

Merthita p/b registros y
archivos de departamento
(NIA-700)
p

Auditorías
150490

Quito, 22 de Marzo de 2010

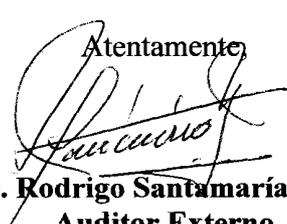
Señor
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones,

Adjunto a la presente se dignará encontrar el informe de Auditoría Externa y las notas explicativas practicado a la compañía INMOSINT S.A., por el año 2009.

Por la atención, que se sirva conceder a la presente, anticipo a usted, mis debidos agradecimientos.

Atentamente,


Econ. Rodrigo Santamaría Villacís
Auditor Externo
SC - No. 185

INMOSINT S. A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL AÑO 2009

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro SC – 185

CONTENIDO

- **DICTAMEN**
- **NOTAS EXPLICATIVAS**
- **BALANCE DE SITUACION**
- **ESTADO DE RESULTADOS**
- **ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**
- **FLUJO DE EFECTIVO**
- **NOTAS ADICIONALES**

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOSINT S.A.**

La empresa INMOSINT S.A., se constituyó el 7 de octubre del año 2003 mediante escritura pública, protocolizada en la citada fecha.

El reavalúo efectuado a los terrenos que pertenecieron a COTONIA C.A. y SINTOFIL C.A., dio lugar a la creación de esta nueva empresa, cuyos propietarios son los mismos accionistas de las citadas compañías; El nivel total del activo obliga a efectuar una nueva auditoría externa, según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Nuestra auditoría ha sido diseñada para verificar el contenido del balance de situación, estado de pérdidas y ganancias, evolución del patrimonio y flujo de efectivo de INMOSINT S.A. para el período comprendido entre el 1o. de enero y el 31 de diciembre del año 2009.

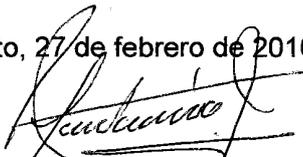
Es mi obligación dejar constancia que los datos que figuran en los estados financieros que se adjuntan al presente informe, han sido elaborados y suscritos, bajo la responsabilidad expresa de los administradores de la empresa auditada.

Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre los estados financieros, con base a los resultados obtenidos de la auditoría externa, de acuerdo a las normas de general aceptación que rigen sobre esta delicada materia. Tales normas exigen que la auditoría sea delineada y efectuada para obtener un grado razonable de certeza de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o inexactas de significación.

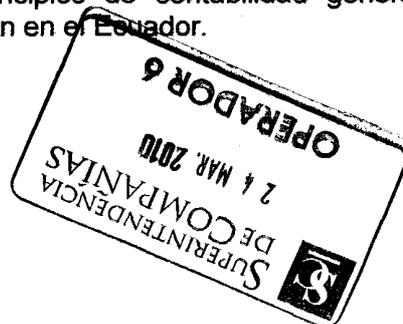
La auditoría comprende el examen sobre las pruebas selectivas, la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones que figuran en los estados financieros. Adicionalmente, incluye la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y las estimaciones efectuadas bajo la responsabilidad de los administradores de la compañía; así como, sobre la presentación general de los estados financieros. Con base a los antecedentes descritos, consideramos que nuestra auditoría proporciona un apoyo razonable para expresar nuestro criterio.

En nuestra opinión, los estados financieros de INMOSINT S.A., presentan razonablemente los aspectos más significativos sobre la situación financiera, el resultado de sus operaciones, que continúan siendo limitadas por la grave crisis económica mundial, cambio en su posición patrimonial y los flujos de efectivo, que han dado lugar durante el período comprendido entre el 1o. de enero y el 31 de diciembre del año 2009, de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre la materia rigen en el Ecuador.

Quito, 27 de febrero de 2010



Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro S.C. 185



ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

NOTAS EXPLICATIVAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOSINT S.A. POR EL AÑO 2009
(Valores expresados en U.S. dólares)

1. PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Inmosint S.A. se constituyó mediante escritura protocolizada el 7 de octubre del año 2003. Según los estatutos, su actividad está orientada a la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces.

Inmosint S.A. tiene su sede principal en la Calle del Establo, lote 50 y Calle del Charro, Edificio Site Center, Torre II, oficina 109, Cumbayá – Ecuador.

Desde su constitución en el año 2003 hasta el 2005 las operaciones han sido muy reducidas, excepto por el reavalúo del terreno de INMOSINT S.A. y posteriormente, por la disminución del capital social que dio lugar en su orden: 1) Variación del activo total que obliga a continuar efectuando las auditorias externas; 2) Disminución del capital social por la ocupación de los terrenos cedidos en fideicomiso para los diferentes tipos de construcciones; 3) Transferencias de fideicomiso por la venta de bienes inmobiliarios, que constan como pasivos a largo plazo por cancelar; datos que figuran en el balance de situación resumido del 2009 aunque todavía los accionistas propietarios de los lotes de terreno no han recibido tales valores en forma completa.

2. SISTEMAS Y BASES CONTABLES

a) PROCESO CONTABLE

Cabe recordar, que con motivo de esta nueva auditoria externa, la contabilidad de INMOSINT S.A. se encuentra totalmente computarizada. Este sistema proporciona el movimiento y los saldos de las diferentes cuentas que integran el activo, pasivo, ingresos y gastos; datos que facilitan la elaboración de los balances de situación y de resultados. Adicionalmente, suministra información para el pago de los diferentes impuestos que tiene la obligación de cancelar la indicada empresa.

b) CONTROL INTERNO

INMOSINT S.A. dispone de un control interno que supervisa oportunamente el movimiento de las cuentas más importantes, con el objeto de proteger sus intereses económicos y financieros, con el debido respaldo documental y la certificación de las partidas contables más sobresalientes.

c) ACTIVO FIJO

El activo fijo total de INMOSINT S.A., al término del año 2009 fue de 982.462 dólares, integrado por los rubros terrenos por 944.079 dólares, edificios por 35.343 dólares; y, gastos de constitución por 3.040 dólares. El valor del terreno ha ido disminuyendo por la parte utilizada para construcciones, cuya administración esta a cargo de la fiduciaria Fondos Pichincha.

Con las descripciones básicas anotadas; a continuación se expone resumidamente los resultados que se desprenden del examen practicado a las principales cuentas del activo, pasivo, ingresos y gastos correspondientes al ejercicio económico del año 2009.

PRINCIPALES ACTIVOS

3. RECURSOS DISPONIBLES

Los recursos disponibles de Inmosint S.A. para el año 2009 son los que se detallan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Caja y equivalentes	41.349
Cuentas por Cobrar	2.000
Anticipos	29.136
TOTAL:	72.485

El rubro, caja y equivalentes experimentó una disminución de 54.495 dólares con relación al nivel registrado en el año 2008.

4. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos, incluidos los gastos de constitución pertenecientes a INMOSINT S.A. son los que constan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Terrenos	944.079
Edificios	35.343
Gastos de Constitución	3.040
TOTAL:	982.462

El valor de los terrenos según el balance de situación del año 2009 se ha mantenido en 944.079 dólares, similar el monto del año 2008. El valor de los edificios y los gastos de constitución se ha mantenido iguales en su monto en el bienio 2008 – 2009.

5. OTROS ACTIVOS

En esta clasificación figura el valor del fideicomiso por 1.083.544 dólares, que en el futuro, conforme varíen los resultados de la actividad inmobiliaria, serán distribuidos entre los accionistas propietarios de los terrenos que vienen siendo ocupados por la construcción de las diferentes propiedades inmobiliarias. A este grupo hay que agregar el rubro inversiones por 100.000 dólares.

6. PATRIMONIO

6.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social, al 31 de diciembre del año 2009 es el que se describe a continuación:

ACCIONISTAS	VALOR USD
Dr. Francois Schwarzenbach	251.523.00
Dr. Alfred Schwarzenbach	219.357.00
Maria Schwarzenbach	224.118.00
Renee Schwarzenbach	224.118.00
Clarina Schwarzenbach	85.580.00
Ines Schwarzenbach	85.580.00
Ernesto Martinez Cobo	72.100.00
Gonzalo Sevilla	72.100.00
Pamela Francisca Misle	4.480.00
Carla María Misle	4.480.00
Fuad Misle	45.080.00
Faisal Misle	45.080.00
Alberto Maag M.	26.880.00
Guillermo Misle	11.200.00
Patricia Misle	11.200.00
Ana Maria Misle	11.340.00
Valeria Misle	11.340.00
GSH INC.	58.100.00
Ines Wille de Picononi	103.680.00
Uly Wille Gulden	103.733.00
David Wille Gulden	103.733.00
Suzanne Schwarzenbach	224.118.00
Kathrin Bircher	353.080.00
TOTAL:	2.352.000.00

Cabe recordar que cada acción tiene un valor de un dólar americano.

6.2 OTRAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Las demás cuentas que integran el patrimonio de INMOSINT S.A. al 31 de diciembre del año 2009, son las que se describen a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	VALOR USD
Reserva Legal	484
Utilidades no distribuidas	-988.551
Pérdidas acumuladas	0
Amortización Pérdidas acumuladas	0
Utilidad neta del ejercicio 2009	77.659
TOTAL	-910.408

El patrimonio en el año 2009, registró una cifra negativa de meno 910.408 dólares, según consta en el cuadro preinserto.

7. INGRESOS

Como se puede observar en el balance de resultados resumido, el ingreso que percibió Inmosint S.A. en el año 2009 corresponde a la partida denominada restitución de remanentes por la suma de 150.000 dólares, debiendo agregar los ingresos percibidos por intereses ganados por la suma de 1.333 dólares.

8. EGRESOS

Los egresos efectuados por INMOSINT S.A. durante el año 2009, son los que constan a continuación:

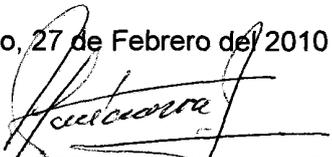
DENOMINACION CUENTAS	VALOR TOTAL USD
Gastos de representación	13.968
Fondos de Reserva Aportes al IESS	2.760
Suministros y Materiales	1.437
Honorarios	17.350
Promoción y Publicidad	68
Gastos de viajes	5.180
Impuestos Municipales	10.914
Gastos bancarios	522
Depreciaciones	2.263
Varios	1.054
TOTAL EGRESOS:	55.517

La utilidad neta del año 2009 ascendió a 77.659 dólares que se consiguió gracias a la disminución de los egresos por un valor de 208.234 dólares atribuidos fundamentalmente a la eliminación de la cuenta valores por recuperar por 214.698 dólares que venía figurando hasta el 2008, las demás partidas de este grupo se mantuvieron en el mismo nivel del año 2008, aunque el aumento de gastos se operó en la partida honorarios con 17.350 dólares.

9. PERSPECTIVAS

Los administradores de Inmosint S.A. deben estar pendientes sobre los diferentes cambios que está introduciendo el gobierno actual, en el orden político, monetario, crediticio tributario, en las importaciones que afectaran al sector productivo, industrial, etc. y obviamente al de la construcción e inmobiliario. En el campo social según datos oficiales, existe el desempleo, agravado por la crisis económica y social que está afectando a todo el mundo y lógicamente al Ecuador que requiere un cambio de rumbo para estos grandes males que deberían ser oportunamente neutralizados.

Quito, 27 de Febrero del 2010



Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-185

INMOSINT
Balance General

Activos		31.12.2008		31.12.2009	
en USD	Nota		%		%
Activo Circulante					
Caja y Equivalentes		109,697	4.4	41,349	1.8
Cuentas por Cobrar		2,000	0.1	2,000	0.1
Anticipos	3	15,283	0.6	29,136	1.3
Total Activo Circulante		126,980	5.1	72,485	3.2
Activo Fijo					
	4	982,462	39.2	982,462	43.9
Total Activo Fijo		982,462	39.2	982,462	43.9
Otros Activos					
Fideicomiso	5	1,396,917	55.7	1,083,544	48.4
Inversiones	6	0		100,000	
Total Otros Activos		1,396,917	55.7	1,183,544	52.9
Total Activo No Circulante		2,379,378	94.9	2,166,006	96.8
Total Activos		2,506,359	100.0	2,238,491	100.0

Pasivos		31.12.2008		31.12.2009	
en USD	Nota		%		%
Pasivo Circulante					
Varios Acreedores	7	420	0.0	18,666	0.8
Total Pasivo Circulante		420	0.0	18,666	0.8
Pasivo a largo Plazo					
Capital disminuido por cancelar		828,634	33.1	778,234	34.8
Derechos Fiduc. Restituidos		313,372	12.5	0	0.0
Total Pasivo a largo Plazo		1,142,006	45.6	778,234	34.8
Total Pasivo		1,142,426	45.6	796,899	35.6
Patrimonio					
Capital Social	9	2,352,000	93.8	2,352,000	105.1
Reserva Legal		484	0.0	484	0.0
Utilidades no Distribuidas		-861,209	-34.4	-988,551	-44.2
Utilidad neta del Ejercicio		-127,342	-5.1	77,659	3.5
Total Patrimonio		1,363,933	54.4	1,441,592	64.4
Total Pasivos + Patrimonio		2,506,359	100.0	2,238,491	100.0



Werner Bircher
Gerente



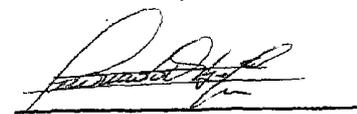
Fernando Ortega
Contador, Reg.Nr.012886

INMOSINT
Estado de Resultados

en USD	Nota	31.12.2008	31.12.2009
Restitución de Remanentes	8	136,409	150,000
Intereses Ganados		0	1,333
Total Ingresos		136,409	151,333
Valores por recuperar	10	214,698	0
Gastos de Representación		19,970	13,968
Fondos de Reserva, Aportes IESS		2,575	2,760
Honorarios		4,933	17,350
Gastos de Viaje		0	5,180
Impuestos Municip.		10,995	10,914
Varios Egresos		10,581	5,344
Total Egresos		263,751	55,517
Pérdida		-127,342	
Utilidad			95,816
25% Impuesto a la Renta			18,157
Utilidad Neta del Ejercicio			77,659



Werner Bircher
Gerente



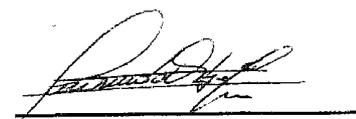
Fernando Ortega
Contador, Reg.Nr.012886

INMOSINT
Estado de Flujos de Efectivo

	31.12.2008	31.12.2009
Método indirecto, en USD		
Flujos de efectivo en actividades operativas:		
Utilidad neta	-127,342	77,659
Ajustes por:		
Depreciaciones y Amortizaciones	1,520	0
Valores por recuperar	214,698	0
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo	88,876	77,659
(Aumento) Disminución en Anticipos y Varios Deudores	-14,452	-13,853
(Aumento) Disminución en Otros Activos	0	0
Aumento (Disminución) en Varios Acreedores	367	18,246
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	74,791	82,052
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
(Compra) Venta de Activos Fijos	0	0
(Compra) Venta de Inversiones	0	-100,000
Efectivo neto usado en actividades de inversión	0	-100,000
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Aumento (Disminución) Pasivo Largo Plazo	13,372	-50,400
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	13,372	-50,400
Cambio neto en efectivo y sus equivalentes	88,163	-68,348
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	21,534	109,697
Efectivo y sus equivalentes al final del período	109,697	41,349



Werner Bircher
Gerente



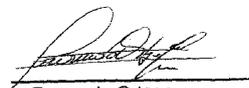
Fernando Ortega
Contador, Reg.Nr.012886

INMOSINT
Estado de Evolución del Patrimonio

Fecha	Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades no Distribuidas	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
en USD						
01/01/08	Saldo inicial	2,352,000	484	(363,606)	(497,603)	1,491,275
14/03/08	Pérdida 2007			(497,603)	497,603	-
31/12/08	Pérdida 2008				(127,342)	(127,342)
31/12/08	Saldo final	2,352,000	484	(861,209)	(127,342)	1,363,933
01/01/08	Saldo inicial	2,352,000	484	(861,209)	(127,342)	1,363,933
03/03/09	Pérdida 2008			(127,342)	127,342	-
31/12/09	Impuesto a La Renta 2009				(18,157)	(18,157)
31/12/09	Utilidad año 2009				95,816	95,816
31/12/09	Saldo final	2,352,000	484	(988,551)	77,659	1,441,592



Werner Bircher
Gerente



Fernando Ortega
Contador, Reg.Nr.012886

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. OPERACIONES

La Inmobiliaria Inmosint S.A. se creó en el año 2003, producto de la escisión de terrenos y edificios de la Textilera Sintofil C.A.. La única razón de la empresa es realizar los terrenos en su propiedad, para lo cual se constituyó un fideicomiso con la Constructora Uribe & Schwarzkopf ingenieros y Arquitectos Cía. Ltda., administrado por Fondos Pichincha S.A.. La inmobiliaria distribuye los reembolsos provenientes del Proyecto Parque Real a sus accionistas, pero no lleva a cabo ninguna otra actividad, sea esa comercial o inmobiliaria.

2. POLITICAS CONTABLES

2.1. PRINCIPIOS GENERALES

Las políticas aplicadas a los estados financieros cumplen con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La elaboración de los estados financieros requiere ciertas estimaciones y supuestos que influyen en las cifras. Los resultados reales pueden ser distintos a estas estimaciones. La elaboración de valores que tienen que ver con derechos fiduciarios, sus restituciones y el flujo de remanentes de las diferentes etapas se basa en la información proporcionada por Fondos Pichincha y disponible a la hora de preparar estos estados financieros.

2.2. TERRENOS, DERECHOS FIDUCIARIOS, RESTITUCIONES DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y REMANENTES

En caso de que los terrenos se aporten al fideicomiso, los derechos fiduciarios que recibe Inmosint a cambio serán debitados a la cuenta derechos fiduciarios al valor pactado por metro cuadrado. La diferencia del valor de los derechos y el valor en libros a partir del 2007 se cargan a la cuenta valores por recuperar del estado de Pérdidas y Ganancias.

Los derechos fiduciarios de los aportes de terrenos contabilizados a la fecha en los registros de Inmosint coinciden con las cuentas patrimoniales de Fondos Pichincha.

Los desembolsos de Fondos Pichincha se realizan por una de las 2 siguientes razones: 1. Restitución de derechos fiduciarios y 2. Remanentes, las cuales se entienden como utilidades del proyecto por encima de los valores pactados de los derechos fiduciarios. Es importante señalar que para el fideicomiso, el proyecto de Parque Real es uno solo con terrenos de Inmosint y Batinmo S.A..

INMOSINT S.A.

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
3 ANTICIPOS		
Retención 1% en la Fuente	24	51
Impuestos Pagados por adelantado	15,259	29,086
Total	15,283	29,136

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
4 ACTIVO FIJO		
Terrenos	944,079	944,079
Edificios	35,343	35,343
Gastos de Constitución	7,600	7,600
Amortización Acumulada Gastos de Constitución	-4,560	-4,560
Total	982,462	982,462

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
5 FIDEICOMISO		
Almendra	220,192	0
Ciprés	239,584	146,401
Sauces	301,315	301,315
Abedul	597,616	597,619
Liquidación anticipada	38,210	38,210
Total	1,396,917	1,083,544

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
6 INVERSIONES		
Préstamo al 6% de interés anual	0	100,000
Total	0	100,000

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
7 VARIOS ACREEDORES		
Retenciones IVA	26	150
Retención Fuente	17	98
Aportes al IESS	376	215
Impuesto a la Renta por Pagar	0	18,202
Total	420	18,666

8 El siguiente cuadro reconcilia contablemente la totalidad de desembolsos de Fondos Pichincha a Inmosint hasta el cierre de los presentes Estados Financieros.

Derechos Fiduciarios restituidos a Inmosint	313,372
Remanentes 2008	136,409
Remanentes 2009	150,000
Total	599,781

El siguiente cuadro revela desembolsos por fecha de ingreso:

Desembolsos 2006	300,000
Desembolsos 2008	149,781
Desembolsos 2009	150,000
Total	599,781

	31.12.2008	31.12.2009
	USD	USD
9 CAPITAL SOCIAL		
SRTA. KATHRIN BIRCHER	353,080	353,080
ROBT. SCHWARZENBACH & CO. AG	251,523	251,523
SRA. MARIA SCHWARZENBACH	224,118	224,118
SRA. RENEE SCHWARZENBACH	224,118	224,118
SRA. SUZANNE SCHWARZENBACH	224,118	224,118
DR. ALFRED SCHWARZENBACH	219,357	219,357
SR. ULLY WILLE GULDEN	103,733	103,733
SR. DAVID WILLE GULDEN	103,733	103,733
SRA. INES WILLE DE PICENONI	103,680	103,680
SRA. CLARINA SCHWARZENBACH	85,580	85,580
SRA. INES SCHWARZENBACH	85,580	85,580
ING. ERNESTO MARTINEZ COBO	72,100	72,100
ING. GONZALO SEVILLA	72,100	72,100
GSH INC.	58,100	58,100
SR. FUAD MISLE	45,080	45,080
SR. FAISAL MISLE	45,080	45,080
SR. ALBERTO MAAG M.	26,880	26,880
SRTA. ANA MARIA MISLE	11,340	11,340
SRTA. VALERIA MISLE	11,340	11,340
SR. GUILLERMO MISLE	11,200	11,200
SRTA. PATRICIA MISLE	11,200	11,200
SRA. PAMELA F. MISLE URIBE	0	4,480
SRA. CARLA MARIA MISLE URIBE	0	4,480
SRTA. BERTHA MISLE	8,960	0
Total	2,352,000	2,352,000

10 Según datos de Fondospichincha, en el año 2008 se aportaron 1,765 metros cuadrados. El valor de los derechos fiduciarios entregados a cambio, asciende a USD 317,298. En los libros, estos terrenos están valorados en USD 531,996. Como consecuencia se produce una pérdida contable denominada valores por recuperar de USD 214,698.