



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Miembros del Directorio:

INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.

Opinión Calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes que podrían ser necesarios en los estados financieros si hubiésemos obtenido las confirmaciones mencionadas en el párrafo de limitaciones en el alcance, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EL BATAN BATINMO S. A.** al 31 de diciembre de 2016 los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs".

Bases para la opinión Calificada

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Limitaciones al Alcance de Nuestro Trabajo

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 partícipe 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 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 2016.



Al 31 de diciembre del 2016 las inversiones mantenidas hasta su vencimiento incluyen las acciones de ENKADOR S.A., por US\$346,238, debido a que no obtuvimos la respuesta a la confirmación enviada, así como los estados financieros del año 2016, no fue factible determinar su valor razonable de los saldos. Adicionalmente un abogado de la Compañía no nos ha enviado su respuesta la confirmación enviada por la Compañía, y debido a que no nos fue factible aplicar otros procedimientos de auditoría no pudimos determinar la existencia de contingencias y ajustes que afecten a los estados financieros.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra



opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos posteriores de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos y en el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Otros asuntos

Tal como se describe en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, los efectos desaceleración económicas en el Ecuador, han afectado a todos los sectores económicos de Ecuador y los cuales podrían prolongarse en los años posteriores. Los estados financieros adjuntos de la Compañía deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Quito, 1 de Marzo del 2017


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


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

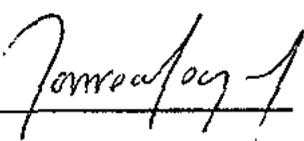
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	100,938	29,867
Documentos y cuentas por cobrar		-	800
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	17	723,684	674,180
Impuestos por recuperar	7	78,898	80,924
Anticipos a terceros - depósitos en garantía	16	107,064	107,064
Cuentas por cobrar - otras		2,850	9,181
Total activos corrientes		1,013,434	902,016
Activos no corrientes:			
Inmuebles y vehículo neto depreciación acumulada	8	118,965	140,252
Propiedades de Inversión	9	389,443	493,922
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	10	831,681	838,869
Activo por impuesto diferido	15	448	295
Total activos no corrientes		1,340,537	1,473,338
Total activos		2,353,970	2,375,354



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



Juan Carlos Maldonado
Contador General

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

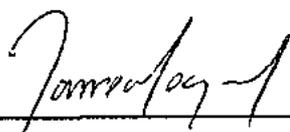
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Situación Financiera

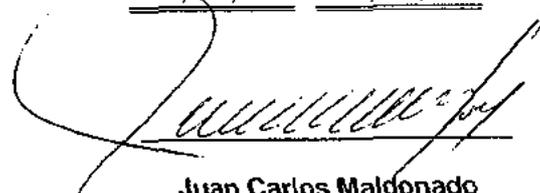
Al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	Nota	2016	2015
<u>PASIVO</u>			
Pasivos corrientes:			
Depositos recibidos en garantía		11,039	14,169
Impuestos por pagar	15	16,585	17,970
Cuentas por pagar - otras	11	2,766	9,738
Total pasivos corrientes		30,390	41,877
Pasivos no corrientes:			
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	12	3,481	2,786
Cuentas por pagar accionistas		5,848	5,848
Total pasivos no corrientes		9,329	8,634
Total pasivos		39,719	50,511
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones	13	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		93,700	104,292
Total patrimonio de los accionistas		2,314,251	2,324,843
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		2,353,970	2,375,354



Ing. Diego Larreátegui
Gerente



Juan Carlos Maldonado
Contador General

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

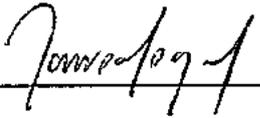
INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

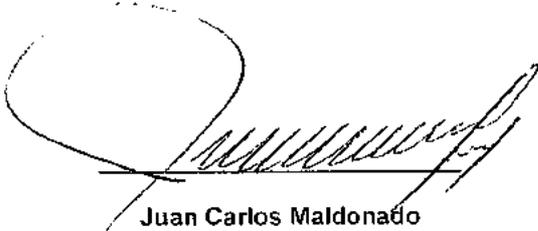
Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas del año 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de operación			
Ingresos por arriendos y restituciones	14	39,712	55,240
Utilidad en venta de propiedades de inversión		<u>16,671</u>	<u>87,318</u>
Total ingresos de operación		<u>56,383</u>	<u>142,558</u>
Gastos de operación:			
Sueldos, honorarios y beneficios sociales		(58,673)	(187,504)
Depreciación		(32,436)	(30,515)
Impuestos y contribuciones		(13,346)	(21,053)
Suministros y Materiales		(206)	(262)
Otros gastos		<u>(17,394)</u>	<u>(35,651)</u>
Total gastos de operación		<u>(122,055)</u>	<u>(274,985)</u>
Pérdida operacional		(65,672)	(132,427)
Otros ingresos - intereses ganados		<u>71,512</u>	<u>42,048</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		5,840	(90,379)
Impuesto a la renta	16	<u>(16,432)</u>	<u>(17,845)</u>
Pérdida neta		<u>(10,592)</u>	<u>(108,224)</u>


 Ing. Diego Larreátegui
 Gerente


 Juan Carlos Maldonado
 Contador General

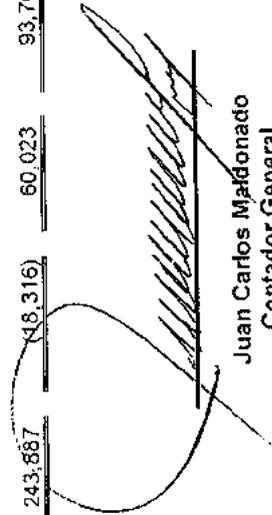
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas del año 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital acciones	Acciones en tesorería	Reserva legal	Superávit por revalorización de activos	Resultados acumulados provenientes de la adopción	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,120,000	(220,000)	34,956	243,887	(18,316)	60,023	212,517	2,433,067
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(108,224)	(108,224)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2,120,000	(220,000)	34,956	243,887	(18,316)	60,023	104,293	2,324,843
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(10,592)	(10,592)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,120,000	(220,000)	34,956	243,887	(18,316)	60,023	93,701	2,314,251


 Ing. Diego Larraátegui
 Gerente


 Juan Carlos Maldonado
 Contador General

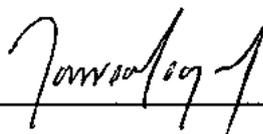
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA EL BATÁN BATINMO S. A.

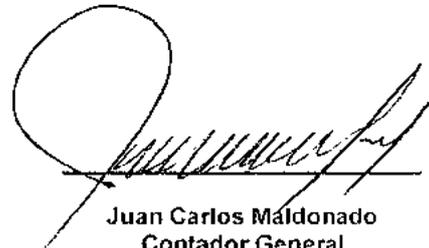
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas del año 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	56,383	142,558
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(108,723)	(363,174)
	<u>(52,340)</u>	<u>(220,616)</u>
Intereses ganados	58,749	34,047
Impuesto a la renta pagado	(16,585)	(17,970)
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>(10,176)</u>	<u>(204,539)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminución de Propiedades de Inversión, neto	110,000	281,501
Disminución en Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento	19,951	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>129,951</u>	<u>281,501</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento (Disminución) en cuentas por cobrar - relacionadas	(48,705)	(286,980)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(48,705)</u>	<u>(286,980)</u>
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo	71,070	(210,018)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>29,867</u>	<u>239,885</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>100,938</u>	<u>29,867</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 2016, con cifras comparativas del 2015
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 el Cantón Quito, 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 en el 2016 continúa afectada debido principalmente a:

- (i) la reducción de los ingresos petroleros desde el último trimestre del año 2014 cuya recuperación ha sido lenta;
- (ii) la obtención de nuevas fuentes de financiamiento por el alto endeudamiento del Estado Ecuatoriano; y
- (iii) los efectos de la catástrofe geológica en dos provincias de la costa del país en el mes de abril del 2016.

Estas situaciones han ocasionado un déficit en el presupuesto fiscal; una baja en la inversión en la infraestructura o nuevos proyectos; atraso en el pago a proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; disminución en la recaudación fiscal y un déficit de la balanza comercial, lo cual se refleja en la una caída en el Producto Interno Bruto "PIB" del -2,8%. El Gobierno Ecuatoriano para minimizar estos impactos tomo ciertas medidas entre las cuales están: en el 2014 (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; y, en el año 2016 estableció por una sola vez ciertos impuestos adicionales entre los cuales esta: (1) el 3% adicional a las utilidades obtenidas por las compañías y personas naturales domiciliadas en el Ecuador; (2) el 0,9% al total del patrimonio de los inversionistas extranjeros, el cual se duplica en el caso de que estos tengan su domicilio en un paraíso fiscal; (3) el 0,9% a las personas naturales o jurídicas domiciliadas en el exterior que posean bienes inmuebles en el Ecuador y esta contribución se duplica cuando los dueños de los inmuebles estén domiciliados en paraísos fiscales; (4) la contribución de un hasta tres días de salario a todos los empleados cuyos salarios sean mayores a los US\$1,000; y (5) el incremento de la tarifa de impuesto al valor agregado "IVA" del 12% al 14% por un año desde el mes junio.

Los cambios en la economía ecuatoriana y las medidas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano 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, por lo que la situación financiera, liquidez y rentabilidad han disminuido. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

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 (en adelante NIIFs.) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). 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 2016 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2016 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración y el Directorio para su emisión el 1 de marzo de 2017 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; las provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y 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

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 o 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 periodo 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 periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

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

- 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

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

De acuerdo con lo establecido en las NIIFs ciertas políticas contables de algunas cuentas de los activos y pasivos financieros; así como de los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables.

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 la nota 2 (a).

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

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 la NIC 39 "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición". 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 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 corresponden títulos y valores adquiridos, cuyo plazo es mayor a 90 días y no existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento; los cuales se actualizan a valores razonables. El ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se realiza el ajuste.

- **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.

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

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

- **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 y el valor contable se ajusta cuando existe un deterioro permanente, el cual registrado en el período en el cual se origina este evento.

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:

- **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.

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.

- **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

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

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.

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.

Pasivos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 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.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, clasifica sus instrumentos financieros en préstamos y cuentas por pagar (incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar). Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el *plazo excede más de un año*.

Medición posterior

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

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

- a) Los préstamos a 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 periodo*.

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) **Propiedad y equipos**

Medición y reconocimiento

La propiedad y equipo se registran al costo, excepto por los terrenos y edificaciones, que se registran al valor de *avalúo* (revalorizaciones) determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

Las revalorizaciones son realizadas en forma periódica (entre 3 a 5 años) lo suficientemente frecuentes para asegurar que el valor justo del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registradas en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales – Superávit por Revalorización" y en el evento de que el valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, *después* de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

El costo de adquisición de los activos construidos incluye los costos externos más los costos internos (materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación o construcción) y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su montaje y construcción incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos

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

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de los 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:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
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 propiedad, planta y equipo 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 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.

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

i) Reconocimiento de ingresos

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

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

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 de larga vida (terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc.) 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.

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

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 2016 y 2015 no han existido indicios de deterioro de los activos.

l) Obligaciones por beneficios post empleo

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del periodo y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del periodo.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. *Jubilación patronal* a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. 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. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo 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 de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las 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 y los pagos son deducidos de la provisión.

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. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; 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 para la terminación anticipada 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 constituyen la mejor estimación de la Compañía, 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.

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.

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

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 2016 y 2015 fue de 2.120.000 de US\$ 1 cada una.

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

Las políticas establecidas por la Compañía nota 2 y conforme lo requieren las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el período sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros 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.

- **Revalorización y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de la propiedad y equipo.**

La propiedad y equipo se contabilizan al costo, excepto por los terrenos y edificios que se registran al valor de avalúo efectuado por un perito especializado y el cual considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

La propiedad y equipo 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. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada periodo contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende a recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

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

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

• **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 2016

Las nuevas normas y enmiendas que son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 y aunque estas nuevas normas y enmiendas se aplicaron por primera vez en 2016. La naturaleza y el impacto de cada nueva norma o enmienda se describen a continuación:

Normas	Impacto y aplicación
NIF 14 Cuentas de Diferencias Regulatorias La NIF 14 es una norma opcional que permite continuar aplicando la mayoría de sus políticas contables existentes para los saldos de las cuentas de diferimiento regulatorio en su primera adopción de las NIF para las actividades y transacciones que son reguladas. Las Compañías que preparan sus estados financieros de acuerdo a IFRS y que no están involucrados en ninguna actividad regulada por tarifa, esta norma no es aplicable.	Esta norma no aplica en la Compañía.

Normas	Impacto y aplicación
<p>Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Intereses</p> <p>La enmienda a la NIIF 11 requieren que un operador de un negocio en conjunto responsable de la compra de una participación en una operación conjunta, en la que la actividad de la operación conjunta constituya un negocio, debe aplicar la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para la contabilidad de combinación de negocios. Además, se ha agregado una exclusión del ámbito de aplicación de la NIIF 11 y especifica que las enmiendas no aplican cuando las partes tienen el control conjunto, incluyendo la empresa que está bajo control común de la misma parte de la controladora final.</p> <p>Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición del interés inicial en un negocio en conjunto, como a la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta.</p>	<p>Las modificaciones no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización</p> <p>Las enmiendas a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles, aclaran que los ingresos reflejan un patrón de beneficios económicos que se generan al operar un negocio (del cual el activo es una parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen mediante el uso del activo. Como resultado, un método de depreciación y amortización basado en ingresos no puede utilizarse para depreciar la propiedad, planta y equipo, y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas para amortizar activos intangibles.</p>	<p>Las enmiendas se aplican de forma prospectiva y no tiene un efecto importante.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 27: Método de la Participación en Estados Financieros Separados</p> <p>Las enmiendas permiten a las entidades utilizar el método de participación (Valor de Participación Patrimonial "VPP") para contabilizar las inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas y asociadas en los estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y optan por cambiar el método de participación en sus estados financieros separados deben aplicar ese cambio de forma retroactiva.</p>	<p>Los cambios aplican retrospectivamente cuando ya se aplica las NIIFs. Estas modificaciones no tienen ningún impacto en la Compañía.</p>
<p>NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas</p> <p>Los activos (o disposición de compañías) generalmente se eliminan mediante venta o distribución a los propietarios. La enmienda aclara que el cambio de uno de estos métodos de eliminación a otro no se consideraría un nuevo plan de eliminación, más bien es una continuación del plan original. Por lo tanto, no hay interrupción en la aplicación de los requisitos de la NIIF 5.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma prospectiva y no tienen efecto en las operaciones de la Compañía</p>

Normas	Impacto y aplicación
<p>NIIF 7 Instrumentos Financieros: Divulgaciones</p> <p>i) Contratos de servicios</p> <p>La enmienda aclara que un contrato de servicio que incluya una comisión puede constituir la participación continua en un activo financiero. Una entidad debe evaluar la naturaleza de la comisión y el acuerdo, contra la guía para la participación continua en la NIIF 7, con el fin de evaluar si las revelaciones son requeridas. La evaluación de los contratos de servicios que constituyen una participación continua debe hacerse de forma retrospectiva.</p> <p>Sin embargo, no es necesario proporcionar las revelaciones requeridas para cualquier período que comience antes del período anual en el cual la entidad aplique primero las enmiendas.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma retroactiva y no hay impacto en la Compañía.</p>
<p>ii) <i>Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados</i></p> <p>La enmienda aclara que los requerimientos de revelación adicional no se aplican a los estados financieros intermedios condensados, a menos que tales revelaciones proporcionen una actualización significativa a la información reportada en el informe anual más reciente.</p>	
<p>NIC 19 Beneficios a los Empleados</p> <p>La enmienda aclara que la profundidad de mercado de los bonos corporativos de alta calidad, se evalúa en función de la moneda en la que se denomina la obligación, en lugar del país en el que se encuentra la obligación. Cuando no hay un mercado profundo para los bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, debe utilizarse las tasas de los bonos gubernamentales.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma retroactiva y su impacto no es material</p>
<p>Enmiendas a la Iniciativa de Divulgación de la NIC 1</p> <p>Las enmiendas a la NIC 1 aclaran, en lugar de cambiar significativamente, los requisitos existentes de la NIC 1. Las enmiendas aclaran:</p> <ul style="list-style-type: none">• Los requisitos de materialidad de la NIC 1• Las partidas individuales específicas que pueden desglosarse en el estado de resultados o en el de "Otros Resultados Integrales-ORI" y en el estado de situación financiera.• La flexibilidad que las entidades tienen en cuanto al orden en que presentan las notas para los estados financieros.• La revelación de los ORI de las compañías asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de participación.	<p>Estas modificaciones se aplican prospectiva.</p>

Normas	Impacto y aplicación
<p>Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación</p> <p>Las enmiendas abordan cuestiones que han surgido al aplicar la excepción de las entidades de inversión NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que la exención de presentación de estados financieros consolidados se aplica a una entidad matriz que es una subsidiaria de una entidad de inversión, cuando la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a su valor razonable.</p> <p>Asimismo, las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que sólo se consolida una subsidiaria de una entidad de inversión que no es una entidad de inversión y que presta servicios de apoyo a la entidad de inversión. Todas las demás filiales de una entidad de inversión se valoran al valor razonable. Las enmiendas a la NIC 28 Inversiones en asociadas y Negocios en Conjunto permiten al inversor, al aplicar el método de participación, la medición del valor razonable aplicada por la entidad de inversión a sus asociadas, negocios en conjunto.</p> <p>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.</p>	<p>Estas modificaciones se aplican en forma retroactiva.</p>

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las nuevas normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros son las siguientes.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>NIIF 9 Instrumentos financieros</p> <p>En el segundo semestre del 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i> que sustituye a la NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i>. La NIIF 9 reúne los tres aspectos contables de los instrumentos financieros:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Clasificación y medición; b) Deterioro; y c) La contabilidad de cobertura. 	<p>La NIIF 9 es aplicable a partir del 1 de enero de 2018, y se permite la aplicación anticipada; a excepción para las coberturas, que es aplicable en forma retroactiva por propósitos comparativos.</p>
<p>NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes</p> <p>La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen por el monto que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.</p>	<p>Esta norma requiere la aplicación retroactiva completa o una aplicación retroactiva modificada para periodos anuales que comienzan a partir del</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>La nueva norma de ingresos reemplaza todos los requisitos de reconocimiento de ingresos actuales según las NIIF. Las Compañías pueden planear la adopción anticipada de la nueva norma antes de la fecha de efectiva requerida y por ende deben usar el método retrospectivo completo.</p> <p>La NIIF 15 establece la presentación y divulgación de los ingresos que son más detallados que en las NIIF actuales.</p>	<p>1 de enero de 2018 y permite la adopción anticipada</p>
<p>Enmiendas a la NIIF 10 ya la NIC 28; Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociado o Proyecto conjunto</p> <p>Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar la pérdida de control de una filial que se vende o contribuye a una asociada o negocio en conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultante en la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto, se reconoce en su totalidad. Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o aportación de activos que no constituyan un negocio, se reconoce únicamente en la medida en que los inversionistas no vinculados tengan intereses en la asociada o el negocio en conjunto.</p>	<p>El IASB ha aplazado la fecha de vigencia de estas enmiendas indefinidamente, pero una entidad que adopte anticipadamente las enmiendas debe aplicarlas prospectivamente.</p>
<p>Iniciativa de Divulgación de la NIC 7 - Enmiendas a la NIC 7</p> <p>Las enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo forman parte de la iniciativa de Divulgación del IASB y requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluidos los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo. La aplicación de las enmiendas resultará en revelaciones adicionales proporcionadas por la Compañía.</p>	<p>Estas enmiendas son efectivas desde el 1 de enero de 2017, y se permite la adopción anticipada.</p>
<p>NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas - Enmiendas a la NIC 12</p> <p>Las enmiendas aclaran que una compañía debe considerar si las leyes fiscales restringen las fuentes de utilidades imponibles con las cuales se puede hacer deducciones sobre la reversión de una diferencia temporal deducible. Además, las enmiendas proporcionan una orientación sobre la forma en que una entidad debe determinar los beneficios tributarios futuros y explican las circunstancias en las que el beneficio tributario puede incluir la recuperación de algunos activos durante más de un periodo.</p> <p>Sin embargo, en la aplicación inicial de las enmiendas, la variación del patrimonio de apertura del primer período comparativo puede ser reconocida en las utilidades retenidas iniciales (o en otro componente del patrimonio, según corresponda), sin asignar el cambio entre las utilidades retenidas iniciales y otros componentes del patrimonio. Las entidades que aplican este cambio deben revelar esta situación.</p>	<p>Estas enmiendas son efectivas para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y permite la aplicación anticipada.</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>NIIF 2 Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones - Enmiendas a la NIIF 2</p> <p>Las enmiendas que el IASB emitió a la NIIF 2 Pagos basados en acciones se refieren a tres áreas principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Los efectos de las condiciones de adquisición en la medición de una transacción de pago basada en acciones liquidada en efectivo; b) La clasificación de una operación de pago basada en acciones con características de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos; y, c) La contabilidad cuando una modificación de los términos y condiciones de una transacción de pago basado en acciones cambia su clasificación de liquidada en efectivo a la equidad liquidada. <p>En la adopción de estas enmiendas, las entidades están obligadas a aplicar sin reajustar los períodos anteriores, pero la aplicación retrospectiva se permite si se eligen para las tres enmiendas y se cumplen otros criterios.</p> <p>NIIF 16 Arrendamientos</p> <p>La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza la NIC 17 <i>Arrendamientos</i>, CINIIF 4 <i>Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento</i>, SIC-15 <i>Arrendamientos Operativos-Incentivos</i> y SIC-27 <i>Evaluación de la Sustancia de Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento</i>. Esta NIIF establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance general similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios - arrendamientos de activos de "bajo valor" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (es decir, contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). A la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo de arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo de derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo de derecho de uso.</p> <p>Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo del arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario reconocerá el monto de la reevaluación del pasivo como un ajuste al activo de derecho de uso.</p>	<p>Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.</p> <p>La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción antes de esta fecha es permitida, pero no antes una entidad debe aplicar la NIIF 15. El arrendatario puede optar por aplicar la norma retrospectivamente en forma completa o un enfoque retrospectivo modificado. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas alternativas</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>La contabilidad del arrendatario según la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la NIC 17. Los arrendadores seguirán clasificando todos los contratos de arrendamiento con el mismo principio de clasificación de la NIC 17 y distinguirán dos tipos de arrendamientos: arrendamientos operativos y financieros.</p> <p>La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las estipuladas en la NIC 17.</p> <p>La Compañía no tiene la intención de adoptar estas normas en forma anticipada.</p>	

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) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, 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 y directorio son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio 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.

(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.

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

(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.

b) Mitigación de riesgos

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 2016	Tasas de interés			Total
	Fija	Variable	Sin interés	
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	100,938	-	100,938
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	723,684	-	-	723,684
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	831,681	831,681
Pasivos financieros				
Deposito en garantía	-	-	11,039	11,039
Cuentas por pagar - otras	-	-	2,766	2,766
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5,848	5,848
<hr/>				
Año 2015	Tasas de interés			Total
	Fija	Variable	Sin interés	
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	29,867	-	29,867
Cuentas por cobrar	800	-	-	800
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	674,180	-	-	674,180
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	838,869	838,869
Pasivos financieros				
Deposito en garantía	-	-	14,169	14,169
Cuentas por pagar - otras	-	-	9,738	9,738
Cuentas por pagar accionistas	-	-	5,848	5,848

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 2016	Hasta 1 mes	De 1 año a 5 años	Total
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,938	-	100,938
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	723,684	723,684
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	831,681	831,681
Pasivos financieros			
Deposito en garantía	-	11,039	11,039
Cuentas por pagar - otras	2,766	-	2,766
Cuentas por pagar - accionistas	-	5,848	5,848
<hr/>			
Año 2015			
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,867	-	29,867
Cuentas por cobrar	800	-	800
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	-	674,180	674,180
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	838,869	838,869
Pasivos financieros			
Deposito en garantía	-	14,169	14,169
Cuentas por pagar - otras	9,733	-	9,733
Cuentas por pagar - accionistas	-	5,848	5,848

Riesgo 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 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como siguiente:

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total pasivos	39,719	50,511
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	<u>100,938</u>	<u>29,867</u>
Deuda neta	<u>(61,219)</u>	<u>20,644</u>
Patrimonio, neto	<u>2,314,251</u>	<u>2,324,843</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>(0.03)</u>	<u>0.01</u>

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

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.

La Compañía ha establecido una política de riesgo para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada por parte de los oficiales de crédito, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia Financiera y Administrativa, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

e) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 son como sigue:

	Valor Razonable		Valor en Libros	
	2016	2015	2016	2015
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,938	29,867	100,938	29,867
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	646,146	601,946	723,684	674,180
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	831,681	838,869	831,681	838,869
Pasivos Financieros				
Depósito en garantía	9,856	12,651	11,039	14,169
Cuentas por pagar - otras	2,470	8,695	2,766	9,738

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 liquidos 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.

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

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

Nombre del Banco	Categoría	
	2016	2015
Banco del Pacífico C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-
Produbank	-	-

NOTA 7 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue.

	2016	2015
Retenciones en la fuente	5,052	3,881
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado	57,583	58,452
Anticipos impuesto a la renta	16,263	18,591
	<u>78,898</u>	<u>80,924</u>

NOTA 8 – INMUEBLES Y VEHÍCULOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de la Inmuebles y vehículos de la Compañía, es como sigue:

	2016			2015		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Costo						
Edificios	57,780	19,501	38,280	57,780	12,321	45,459
Vehículos	141,071	60,386	80,685	141,071	46,279	94,792
	<u>198,852</u>	<u>79,887</u>	<u>118,965</u>	<u>198,852</u>	<u>58,600</u>	<u>140,252</u>

El movimiento de edificios y vehículos de los años que terminaron el 31 diciembre del 2016 y 2015 fue como sigue:

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

Saldo al 31 de diciembre del 2014	43,048
Gasto depreciación del año	<u>15,552</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	58,600
Gasto depreciación del año	<u>21,287</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u><u>79,887</u></u>

NOTA 9 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	493,922	703,068
Restituciones	-	59,500
Venta	(100,494)	(253,682)
Depreciación	<u>(3,985)</u>	<u>(14,965)</u>
Saldo al final del año	<u><u>389,443</u></u>	<u><u>493,922</u></u>

Las propiedades de inversión corresponden a siete inmuebles en el 2016 (ocho inmuebles en el 2015), recibidos como restituciones de los derechos fiduciarios.

Las propiedades de inversión de la Compañía en el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y 2015 generaron ingresos por arriendo por US\$39,712 y US\$55,240, respectivamente. Adicionalmente la Compañía realizó ventas por US\$100,494 en el 2016 y US\$253,682, en el 2015, las cuales generaron utilidades por US\$ 16,671 y US\$ 87,318, respectivamente.

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha recibido garantías por las propiedades arrendadas por US\$ 11,039 y US\$ 14,169, respectivamente.

NOTA 10 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones en acciones (1)	346,238	353,426
Derechos fiduciarios (2)	<u>485,443</u>	<u>485,443</u>
	<u><u>831,681</u></u>	<u><u>838,869</u></u>

(1) El saldo de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

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

Nombre de la Compañía	Número de acciones	Porcentaje de participación	Valor nominal	Saldo en libros	
				2016	2015
Empresa Eléctrica Quito	-	-	-	-	7,188 (a)
Enkador S.A.	200,822	1,67%	1	346,238	346,238
				<u>346,238</u>	<u>353,426</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2016, se realizó la venta de las acciones de la Empresa Eléctrica Quito

(2) El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los derechos fiduciarios son como sigue:

Nombre de la Compañía	Saldo en libros	
	2016	2015
Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Real	277,358	277,358
Valuación Derechos Fiduciarios	208,085	208,085
	<u>485,443</u>	<u>485,443</u>

Los derechos fiduciarios constituyen el saldo del aporte 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 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 Batán Batinmo S.A. y la Compañía Inmosint S.A.

Un resumen de los aportes y restituciones del Fideicomiso por al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Aportes al Fideicomiso en Terrenos	3,184,529	3,184,529
Menos-Restituciones de Terrenos	(2,907,171)	(2,907,171)
Aportes al Fideicomiso, neto	<u>277,358</u>	<u>277,358</u>

NOTA 11 – CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de pagos anticipados son como sigue:

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	2,081	9,022
IESS y Provisión beneficios sociales	591	591
Otras Cuentas por Pagar	<u>94</u>	<u>125</u>
	<u>2,766</u>	<u>9,738</u>

NOTA 12 – PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal en los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	2,786	2,217
Cargado al gasto del año	<u>695</u>	<u>569</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>3,481</u>	<u>2,786</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 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</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 13 – PATRIMONIO

Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 de 2016 y 2015 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 14 – INGRESOS DE OPERACIÓN

Un detalle de ingresos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendos	(1)	39,712	55,240
Ventas	(2)	<u>16,671</u>	<u>87,318</u>
		<u>56,383</u>	<u>142,558</u>

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

(2) Las ventas corresponden a la utilidad de las propiedades vendidas.

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

NOTA 15 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2016	2015	2016	2015
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	5.840	(90,380)	1,285	(19,884)
Gastos no deducibles	8.596	11,283	1,891	2,482
Base tributaria e impuesto a la renta	14.436	(79,097)	3.176	(17,401)
Anticipo de Impuesto a la Renta determinado			(16,432)	(17,845)
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			114%	-23%

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2016 y 2015 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 periodo 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

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

- sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
 - Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
 - En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
 - Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
 - Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Movimiento de impuesto a la renta por pagar

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	17,970	19,907
Pago Impuesto año anterior	(15,034)	(3,266)
Retenciones en la fuente	(2,936)	(2,935)
Crédito Tributario años anteriores	-	(13,706)
Impuesto a la renta del año	<u>16,585</u>	<u>17,970</u>
Saldo al final del año	<u><u>16,585</u></u>	<u><u>17,970</u></u>

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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	
	2016	2015	2016	2015
Depreciación de Inmuebles:	(1,445)	(1,445)	(318)	(318)
Jubilación Patronal	3,481	2,786	766	613
			448	295
Disminución del año / cargo en los resultados			(153)	(125)
			295	170

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para el 2016 y 2015.

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECGC15-00000012**, 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:

- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 2016.

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

NOTA 16 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

La Compañía conjuntamente con INMOSINT S. A. (compañía relacionada) interpuso una demanda arbitral en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito contra FIDEVAL S.A. administradora del fideicomiso Parque Real, por un depósito en garantía entregado por US\$107.064.

La demanda tuvo como objetivo obtener una indemnización de parte de la Administradora por la falta de cumplimiento de la Administración del Fideicomiso; cuyo laudo arbitral, notificado el 27 de diciembre de 2016, desechó la demanda.

Además de lo antes mencionado la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no tiene otros compromisos o contingencias que deban ser revelados.

NOTA 17 – PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses cobrados	<u>58,749</u>	<u>34,047</u>
Préstamos entregados	<u>48,705</u>	<u>286,980</u>

Las transacciones con partes relacionadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a los intereses ganados en los préstamos otorgados a SINTOFIL S.A. e INMOSINT S. A. a un plazo de 90 y 360 días. Una vez vencido el plazo, automáticamente se renueva con las mismas condiciones. Devengan una tasa de interés anual del 9,30% y 8% respectivamente.

Los saldos de las transacciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes:		
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	<u>723,684</u>	<u>674,180</u>
Pasivos no corrientes - cuentas por pagar accionistas	<u>5,848</u>	<u>5,848</u>

La remuneración pagada a los administradores de la Compañía en el 2016 fue de US\$33,000 (US\$33,000 en el 2015).

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

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. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2013, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2012. 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.

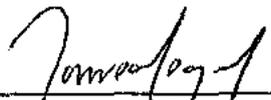
A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

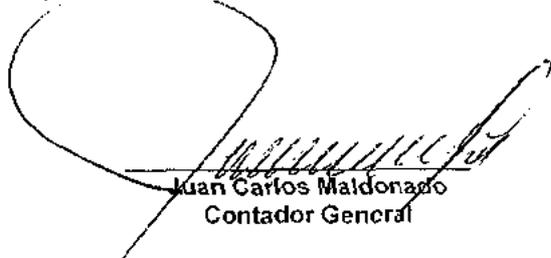
NOTA 19 – RESIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2016, con el objetivo de presentarlo consistentemente.

NOTA 20 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 1 de marzo del 2017, 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