>185,446</u></u>

NOTA 6 – INVERSIONES MANTENIDAS PARA LA VENTA

El saldo al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 de las inversiones mantenidas la venta son como sigue:

Nombre de la Compañía	Numero de acciones	Porcentaje de participación	Valor nominal	Saldo en libros		
				2012	2011	2010
Empresa Eléctrica Quito	7,188	-	1	7,188	7,188	7,188
Enkador S.A.	200,822	1.67%	1	333,541	341,956	221,768
				<u>340,729</u>	<u>349,144</u>	<u>228,956</u>

NOTA 7 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son como sigue:

Nombre de la Compañía	Saldo en libros		
	2012	2011	2010
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	<u>277,358</u>	<u>1,207,358</u>	<u>1,257,358</u>
	<u><u>277,358</u></u>	<u><u>1,207,358</u></u>	<u><u>1,257,358</u></u>

BATINMO S. A.**Notas a los Estados Financieros**

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, constituyen los derechos fiduciarios de la Compañía en el Fideicomiso Parque Real constituido el 6 de febrero del 2002 para desarrollar por etapas un proyecto inmobiliario que consiste aproximadamente en catorce torres de diez pisos para un total de mil soluciones habitacionales que incluyen departamentos de vivienda, oficinas, suites, locales comerciales y estacionamientos. El administrador fiduciario es la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOS PICHINCHA S.A.. Un resumen de los estados financieros no auditados del derecho fiduciario al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos netos:			
Activos corrientes	(89,958)	273,128	121,839
Activos financieros	-	2,119	2,119
Cuentas y documentos por cobrar	2,758,822	4,646,471	2,484,816
Existencias	29,779,826	26,366,566	18,860,141
Otros activos no corrientes	144,414	123,275	2,927
Activos no corrientes	<u>35,258</u>	<u>37,519</u>	<u>29,386</u>
	32,628,362	31,449,078	21,511,228
Pasivo Corriente	<u>(2,786,780)</u>	<u>(3,495,666)</u>	<u>(4,418,586)</u>
	<u>29,841,582</u>	<u>27,953,412</u>	<u>17,092,642</u>
Estado de resultados -utilidad neta	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El Fideicomiso tiene como constituyentes y beneficiarios a las Compañías: Uribe Shwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cia. Ltda., la Compañía Inmobiliaria El Batan Batinmo S.A. y la Compañía Inmosint S.A..

El 24 de mayo de 2011, se transfirió al Fideicomiso el terreno propiedad de Inmosint S.A. por US\$ 680.750, de acuerdo con el estatuto de constitución del fideicomiso

Un resumen de los aportes y restituciones del Fideicomiso por al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>Saldo en libros</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aportes al Fideicomiso en Terrenos	3,184,529	3,184,529
Menos-Restituciones de Terrenos	<u>(2,907,171)</u>	<u>(1,977,171)</u>
Aportes al Fideicomiso, neto	277,358	1,207,358
Total restituciones remanentes	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>

BATINMO S. A.**Notas a los Estados Financieros****NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	3,731	250	-
	<u>3,731</u>	<u>250</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta (véase nota 13)	13,488	13,706	7,682
Iva por Pagar	342	234	288
Retenciones en la fuente por pagar	2,376	363	93
IESS y Provisión beneficios sociales	959	723	591
Sueldos por pagar	83	-	-
Anticipo Cliente	-	1,656	-
	<u>20,979</u>	<u>16,932</u>	<u>8,655</u>

El saldo de las cuentas por pagar de los proveedores al 31 de diciembre del 2012 y 2011 tienen plazos de hasta 60 días.

NOTA 9 – PROVISION PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>Provisión para:</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	-	-	-
Cargado al gasto del año	<u>1,652</u>	<u>-</u>	<u>1,652</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,652</u>	<u>-</u>	<u>1,652</u>

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 es como sigue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Valor presente de la reserva matemática actuarial:			
Trabajadores activos con derecho adquirido de jubilación vitalicia (con 25 años o más de servicio)	-	-	-
Trabajadores activos entre 10 y 25 años de servicio	-	-	-
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>1,652</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,652</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

	<u>2012</u>
Tasa de incremento salarial	5%
Tasa de incremento de pensiones	4.00%
Tasa de descuento	<u><u>9%</u></u>

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

NOTA 10 - PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son 2.120.000 acciones de US\$ 1.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones. La Compañía tiene cubierto el 50% del capital social correspondiente a la reserva legal.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 11 – INGRESOS DE OPERACIÓN

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de operación:		
Arriendos	39,740	10,000
Restituciones de Remanentes	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	<u>189,740</u>	<u>160,000</u>

NOTA 12 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y beneficios sociales	88,610	45,766
Gastos de gestión	3,424	730
Depreciación de inmueble y vehículos	6,847	2,889
Ajuste Propiedades de Inversión	2,500	5,792
Impuestos y contribuciones	30,516	12,265
Suministros y Materiales	793	695
Otros gastos	<u>17,371</u>	<u>24,262</u>
	<u>150,061</u>	<u>92,398</u>

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta difiere de la aplicación de la tasa de impuesto a la renta corporativa del 23% y 24% para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, a las utilidades contables, debido a lo siguiente:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2012	2011	2012	2011
Utilidad antes de participación de empleados e impuesto a la renta	58,643	75,181	13,488	18,044
Ajustes NIIFs aplicables en el 2011	-	-	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	57,182	75,181	13,488	18,044
Amortización de Perdas Tributarias	(17,183)	(19,035)	(3,952)	(4,569)
Gastos no deducibles	17,527	960	4,031	230
Base tributaria e impuesto a la renta del año	57,526	57,106	13,567	13,706
Efecto de ajuste por impuesto diferido			(364)	-
Impuesto a la renta corriente y diferido			13,203	13,706

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 23% en el 2012 (24% en el 2011) puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

El movimiento de la cuenta por pagar – impuesto a la renta es como sigue:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	13,706	7,682
Anticipo Impuesto a la Renta	(10,748)	(7,682)
Retenciones en la fuente	(328)	
Crédito Tributario años anteriores	(2,630)	
Impuesto a la renta del año	13,488	13,706
Saldo al final del año	13,488	13,706

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2012	2011	2012	2011
Depreciación de Inmuebles:	(1,461)	(1,461)	(321)	(321)
Jubilación Patronal	1,652	-	363	0
Disminución del año / cargo en los resultados			42	(322)
			(364)	-
			(322)	(322)

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2012 y 2011.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

A partir del año 2010, el anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

La Administración ha considerado no registrar contablemente el ingreso por el beneficio fiscal en el futuro el valor de pérdidas tributarias de periodos anteriores, por lo que no se ha registrado un activo por impuesto diferido. El valor de pérdidas de años anteriores amortizables asciende a US\$ 162.179 cuyo uso prescribe el periodo fiscal que terminara el 31 de diciembre de 2013.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias desde su constitución. Las autoridades tributarias de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

A partir del año 2010, el anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones emitido en diciembre del 2010, incluyó varias reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

- Tasa de impuesto a la renta

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

<u>Año</u>	<u>Tarifa de impuesto</u>
2011	24%
2012	23%
2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- Beneficios Tributarios

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- *Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.*
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

NOTA 14 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – d).

a) Competencia

El sector en el cual opera la Compañía tiene un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el corto, mediano y largo plazo. La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

b) Cambios en las Tendencias de Mercado

El sector en el cual opera la Compañía es un sector en el cual los cambios en las tendencias de la habitabilidad y la calidad de vida de las personas hacen que el giro del negocio sea más vulnerable a estos cambios. No es posible determinar el impacto de cualquier cambio en sus operaciones, ni los efectos asociados y si fuere necesario el desembolso de recursos financieros importantes para el desarrollo o implementación de nuevas soluciones inmobiliarias. La compañía, está constantemente evaluando la incursión en nuevos proyectos.

c) Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía principalmente se desarrollan en Ecuador, cuya economía presenta una recesión producto de la crisis mundial económica originada en años anteriores, el proceso de reactivación económica es lento y complejo, la recesión económica ha originado el incremento del desempleo y la disminución en la demanda de los consumidores. El bajo crecimiento económico y de la demanda interna, tienen un impacto en el crecimiento de las operaciones de la Compañía.

d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria. Estos son monitoreados a través del proceso de planificación estratégica de la Compañía.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los Accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y define el enfoque y directrices para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para el control del riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son mercado riesgo (variación de la moneda y la tasa de interés), riesgo de crédito: el objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forwards) y al evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

e) Mitigación de riesgos

La Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en las tasas de interés, moneda extranjera, riesgo de capital y riesgos de crédito.

La Administración, revisa y evalúa los cambios en políticas para la administración de tales riesgos los cuales se resumen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Año 2012	Tasas de interés Variable	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	79,202	79,202	
Cuentas por cobrar - relacionadas	305,000	140,000	445,000	6-7%
Inversiones mantenidas hasta su venta	-	341,139	341,139	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	277,358	277,358	
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar:				
Proveedores	-	3,731	3,731	
Capital Disminuido	-	7,566	7,566	
Otras	-	7,440	7,440	
<hr/>				
Año 2011				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	93,616	93,616	
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	150,000	150,000	
Inversiones mantenidas hasta su venta	-	228,956	228,956	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	1,207,358	1,207,358	
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar:				
Proveedores	-	250	250	
Capital Disminuido	-	503,794	503,794	
Otras	-	5,706	5,706	

La Compañía desde hace 5 años no mantiene obligaciones financieras por ende no tiene ninguna exposición a los cambios por las tasas de interés.

Riesgo de tipo de cambio-

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

Año 2012	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Mas de 5 años
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	79,202	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	341,139	-
Cuentas por cobrar - Relacionadas	-	-	-	445,000	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	-	277,358	-
Pasivos financieros						
Cuentas por pagar:						
Proveedores	3,731	-	-	-	-	-
Capital Disminuido por Cancelar	-	-	-	-	7,566	-
Otras	-	-	-	-	7,440	-
<hr/>						
Año 2011						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	93,616	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	228,956	-
Cuentas por cobrar - Relacionadas	-	-	-	-	150,000	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	-	-	1,207,358	-
Pasivos financieros						
Cuentas por pagar:						
Proveedores	250	-	-	-	-	-
Capital Disminuido por Cancelar	-	-	-	-	503,794	-
Otras	-	-	-	-	5,706	-
<hr/>						

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito controla que la contraparte no reúna sus obligaciones bajo un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por cuentas por cobrar y por sus actividades financieras, incluyendo depósitos con bancos y otros instrumentos financieros.

Riesgos crediticios relacionados a créditos de clientes es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía, relacionados a la administración del riesgo crediticio de clientes. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010 no mantiene derivados financieros.

Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2012	2011	2012	2011
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	79,202	93,616	79,202	93,616
Inversiones mantenidas para la venta	341,139	228,956	381,139	228,956
Cuentas por Cobrar - Relacionadas	445,000	150,000	445,000	150,000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	277,358	1,207,358	277,358	1,207,358
Pasivos Financieros				
Cuentas por Pagar	18,737	509,750	18,737	509,750

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y cuentas por cobrar y cuentas por pagar. No existe diferencia entre los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010.

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 15 – PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas de acuerdo con las NIIFs al 31 de diciembre del 2012 y 2011 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Restitucion de Remanentes-Fideicomiso	150,000	150,000
Intereses ganados	<u>13,883</u>	<u>-</u>

La naturaleza de la relación con la Compañía se debe a accionistas comunes.

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 con partes relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar:		
Relacionadas	458,883	100,000
Inversiones mantenidas para la venta	<u>340,729</u>	<u>349,144</u>

La remuneración pagada al personal clave de la Compañía en el 2012 fue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios al empleado a corto plazo	<u>88,610</u>	<u>45,766</u>

NOTA 16 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2013, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2012. Dichos límites fueron modificados como sigue:

Obligación de presentar del Informe Integral de Precios de Transferencia

<u>Condición</u>	<u>Límites</u>	<u>Ejercicio Fiscal</u>	
		<u>2011</u>	<u>2012</u>
Del Exterior	Más de US\$ 5.000.000	Sí presenta	Sí presenta, si supera los US\$ 6.000.000
Local		No aplica	

Obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

<u>Condición</u>	<u>Límites</u>	<u>Ejercicio Fiscal</u>	
		<u>2011</u>	<u>2012</u>
Del Exterior	Más de US\$ 3.000.000	Sí presenta	Sí presenta
Local		No aplica	

<u>Condición</u>	<u>Límites(*)</u>	<u>Ejercicio Fiscal</u>	
		<u>2011</u>	<u>2012</u>
Del Exterior	De 1.000.000, hasta US\$ 3.000.000	Sí presenta	No aplica, se elimina la exigencia
Local		No aplica	

(*) Cuya proporción del total de operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

La Compañía en el año 2012 y 2011 no tiene operaciones con sus partes relacionadas que excedan los límites dispuestos en cada periodo fiscal.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Así también las operaciones realizadas se ajustan a los requerimientos establecidos en las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

NOTA 17 – CONTINGENCIAS

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no tiene compromisos y contingencias que deban ser revelados.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 18 del 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.