

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas del 2012

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.

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 2013 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 7 de marzo del 2014.

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

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:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, se emitió para sustituir la NIC 39 y aplica para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, según se define en la NIC 39. Esta norma fue inicialmente

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, sin embargo las modificaciones a la NIIF 9 la fecha de vigencia de la NIIF 9 y Transición Información a Revelar, emitidas en diciembre de 2011, se trasladó la fecha de vigencia obligatoria del 1 de enero de 2015.

La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros.

Compañías Inversionistas (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2014 y las modificaciones establecen la excepción al requisito de la consolidación de las entidades inversionistas que cumplen con la definición de una entidad de inversión conforme a las NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión para dar cuenta de las filiales a valor razonable con cambios en resultados.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32

Estas enmiendas aclaran el significado de "los acuerdos y derechos legalmente compensables" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas para tener derecho a la compensación. Estas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

Interpretación CINIIF 21 Gravámenes (CINIIF 21)

CINIIF 21 clarifica cuando una entidad debe reconocer un pasivo cuando los acuerdos por gravámenes de acuerdo a la legislación o aspectos contractuales dan lugar a un pago. CINIIF 21 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.

NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura - Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones proporcionan la suspensión de la contabilidad de coberturas cuando novación de un derivado designado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios. Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

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, y adicionalmente estas no tienen un impacto sustancialmente en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

En adición a lo antes mencionado las normas e interpretaciones que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2013 son las siguientes:

<u>Numero de Norma</u>	<u>Nombre de la Norma Contable</u>	<u>Fecha de aplicación</u>	<u>Comentario</u>
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	2013	Préstamos del Gobierno. Modificaciones a la NIIF 1

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	2013	Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIIF 7
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.

b) Moneda funcional

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2013, las inversiones en pólizas, corresponden a depósitos a plazo fijo mantenidos en una entidad local con vencimiento en enero de 2014. La tasa de rendimiento es el 3.75%. Al cierre del ejercicio estas operaciones han generado durante el periodo intereses por US\$8.561. US\$17.503 al 31 de diciembre de 2012.)

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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 disponibles para la venta**

Las inversiones disponibles 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 & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cia. 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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Hasta el 9 de septiembre de 2013, la Fiduciaria y Representante Legal del Fideicomiso fue la Administradora Fondos del Pichincha- Fondos Pichincha S.A. A partir de esa fecha y por un proceso de fusión entre Fondos del Pichincha- Fondos Pichincha S.A. y la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval S.A, el encargo fiduciario es administrado por la Administradora de Fondos y Fideicomisos Fideval 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.

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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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 2013 y de 2012, 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 2013 y de 2012, 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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

e) Inmuebles y vehículos

Los inmuebles 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.

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.

Los inmuebles y vehículos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, los cuales son como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Edificios	40
Vehículos	<u>10</u>

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.

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 constituyen bienes inmuebles que no son utilizados por la Compañía y sobre los cuales obtiene ingresos, estos activos se registran al valor razonable.

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 ías 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

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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 2013 y 2012 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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar comerciales corresponden a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes Relacionadas	-	458.884
Otras	57.452	74.517
	<u>57.452</u>	<u>533.401</u>

Los valores de cuentas por cobrar – otras, principalmente constituyen impuestos anticipados de impuesto a la renta y crédito tributario de IVA.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

NOTA 4 – INMUEBLES Y VEHICULOS

Los inmuebles y vehículos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 constituyen lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificios	57,780	57,780
Vehículos	<u>141,071</u>	<u>141,071</u>
	198,852	198,852
Depreciación acumulada	<u>(27,497)</u>	<u>(11,945)</u>
	<u>171,355</u>	<u>186,907</u>

El movimiento de inmueble y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2013 y 2012 fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2011	51,221
Adiciones	141,071
Gasto depreciación del año	<u>(5,386)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	186,907
Gasto depreciación del año	<u>(15,552)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>171,355</u>

NOTA 5 – PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de las propiedades de inversión corresponden a quince inmuebles (uno en el 2012), recibidos como restituciones del Derecho Fiduciario. Un detalle es como sigue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Oficina site center # 111	46,458	46,458
Isabella plaza	82,517	-
Plaza 6 (dep-85)	55,537	-
Plaza 6 (dep-86)	57,140	-
Plaza 6 (dep-87)	58,288	-
Plaza 6 (dep-88)	55,630	-
Abedul 10 (dep-84)	64,069	-
Catalina (loft-402)	103,158	-
Catalina (loft-2e45)	100,494	-
Catalina (dep-47)	100,197	-
Catalina (dep-37)	99,963	-
Catalina (dep-54)	129,470	-
Mei (dep-72)	98,064	-
Mei (dep-101)	99,927	-
Mei (dep-102)	98,550	-
	<u>1,249,462</u>	<u>46,458</u>
Depreciacion de Inmueble en arrendamiento	(16,196)	-
	<u><u>1,233,266</u></u>	<u><u>46,458</u></u>

NOTA 6 – INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA

El saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de las inversiones disponibles para la venta son como sigue:

Nombre de la Compañía	Numero de acciones	Porcentaje de participación	Valor nominal	Saldo en libros	
				2013	2012
Empresa Electrica Quito	7,188	-	1	7,188	7,188
Enkador S.A.	200,822	1.67%	1	<u>346,238</u>	<u>333,541</u>
				<u><u>353,426</u></u>	<u><u>340,729</u></u>

NOTA 7 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son como sigue:

Nombre de la Compañía	Saldo en libros	
	2013	2012
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	<u><u>277.358</u></u>	<u><u>277.358</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 y Fideicomisos FIDEVAL S.A. (hasta el 9 de septiembre de 2013, la 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 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos netos:		
Activos corrientes	46,304	(89,958)
Cuentas y documentos por cobrar	1,688,682	2,758,822
Existencias	23,832,316	29,779,826
Otros activos no corrientes	122,408	144,414
Activos no corrientes	<u>(87,150)</u>	<u>35,258</u>
	25,602,559	32,628,362
Pasivo Corriente	<u>(681,613)</u>	<u>(2,786,780)</u>
	<u>24,920,946</u>	<u>29,841,582</u>
Estado de resultados -utilidad neta	<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 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aportes al Fideicomiso en Terrenos	3,184,529	3,184,529
Menos-Restituciones de Terrenos	<u>(2,907,171)</u>	<u>(2,907,171)</u>
Aportes al Fideicomiso, neto	277,358	277,358
Total restituciones remanentes	<u>256,541</u>	<u>150,000</u>

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son como sigue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	5,492	3,731
Impuesto a la renta (véase nota 13)	18,636	13,567
Iva por Pagar	356	342
Retenciones en la fuente por pagar	4,827	2,376
Impuesto diferido por pagar	4,067	-
IESS y Provisión beneficios sociales	22	959
Sueldos por pagar	82.94	83
Anticipo Cliente	101,500	-
	<u>134,982</u>	<u>21,058</u>

El saldo de las cuentas por pagar de los proveedores al 31 de diciembre del 2013 y 2012 tienen plazos de hasta 60 días.

NOTA 9 – PROVISION PARA JUBILACIÓN PATRONAL

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal en los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2011	-
Cargado al gasto del año	<u>1,652</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,652</u>
Cargado al gasto del año	<u>171</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>1,823</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, la provisión cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponde a la estimación de los empleados cuya antigüedad es menor a 10 años.

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

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tasa de incremento salarial	5%	5%
Tasa de incremento de pensiones	4,00%	4,00%
Tasa de descuento	<u>9%</u>	<u>9%</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 2013 y 2012 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.

Acciones de Tesorería

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de 26 de marzo de 2013, la Junta autorizo la compra de acciones propias utilizando para el efecto las utilidades del ejercicio 2012. El valor que figura por este concepto al 31 de diciembre de 2013, es de US\$220.000.

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.

BATINMO S. A.**Notas a los Estados Financieros****NOTA 11 – INGRESOS DE OPERACIÓN**

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de operación:		
Arriendos	50.546	39.740
Ventas	110.000	-
Restituciones de Remanentes	<u>256.541</u>	<u>150.000</u>
	<u>417.087</u>	<u>189.740</u>

NOTA 12 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos y beneficios sociales	119.132	88.610
Gastos de gestión	392	3.424
Depreciación de inmueble y vehiculos	31.748	5.386
Ajuste Propiedades de Inversión	-	2.500
Impuestos y contribuciones	56.152	30.516
Suministros y Materiales	13.673	793
Otros gastos	<u>27.124</u>	<u>17.371</u>
	<u>248.221</u>	<u>148.600</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 22% y 23% para los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012 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	
	2013	2012	2013	2012
Utilidad antes de participación de empleados e impuesto a la renta	76.690	58.643	16.872	13.488
Ajustes NIIFs aplicables en el 2011	-	(1.461)	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	76.690	57.182	16.872	13.488
Amortización de Perdidas Tributarias	-	(17.183)	-	(3.952)
Gastos no deducibles	8.017	17.527	1.764	4.031
Base tributaria e impuesto a la renta del año	84.707	57.526	18.636	13.567
Efecto de ajuste por impuesto diferido			41	(364)
Impuesto a la renta corriente y diferido			18.677	13.203

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2013 (23% en el 2012) 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:

	2013	2012
Saldo al inicio del año	13.567	13.706
Anticipo Impuesto a la Renta	(9.799)	(10.748)
Retenciones en la fuente	(2.159)	(328)
Crédito Tributario años anteriores	(1.609)	(2.630)
Impuesto a la renta del año	18.636	13.567
Saldo al final del año	18.636	13.567

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2013	2012	2013	2012
Depreciación de Inmuebles:	(1.445)	(1.461)	(318)	(321)
Jubilación Patronal	1.823	1.652	401	363
			83	42
Disminución del año / cargo en los resultados			(41)	(364)

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2013 y 2012.

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.

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.

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.

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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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:

Año 2013	Tasas de interés Variable	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	344.464	344.464	
Cuentas por cobrar - relacionadas	-	-	-	
Inversiones mantenidas hasta su venta	-	353.426	353.426	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	418.862	-	418.862	4-5%
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar:				
Proveedores	-	5.492	5.492	
Capital Disminuido	-	7.566	7.566	
Otras	-	8.170	8.170	
<hr/>				
Año 2012				
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	

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

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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:

	<u>Año 2013</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>de 3 a 6 meses</u>	<u>de 6 a 12 meses</u>	<u>De 1 año a 5 años</u>	<u>Mas de 5 años</u>
Activos financieros:							
Efectivo y equivalentes de efectivo		344,464					
Inversiones disponibles para la venta						353,426	
Cuentas por cobrar-Relacionadas							
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento						277,358	
Pasivos financieros							
Cuentas por pagar:							
Proveedores		5,492					
Capital Disminuido por Cancelar						7,566	
Otras						8,170	
	<u>Año 2012</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>de 3 a 6 meses</u>	<u>de 6 a 12 meses</u>	<u>De 1 año a 5 años</u>	<u>Mas de 5 años</u>
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	

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

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 2013 y 2012 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 2013 y 2012 son como sigue:

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2013	2012	2013	2012
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	344.464	79.202	344.464	79.202
Inversiones mantenidas para la venta	353.426	341.139	353.426	340.729
Cuentas por Cobrar - Relacionadas	-	445.000	-	445.000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	418.862	277.358	418.862	277.358
Pasivos Financieros				
Cuentas por Pagar	134.982	18.737	134.982	18.737

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 2013 y 2012.

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 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.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

NOTA 15 – PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas de acuerdo con las NIIFs al 31 de diciembre del 2013 y 2012 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Restitucion de Remanentes-Fideicomiso	256,541	150,000
Intereses ganados	<u>8,651</u>	<u>13,883</u>

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

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 con partes relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos:		
Cuentas por cobrar:		
Relacionadas	-	458,884
Inversiones mantenidas para la venta	<u>353,426</u>	<u>340,729</u>

La remuneración pagada al personal clave de la Compañía en el 2013 y 2012 fue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios al empleado a corto plazo	<u>116,347</u>	<u>88,610</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 termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$6,000,000 (US\$5,000,000 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

BATINMO S. A.

Notas a los Estados Financieros

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$5,999,999 (entre US\$1,000,000 y US\$4,999,999 hasta el 31 de diciembre del 2011) tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

La Compañía en el año 2013 y 2012 no tiene operaciones con compañías que excedan los US\$6,000,000. Así también las operaciones realizadas se ajustan a los requerimientos establecidos en las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

NOTA 17 – CONTINGENCIAS

La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no tiene compromisos y contingencias que deban ser revelados.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 21 del 2014, 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.