



Russell Bedford Ecuador S.A.

Av. de la República OF 3 30 y Ulloa
Edificio Pinto Holding, Quito - Ecuador.

Tel: (593 2) 2922885 - 2923304
2434889 - 3317794

Fax: (593-2) 3317754

Web: www.russellbedford.com.ec

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre del 2015



**INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

ÍNDICE DEL CONTENIDO

1.	Opinión de los Auditores Independientes	3 y 4
2.	Estado de Situación Financiera	5 y 6
3.	Estado de Resultados Integrales	7
4.	Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	8
5.	Estado de Flujos de Efectivo	9
6.	Políticas contables	10 a 21
7.	Nuevos pronunciamientos contables	22 a 29
8.	Notas explicativas a los Estados Financieros	30 a 45

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

SRI - Servicio de Rentas Internas

IVA - Impuesto al Valor Agregado

RUC - Registro Único de Contribuyentes

IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIC - Norma Internacional de Contabilidad

CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

VNR - Valor Neto de Realización

ISD - Impuesto a la Salida de Divisas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Miembros del Directorio:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los estados correspondientes de resultados integrales, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno necesario por la Administración, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor externo

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no incluyen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas a las operaciones de la Compañía y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases para la opinión con salvedad

Como se explica en la nota 11 a los estados financieros, la Compañía aportó con un bien para la conformación del "Fideicomiso Mercantil Parque Real", en la cual también es participe otra compañía relacionada y un tercero. En el 2013 se concluyó el proceso de la construcción de las edificaciones proyectadas por el fideicomiso y a la fecha aún no se concluye con la liquidación final del mismo. La Compañía efectuó la revisión detallada de los registros contables del fideicomiso y objetó varias transacciones que tienen un efecto en los resultados del fideicomiso. A la fecha de emisión de nuestro informe la Compañía no cuenta con la información financiera necesaria para el registro final de los efectos por los resultados finales tal como lo requieren las NIIFs; adicionalmente no obtuvimos la respuesta a la confirmación de saldos de la Administradora del Fideicomiso y debido a que no nos fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad de dichos saldos así como de los posibles ajustes que podrían incluirse en los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.



Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los posibles ajustes que podrían incluirse en los estados financieros por la falta de la confirmación mencionada en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el párrafo primero presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.**, al 31 de diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs.

Énfasis en un asunto

Sin modificar nuestro informe, tal como se describe en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, las operaciones de la Compañía se encuentran afectadas, por los efectos de la desaceleración económicas a nivel mundial y del Ecuador y los cuales pueden prolongarse en el 2016 y 2017, sobre los cuales no se pueden estimar razonablemente estos efectos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias.

Otros Asuntos

Los estados financieros de la compañía por el año que terminó el 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otra firma de contadores públicos, cuyo dictamen del 12 de marzo del 2015, expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros, los cuales fueron preparados de acuerdo con las NIIFs.

Quito, 15 de marzo de 2016

A handwritten signature in cursive script that reads "Russell Bedford".

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
R.N.A.E. No. 337

A handwritten signature in cursive script that reads "Ramiro Pinto F.".

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

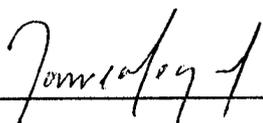
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Situación Financiera

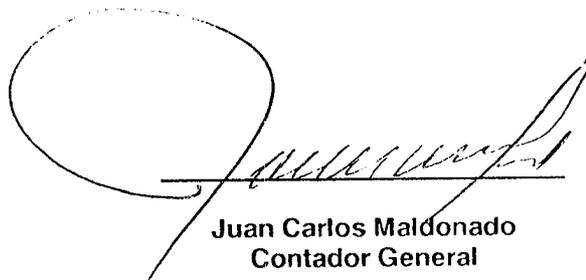
Al 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	29,867	239,885
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	7	674,980	388,000
Impuestos por recuperar	8	80,924	60,706
Anticipos a terceros - depósitos en garantía		107,064	107,064
Cuentas por cobrar - otras		9,181	8,831
Total activos corrientes		<u>902,016</u>	<u>804,486</u>
Activos no corrientes:			
Inmuebles y vehículo neto depreciación acumulada	9	140,252	155,804
Propiedades de Inversión	10	493,922	703,068
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	11	838,869	838,869
Activo por impuesto diferido		295	170
Total activos no corrientes		<u>1,473,338</u>	<u>1,697,911</u>
Total activos		<u>2,375,354</u>	<u>2,502,397</u>



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



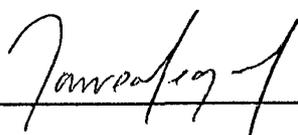
Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

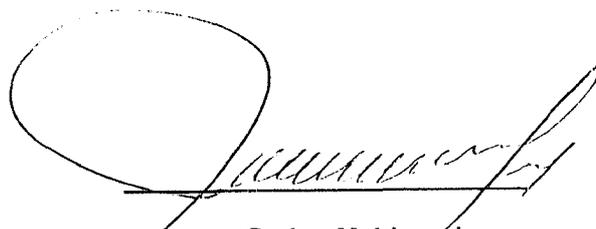
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas del 2014
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>PASIVO</u>			
Pasivos corrientes:			
Anticipos recibidos		-	10,000
Depositos recibidos en garantía		14,169	12,569
Cuentas por pagar - otras	12	27,708	38,697
Total pasivos corrientes		<u>41,877</u>	<u>61,266</u>
Pasivos no corrientes:			
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio		2,786	2,217
Cuentas por pagar accionistas	7	5,848	5,848
Total pasivos no corrientes		<u>8,634</u>	<u>8,064</u>
Total pasivos		<u>50,511</u>	<u>69,330</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones	14	2,120,000	2,120,000
Acciones en Tesorería		(220,000)	(220,000)
Reserva legal		34,956	34,956
Superávit por revalorización de activos		243,887	243,887
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs		(18,316)	(18,316)
Reserva facultativa		60,023	60,023
Utilidades disponibles		104,292	212,516
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,324,843</u>	<u>2,433,067</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>2,375,354</u>	<u>2,502,397</u>



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

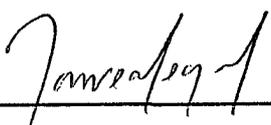
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Resultados Integrales

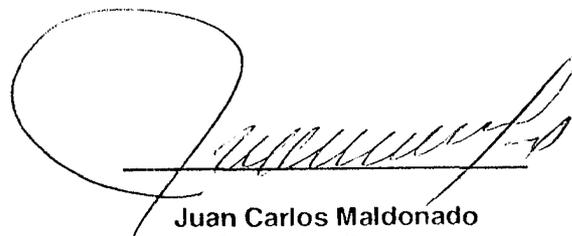
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas del año 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de operación			
Ingresos por arriendos y restituciones	15	55,240	71,295
Utilidad en venta de propiedades de inversión		<u>87,318</u>	<u>147,208</u>
Total ingresos de operación		<u>142,558</u>	<u>218,503</u>
Gastos de operación:			
Sueldos, honorarios y beneficios sociales		(187,504)	(127,611)
Depreciación		(30,515)	(44,457)
Impuestos y contribuciones		(21,053)	(48,313)
Suministros y Materiales		(262)	(14,483)
Otros gastos		<u>(35,651)</u>	<u>(39,514)</u>
Total gastos de operación		<u>(274,985)</u>	<u>(274,379)</u>
Pérdida operacional		<u>(132,427)</u>	<u>(55,876)</u>
Otros ingresos -intereses ganados		<u>42,048</u>	<u>15,724</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(90,379)</u>	<u>(40,152)</u>
Impuesto a la renta	16	<u>(17,845)</u>	<u>(17,874)</u>
Pérdida neta del año		<u>(108,224)</u>	<u>(58,026)</u>



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



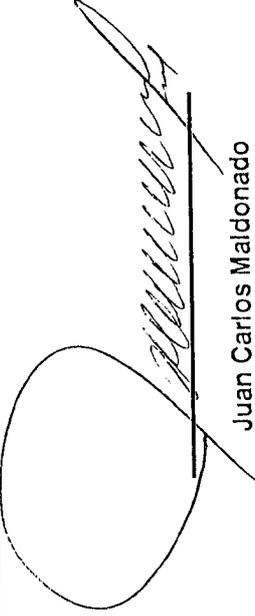
Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas del año 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital acciones	Acciones en tesorería	Reserva legal	Superávit por revaloriza- ción de activos	Resultados acumula- dos provenien- tes de la adopción de las NIIF	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2.120.000	(220.000)	29.150	243.887	(18.316)	60.023	276.348	2.491.092
Transferencia reserva legal	-	-	5.805	-	-	-	(5.805)	-
Perdida neta	-	-	-	-	-	-	(58.026)	(58.026)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2.120.000	(220.000)	34.956	243.887	(18.316)	60.023	212.516	2.433.067
Perdida neta	-	-	-	-	-	-	(108.224)	(108.224)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	2.120.000	(220.000)	34.956	243.887	(18.316)	60.023	104.292	2.324.843



Juan Carlos Maldonado
Contador General



Ing. Diego Larreátegui
Gerente

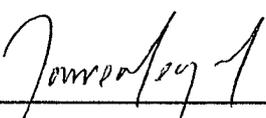
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

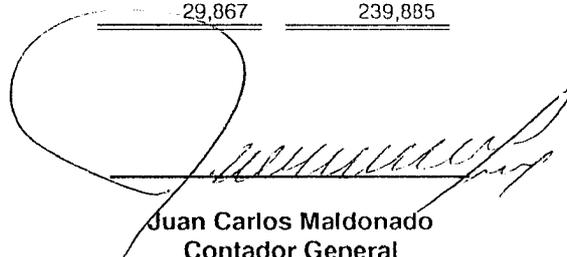
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas del año 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	121,990	204,877
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(326,062)</u>	<u>(566,000)</u>
	(204,072)	(361,123)
Intereses ganados	17,503	15,724
Impuesto a la renta pagado	<u>(17,970)</u>	<u>(17,961)</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>(204,539)</u>	<u>(363,360)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
(Aumento) Disminución de Propiedades de Inversión, neto	<u>281,501</u>	<u>648,500</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>281,501</u>	<u>648,500</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento (Disminución) en cuentas por cobrar - relacionadas	(286,980)	(388,000)
Pagos a cuentas por pagar accionistas	<u>-</u>	<u>(1,718)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(286,980)</u>	<u>(389,718)</u>
Disminución del efectivo y equivalentes de efectivo	(210,018)	(104,579)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>239,885</u>	<u>344,464</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>29,867</u></u>	<u><u>239,885</u></u>



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Objeto social

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 compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios a la actividad inmobiliaria.

El domicilio principal de la Compañía es la parroquia Cumbaya, del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como principales accionistas mayoritarios a tres personas naturales con el 88%, domiciliados en el Ecuador, los demás accionistas minoritarios son también personas naturales domiciliadas en Ecuador, así como en el exterior..

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana hasta el tercer trimestre del 2014 mantuvo una relativa estabilidad económica, debido a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo del Gobierno de la República de China, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos que originaron un incremento en los gastos corrientes. La reducción de los ingresos petroleros a finales del 2014 y que se mantuvieron en el 2015 originaron el déficit en el presupuesto del estado del 2015, generado un retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; y, lo que también generó un déficit de la balanza comercial, por lo que el Gobierno Ecuatoriano tomo ciertas medidas en las importaciones mediante entre las cuales está: (i) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones.

Los factores antes mencionados han originado una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y la cual se prevé que continúe en el 2016, debido a la no recuperación del precio internacional del petróleo; la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como por la reducción de las inversiones del sector privado; el Gobierno Ecuatoriano para mitigar esta situación está diseñando varias alternativas para reducir el impacto.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías; por lo que la Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

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

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración y el Directorio para su emisión el 24 de marzo de 2016 y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

Base de medición

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. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Moneda Funcional y Presentación

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. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existan saldos o transacciones en otras monedas.

b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera realizar el activo ó tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

c) Medición de Valores Razonables

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

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

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

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior,** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financieras** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

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

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en cada una de las principales políticas contables.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo constituyen los saldos 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 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 y la Compañía mantiene sus saldos en bancos locales los cuales están calificados en las categorías de "AAA".

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requieren las NIIFs. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

Activos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía contabiliza un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo.

La Compañía de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición" clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: (i) activos financieros – para negociar, (ii) cuentas por cobrar generadas por la operaciones (comerciales), (iii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, (iv) activos financieros disponibles para la venta.

Medición inicial

Los activos son reconocidos inicialmente a su valor razonable (costo de adquisición o valor de mercado) más cualquier costo adicional significativo a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como "valor razonable y, cuyos efectos derivados de la transacción deban ser contabilizados en los resultados.

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra o ajusta los activos financieros como se describe a continuación:

- **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.

- **Cuentas por cobrar y préstamos**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales generados por las transacciones comerciales que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil. Las transacciones cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen a su valor nominal en aquellas cuyo plazo contractual de cobro no excede los 90 días y aquellas que exceden dicho plazo que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al costo cuando sus plazos son menos de 90 días.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

- **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 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 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 de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

o **Activos financieros no contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros. Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están: (i) dificultades financieras de los deudores; (ii) incumplimiento de pagos en las deudas e intereses; (iii) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros caso se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

o **Activos financieros contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por EL deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

Los intereses ganados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

Pasivos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición" se clasifican en pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz.

Los pasivos financieros se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran a su valor razonable más los costos atribuibles, excepto por las cuentas por pagar que se registran al valor acordado de pago, 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.

INMOBILIARIA EL BATÁN 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

Los préstamos y cuentas por pagar después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, excepto por:

- a) Los préstamos tasas variables de interés y que se ajustan en forma trimestral o mensual.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es menor a los 90 días.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

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.

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.

f) Inmuebles y vehículos

Medición y reconocimiento

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.

Costos posteriores

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

Depreciación

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

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Edificios	30
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.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la Inmuebles 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.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

g) 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.

h) 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 propiedad, aeronaves, mobiliario y equipos 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.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de propiedad, aeronaves, mobiliario y equipos.

i) Reconocimiento de ingresos

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.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

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.

j) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

k) Deterioro en el valor de activos no corrientes

Los activos no financieros (inmuebles, vehículos, etc.) de larga vida son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

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 2015 y 2014 no han existido indicios de deterioro de los activos.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

l) Obligaciones por beneficios post empleo

Constituyen los beneficios sociales legales establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales que exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Planes de beneficios definidos

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 un empleado termina la relación laboral, el empleador deberá pagar una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada, cuya provisión es contabilizada en los resultados del año únicamente para aquellos empleados cuya antigüedad es superior a un año y los pagos son deducidos de la provisión, el método actuarial utilizado por el especialista es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

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 las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales.

Beneficios por terminación anticipada

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada y se provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones y en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales se registran en los resultados en el momento que se originan.

m) Provisiones - pasivos acumulados

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

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.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

n) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

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

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa de impuesto 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 NIIFs 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 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.

o) Resultado integral por acción

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2015 y 2014 fue de 2,120,000 de US\$ 1 cada una.

NOTA 3 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

- **Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las Inmuebles y vehículo.**

La Inmuebles y vehículos se contabilizan al costo y se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

• **Beneficios post empleo**

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

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

• **Estimación para cubrir litigios**

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

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

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

NOTA 4 – NUEVAS NORMAS O PRONUNCIAMIENTO CONTABLES EMITIDOS

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA VIGENTES A PARTIR DEL 2014

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adopto las nuevas normas revisadas que son obligatorias para los periodos se iniciaron a partir del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 19 Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados	1 de julio de 2014
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 8 Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad.	1 de julio de 2014

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada).	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 24 Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 13 Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIC 40 Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios.	1 de julio de 2014

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2016.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Esta norma no tiene un efecto en la Compañía debido a que no tiene actividades reguladas.	
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
Las modificaciones a la NIIF 11 requiere que un participante de un negocio en conjunto contabilice la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la que constituye la actividad de la operación conjunta de una empresa debe aplicar la NIIF 3 en lo pertinente a los principios para las combinaciones de negocios que representan. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal. Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son prospectivas, permitiendo la adopción temprana.	

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
<p>Las enmiendas aclaran el principio de la NIC 16 y la NIC 38 que los ingresos refleja un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la que el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar la propiedad, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas a la amortización de los activos intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los ejercicios anuales, permitiéndose la adopción temprana.</p>	
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
<p>Las modificaciones que cambian los requisitos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras. Según las enmiendas, los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras ya no estarán dentro del alcance de la NIC 41 sino de la NIC 16. Después del reconocimiento inicial, las plantas portadoras se medirán según la NIC 16 al coste acumulado (antes de madurez) y utilizando el modelo del costo o el modelo de revalorización (después de la madurez). Las enmiendas también requieren que los productos que crecen en las plantas portadoras permanecerá en el alcance de la NIC 41 y se medirán a valor razonable menos los costos de venta.</p> <p>Para las subvenciones del gobierno relacionadas a plantas portadoras se aplicará la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y se revelará la ayuda gubernamental. Las enmiendas son retrospectivamente efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, con la adopción anticipada permitida.</p>	
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016
<p>Las modificaciones permitirán a las entidades a utilizar el método de la participación para dar cuenta de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambiar el método de participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva.</p> <p>Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de la participación en sus estados financieros separados, serán obligados a aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.</p>	

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
<p>Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos, requiere que los ingresos se reconozcan por el importe que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios. La nueva norma es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF, la retroactiva completa o modificada se requiere para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017 con la adopción anticipada permitida.</p>	
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
<p>Esta nueva norma refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9.</p> <p>La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida. La norma requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.</p> <p>La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de los pasivos financieros.</p>	
NIC 40 Inversiones inmobiliarias	1 de enero del 2016
<p>La descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40 distingue entre propiedades de inversión y propiedad ocupada (propiedad, planta y equipo). La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara en la NIIF 3 la descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40, para determinar si la operación es la compra de activos o una combinación negocios.</p>	

La Compañía no tiene la intención de adoptar estas normas en forma anticipada.

NOTA 5 - 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 – f).

a) Competencia

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

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Notas a los estados financieros

b) Cambios tecnológicos

La industria es un sector en el cual los cambios son rápidos por la introducción de nuevos equipos y formas de transporte. No es posible determinar el impacto de los cambios en sus operaciones y mercados y si es necesario el desembolso de recursos financieros significativos para el desarrollo o implementación de nuevos equipos y medios de transporte de menores costos. La Compañía está constantemente evaluando la incorporación de nuevos productos y tendencias.

b) Nivel de actividad económica ecuatoriana

Las operaciones de la Compañía se desarrollan principalmente en Ecuador, cuya economía experimenta una recesión producto de los efectos de la crisis económica mundial y la devaluación de sus monedas respecto al dólar, tal como se explica en la nota 1.

c) 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.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio 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, los cuales proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(iii) 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, directores 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: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

d) Mitigación de riesgos

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero y comercial de la Compañía.

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

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 y las obligaciones con 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 exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

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:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Año 2015	Tasas de interés			Total
	Fija	Variable	Sin interes	
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	29,867	-	29,867
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	674,980	-	-	674,980
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	838,869	838,869
Pasivos financieros				
Depósito en garantía	-	-	14,169	14,169
Cuentas por pagar - otras	-	-	27,708	27,708
<hr/>				
Año 2014				
<hr/>				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	239,885	-	239,885
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	388,000	-	-	388,000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	838,869	838,869
Pasivos financieros				
Anticipo Clientes	-	-	10,000	10,000
Depósito en garantía	-	-	12,569	12,569
Cuentas por pagar - otras	-	-	38,697	38,697

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. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

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:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Año 2015	Hasta 1 mes	De 1 año a 5 años	Total
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,867	-	29,867
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	674,980	674,980
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	838,869	838,869
Pasivos financieros			
Depósito en garantía	-	14,169	14,169
Cuentas por pagar - otras	4,615	-	4,615
Cuentas por pagar - accionistas	-	-	5,848
Año 2014			
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	239,885	-	239,885
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	388,000	388,000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	838,869	838,869
Pasivos financieros			
Anticipo Clientes	-	10,000	10,000
Depósito en garantía	-	12,569	12,569
Cuentas por pagar - otras	-	38,697	38,697

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 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito constituye la probabilidad de que un activo financiero no pueda ser recuperado en condiciones normales, debido a que la contraparte no cumpla con las condiciones contractuales establecidas en el instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. 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.

e) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no mantiene derivados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

f) Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2015	2014	2015	2014
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,867	239,885	29,867	239,885
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	602,660	346,429	674,980	388,000
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	838,869	838,869	838,869	838,869
Pasivos Financieros				
Anticipo Clientes	-	10,000	-	10,000
Depósito en garantía	12,651	11,222	14,169	12,569
Cuentas por pagar - otras	24,739	34,551	27,708	38,697

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.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 2 (c) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía 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 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2015 y 2014, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador: Banco del Pacífico. S.A., Banco de la Producción PRODUBANCO S.A y un Banco del exterior PRODUBANK.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

NOTA 7 – TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponden a los intereses ganados en los préstamos otorgados a SINTOFIL S.A. e INMOSINT S. A. a un plazo de 90 días renovables y los cuales devengan una tasa de interés anual del 8%, la cual es reajutable en forma trimestral. Los intereses ganados en el año 2015 fueron de US\$34,047 (US\$15,724 en el año 2014).

Los saldos de las transacciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>674,980</u>	<u>388,000</u>
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	<u>838,869</u>	<u>838,869</u>
Pasivos no corrientes - cuentas por pagar accionistas	<u>5,848</u>	<u>5,848</u>

NOTA 8 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente	3,881	2,935
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	-	1,392
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	58,452	42,582
Anticipos impuesto a la renta	<u>18,592</u>	<u>13,797</u>
	<u>80,924</u>	<u>60,706</u>

NOTA 9 – INMUEBLES Y VEHÍCULO

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de la Inmuebles y vehículos de la Compañía, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edificios	57,780	57,780
Vehículos	<u>141,071</u>	<u>141,071</u>
	198,852	198,852
Depreciación acumulada	<u>(58,600)</u>	<u>(43,048)</u>
	<u>140,252</u>	<u>155,804</u>

El movimiento de inmueble y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2015 y 2014 fue como sigue:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Saldo al 31 de diciembre del 2013	171,355
Gasto depreciación del año	<u>(15,552)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	155,804
Gasto depreciación del año	<u>(15,552)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u><u>140,252</u></u>

NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	703,068	1,233,266
Restituciones	59,500	7,500
Venta	(253,682)	(508,792)
Depreciación	<u>(14,965)</u>	<u>(28,906)</u>
Saldo al final del año	<u><u>493,922</u></u>	<u><u>703,068</u></u>

Las propiedades de inversión corresponden a ocho departamentos en el 2015 (once inmuebles en el 2014), recibidos como restituciones de los derechos fiduciarios.

Las propiedades de inversión de la Compañía en el año que terminó el 31 de diciembre del 2015 y 2014 generaron ingresos por arriendo por US\$55,240 y US\$71,295, respectivamente. Adicionalmente la Compañía realizó ventas por US\$253,682 en el 2015 y US\$508,792, en el 2014, las cuales generaron utilidades por US\$87,318 y US\$147,208, respectivamente.

Adicionalmente al 31 de diciembre del 2014, la Compañía recibió US\$10,000 por anticipo de clientes.

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 ha recibido garantías por las propiedades arrendadas por US\$14,169 y US\$12,569, respectivamente. Los contratos de arrendamiento tienen un plazo de 1 año y son renovables de acuerdo a las partes.

NOTA 11 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inversiones en acciones	353,426	353,426
Derechos fiduciarios	<u>485,443</u>	<u>485,443</u>
	<u><u>838,869</u></u>	<u><u>838,869</u></u>

Los derechos fiduciarios constituyen el saldo del aportes del terreno efectuado al Fideicomiso Parque Real constituido el 6 de febrero del 2002 para desarrollar por etapas un proyecto inmobiliario que consiste en quince torres de diez pisos para un total de aproximadamente mil soluciones habitacionales que incluyen departamentos de vivienda, oficinas, suites, locales comerciales y

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

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).

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..

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..

Un resumen de los aportes y restituciones del Fideicomiso por al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</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	<u><u>277,358</u></u>	<u><u>277,358</u></u>

El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Numero de acciones</u>	<u>Porcentaje de participa-ción</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Saldo en libros</u>	
				<u>2015</u>	<u>2014</u>
Empresa Electrica Quito	7.188	-	1	7.188	7.188
Enkador S.A.	200.822	1,67%	1	<u>346.238</u>	<u>346.238</u>
				<u><u>353.426</u></u>	<u><u>353.426</u></u>

El saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014 de los derechos fiduciarios son como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Saldo en libros</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	277,358	277,358
Valuación Derechos Fiduciarios	<u>208,085</u>	<u>208,085</u>
	<u><u>485,443</u></u>	<u><u>485,443</u></u>

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de pagos anticipados son como sigue:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	9,022	9,841
Impuesto a la renta	17,970	19,907
Impuesto al Valor Agregado	-	363
Retenciones en la fuente por pagar	125	1,778
IESS y Provisión beneficios sociales	591	4,089
Sueldos por pagar	-	2,719
	<u>27,708</u>	<u>38,697</u>

NOTA 13 – PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal en los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	2,217	1,823
Cargado al gasto del año	<u>569</u>	<u>394</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>2,786</u>	<u>2,217</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 2015 y 2014 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de incremento salarial	5%	5%
Tasa de incremento de pensiones	4%	4%
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.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

NOTA 14 – PATRIMONIO

Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son 2.120.000 acciones de US\$ 1.

El saldo de las acciones en tesorería al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponden a la recompra de las acciones a los accionistas minoritarios y las cuales corresponden a 220,000 acciones del US\$1 cada una, las cuales deben ser transferidas a los accionistas actuales o terceros mediante el proceso de venta de las mismas.

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.

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 15 – INGRESOS DE OPERACIÓN

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arriendos	55,240	71,295
Ventas	<u>87,318</u>	<u>147,208</u>
	<u>142,558</u>	<u>218,503</u>

Los ingresos por arriendos constituyen las rentas cobradas de las propiedades de inversión hasta cuando estas sean vendidas.

Las ventas corresponden a la utilidad de las propiedades vendidas.

16 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2015	2014	2015	2014
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	(90,379)	(40,152)	(19,883)	(8,833)
Gastos no deducibles	11,283	15,507	2,482	3,412
Base tributaria e impuesto a la renta	(79,096)	(24,645)	(17,401)	(5,422)
Anticipo de Impuesto a la Renta determinado			<u>(17,845)</u>	<u>(17,874)</u>
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			<u>23%</u>	<u>73%</u>

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2015 y 2014 puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

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.

Otros 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.
- 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 del Código Orgánico de la Producción, 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

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

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).

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Fraude Fiscal emitida el 31 de diciembre del 2014 estableció las siguientes reformas tributarias:

- La modificación de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a las utilidades cuando existan accionistas en paraísos fiscales cuya participación en el capital accionario de la compañía es superior al 25%.
- Las utilidades a la venta de acciones se encuentra gravada en la tarifa de impuestos.
- El límite de gastos de promoción y publicidad en base al total del monto vendido, así como a los pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, asistencia técnica y gastos de administración en función de la utilidad neta antes de impuestos.
- El incentivo de exención de impuestos a las nuevas inversiones superiores a los US\$100,000,000.

Movimiento de impuesto a la renta por pagar

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	19,907	18,949
Pago Impuesto año anterior	(3,266)	(6,284)
Retenciones en la fuente	(2,935)	(3,016)
Crédito Tributario años anteriores	(13,706)	(7,616)
Impuesto a la renta del año	<u>17,970</u>	<u>17,874</u>
Saldo al final del año	<u><u>17,970</u></u>	<u><u>19,907</u></u>

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2015	2014	2015	2014
Depreciación de Inmuebles:	(1,445)	(1,445)	(318)	(318)
Jubilacion Patronal	2,786	2,217	613	488
			295	170
Disminución del año / cargo en los resultados			(125)	(87)
			170	83

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2015 y 2014.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECCGC15-00000012**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- a) Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- b) La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- c) Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- d) La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- e) Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2014.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.
Notas a los estados financieros

NOTA 17 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

La Compañía conjuntamente con INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A. (compañía relacionada) interpusieron una demanda arbitral en Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito contra la administradora del Fideicomiso.

La demanda tiene como objetivo obtener una indemnización de parte de la Administradora por la falta de cumplimiento en la administración del Fideicomiso; a la fecha se espera la designación de los árbitros y para lo cual la Compañía ha entregado un depósito en garantía por US\$107,064.

Además de lo antes mencionado la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no tiene otros compromisos o contingencias que deban ser revelados.

NOTA 18 – 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. DGERCGC15-0000455 del 25 de mayo del 2015, modificó 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 2014. 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\$15,000,000 (tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) **Anexo de Precios de Transferencia**

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$14,999,999 tienen la obligación de presentar la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales. Las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación del informe de Precio de Transferencia y no tiene la necesidad de presentar el anexo de precios de transferencia.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 15 de Marzo del 2016, 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.

Ing. Diego Larreategui
Gerente

Juan Carlos Maldonado
Contador General