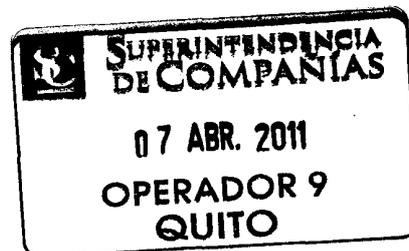




ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyasociados.com.ec
www.moralesyasociados.com.ec
Quito - Ecuador

INMOSINT S. A.

Informe de los Auditores
Independientes y Estados Financieros
a Diciembre 31 del 2010





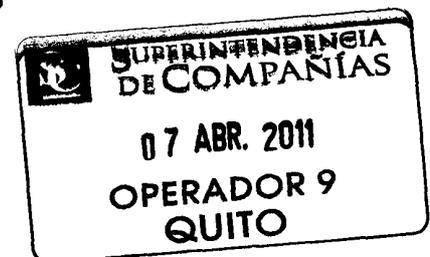
ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyassociados.com.ec
www.moralesyassociados.com.ec
Quito - Ecuador

INMOSINT S. A.

Estados Financieros Diciembre 31 del 2010

INDICE

1. Informe de los Auditores Independientes
2. Balance General
3. Estado de Resultados
4. Estado de Variaciones en el Capital Contable
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

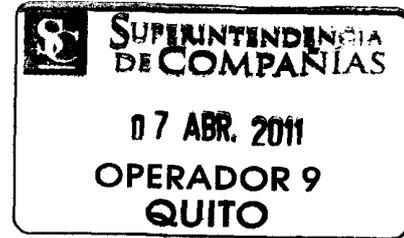




ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyassociados.com.ec
www.moralesyassociados.com.ec
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
INMOSINT S.A.**



Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de INMOSINT S.A., que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre de 2010, el Estado de Resultados, el Estado de Variaciones en el Capital Contable y el Estado de Flujos de Efectivo, para el cierre del ejercicio de esa fecha, y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC vigentes al 31 de Diciembre de 2010 y del Control Interno necesario para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de representación errónea materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Los Estados Financieros de INMOSINT S.A. correspondientes al año 2009 fueron auditados por otro profesional, cuyo informe de fecha 27 de Febrero de 2010, incluye una opinión sin salvedades sobre dichos Estados Financieros. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

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



ALIRO MORALES & ASOCIADOS
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso
gerencia@moralesyasociados.com.ec
www.moralesyasociados.com.ec
Quito - Ecuador

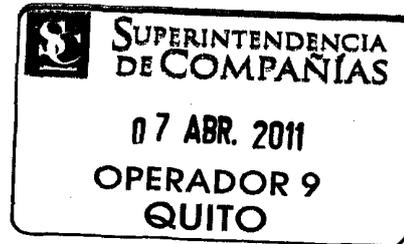
Opinión

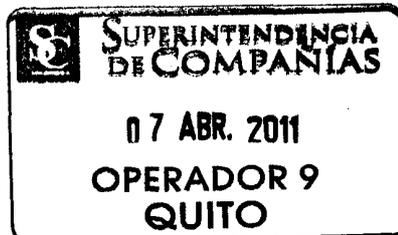
En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOSINT S.A. al 31 de Diciembre de 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el cierre del ejercicio de esa fecha, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Registro Nacional de Auditores Externos
RNAE No. 331

ALIRO MORALES BOZA
Socio, Registro No. 15686

Quito D.M., 25 de Febrero de 2011





INMOSINT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

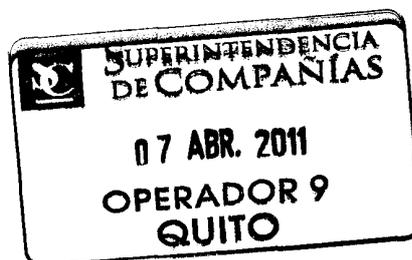
| Activos | Nota | 31.12.2009 | % | 31.12.2010 | % |
|-----------------------------------|------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Activo Circulante | | | | | |
| Caja y Equivalentes | | 41.349 | 1,8 | 210.301 | 4,8 |
| Cuentas por Cobrar | | 2.000 | 0,1 | 2.062 | 0,1 |
| Anticipos | 3 | 29.136 | 1,3 | 27.973 | 1,2 |
| Total Activo Circulante | | 72.485 | 3,2 | 240.336 | 6,1 |
| Activo No Circulante | | | | | |
| Activo Fijo | | | | | |
| Terrenos | 4 | 944.079 | 42,2 | 944.079 | 41,0 |
| Edificios | | 35.343 | 1,6 | 35.343 | 1,5 |
| Gastos de Constitución | | 3.040 | 0,1 | 1.520 | 0,1 |
| Total Activos Fijos | | 982.462 | 43,9 | 980.942 | 40,8 |
| Otros Activos | | | | | |
| Fideicomiso | 5 | 1.083.544 | 48,4 | 1.083.544 | 47,0 |
| Inversiones | 6 | 100.000 | 4,5 | 100.000 | 4,4 |
| Total Otros Activos | | 1.183.544 | 52,9 | 1.183.544 | 51,4 |
| Total Activo No Circulante | | 2.166.006 | 96,8 | 2.164.486 | 93,9 |
| Total Activos | | <u>2.238.491</u> | 100,0 | <u>2.404.822</u> | 100,0 |
| Pasivos | | | | | |
| Pasivo Circulante | | | | | |
| Cuentas por Pagar | 7 | - | | 100.000 | |
| Varios Acreedores | 8 | 18.665 | 0,8 | 10.071 | 0,4 |
| Total Pasivo Circulante | | 18.665 | 0,8 | 110.071 | 4,6 |
| Pasivo a largo Plazo | | | | | |
| Capital Disminuido por Cancelar | | 778.234 | 34,8 | 778.234 | 33,8 |
| Otros Pasivos | | - | | 50.100 | 2,1 |
| Total Pasivo a largo Plazo | | 778.234 | 34,8 | 828.334 | 34,4 |
| Total Pasivo | | 796.899 | 35,6 | 938.405 | 39,0 |
| Patrimonio | | | | | |
| Capital Social | | 2.352.000 | 105,1 | 2.352.000 | 97,8 |
| Reserva Legal | | 484 | - | 8.250 | 0,3 |
| Pérdidas Acumuladas | | -988.551 | -44,2 | -918.658 | -38,2 |
| Utilidad neta del Ejercicio | | 77.659 | 3,5 | 24.825 | 1,1 |
| Total Patrimonio | | 1.441.592 | 64,4 | 1.466.417 | 61,0 |
| Total Pasivos + Patrimonio | | <u>2.238.491</u> | 100,0 | <u>2.404.822</u> | 100,0 |

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

INMOSINT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
(Expresado en Dólares Americanos)

| | 31.12.2009 | % | 31.12.2010 | % |
|------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| Restitución de Remanentes | 150.000 | 100,0 | 100.000 | 100,0 |
| Intereses Ganados | 1.333 | 0,9 | 5.751 | 5,8 |
| Total Ingresos | 151.333 | 100,9 | 105.751 | 105,8 |
| Gastos de Representación | 13.968 | 9,3 | 13.240 | 13,2 |
| Fondos de Reserva. Aportes IESS | 2.760 | 1,8 | 2.458 | 2,5 |
| Honorarios | 17.350 | 11,6 | 19.248 | 19,2 |
| Gastos de Viaje | 5.180 | 3,5 | 18.797 | 18,8 |
| Impuestos Municipales | 10.914 | 7,3 | 10.267 | 10,3 |
| Varios Egresos | 5.345 | 3,6 | 7.350 | 7,4 |
| Total Egresos | 55.517 | 37,0 | 71.360 | 71,4 |
| Utilidad | 95.816 | 63,9 | 34.391 | 34,4 |
| 25% Impuesto a la Renta | -18.157 | -12,1 | -9.566 | -9,6 |
| Utilidad Neta del Ejercicio | 77.659 | 51,8 | 24.825 | 24,8 |

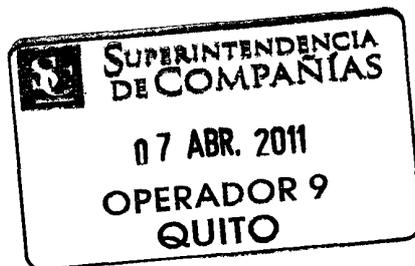
Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



INMOSINT S.A.
ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
 (Expresado en Dólares Americanos)

| Fecha | Descripción | Capital Social | Reserva Legal | Pérdidas Acumuladas | Utilidad del Ejercicio | Total Patrimonio |
|----------|-----------------------|----------------|---------------|---------------------|------------------------|------------------|
| 01/01/09 | Saldo final | 2.352.000 | 484 | -861.209 | -127.342 | 1.363.933 |
| 30/03/09 | Pérdida 2008 | - | - | -127.342 | 127.342 | - |
| 31/12/09 | Utilidad del año 2009 | - | - | - | 77.659 | 77.659 |
| 31/12/09 | Saldo final | 2.352.000 | 484 | -988.551 | 77.659 | 1.441.592 |
| 01/01/10 | Saldo Inicial | 2.352.000 | 484 | -988.551 | 77.659 | 1.441.592 |
| 30/03/10 | Reserva Legal 2009 | - | 7.766 | - | -7.766 | - |
| 30/03/10 | Utilidad año 2009 | - | - | 69.893 | -69.893 | - |
| 31/12/10 | Utilidad año 2010 | - | - | - | 24.825 | 24.825 |
| 31/12/10 | Saldo final | 2.352.000 | 8.250 | -918.658 | 24.825 | 1.466.417 |

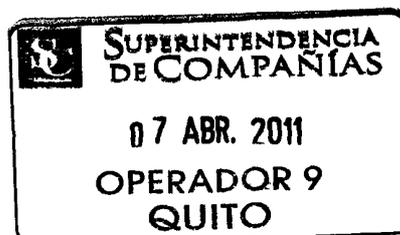
Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



INMOSINT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2010
 (Expresado en Dólares Americanos)

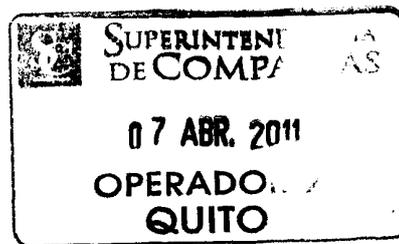
| | 31.12.2009 | 31.12.2010 |
|--|-----------------|----------------|
| Flujos de efectivo en actividades operativas: | | |
| Utilidad neta | 77.659 | 24.825 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciaciones y Amortizaciones | - | 1.520 |
| Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo | 77.659 | 26.345 |
| (Aumento) Disminución en Cuentas por Cobrar | -13.853 | 1.101 |
| (Aumento) Disminución en Varios Acreedores | 18.246 | -8.594 |
| Efectivo neto proveniente de actividades operativas | 82.052 | 18.852 |
| Flujos de efectivo en actividades de inversión: | | |
| (Compra) Venta de Inversiones | -100.000 | - |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | -100.000 | - |
| Flujos de efectivo en actividades de financiamiento: | | |
| Aumento Pasivo Corto Plazo | - | 100.000 |
| Aumento (Disminución) Pasivo Largo Plazo | -50.400 | 50.100 |
| Efectivo neto (usado) proveniente en actividades de financiamiento | -50.400 | 150.100 |
| Cambio neto en efectivo y sus equivalentes | -68.348 | 168.952 |
| Efectivo y sus equivalentes al principio del período | 109.697 | 41.349 |
| Efectivo y sus equivalentes al final del período | 41.349 | 210.301 |

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



INMOSINT S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2009 y 2010

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)



Nota 1.- Identificación y Objeto de la Compañía

1.1 Antecedentes

Inmobiliaria Inmosint S.A. se creó en el año 2003, producto de la escisión de Terrenos y Edificios de la Textilera Sintofil C.A.

1.2 Objeto Social

El objeto social de la Compañía es la actividad inmobiliaria, compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria. Actualmente la Compañía forma parte de un Fideicomiso con Constructora Uribe & Schwarzkopf Ingenieros y Arquitectos Cia. Ltda. y Fondos Pichincha S.A.

Nota 2.- Principales Principios y / o Criterios Contables

a) Base de Presentación y uso de estimaciones

Mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de Agosto del año 2006, la Superintendencia de Compañías en Ecuador, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros. De igual manera mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre del año 2008, la entidad de Control Societario dispuso el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF y para el caso de INMOSINT S.A. se debe aplicar los estándares internacionales a partir del año 2012, siendo su año de transición en 2011.

Por lo expuesto, la preparación de los Estados Financieros correspondientes al período 2009 y 2010, se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC (vigentes para el caso de la Compañía hasta el año 2010) emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y sobre normas o prácticas contables establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las mismas que requieren se realice ciertas estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos, pasivos y revelación de contingencias a la fecha de los Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b) Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2009 y 2010 y son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

c) Activos Fijos

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2010 los Activos Fijos se encuentran valorados al costo histórico.

d) Determinación de Resultados

Todos los Ingresos, Gastos y Costos son reconocidos y registrados el momento en que se realiza la operación o transacción por parte de la compañía (Método de Acumulación o Devengado).

e) Impuesto a la Renta

El Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tasa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país y la tasa del 25% sobre el resto de utilidades. La Administración de la Compañía decidió calcular su Impuesto a la Renta del año 2009 y 2010 en base al porcentaje total del 25% de las Utilidades Gravables.

2.1.- Terrenos, Derechos Fiduciarios, restituciones de Derechos Fiduciarios y Remanentes

Actualmente la Compañía forma parte de un Fideicomiso con Uribe y Schwarzkop y la Administradora de Fondos Pichincha a fin de realizar el Proyecto Inmobiliario "Parque Real".

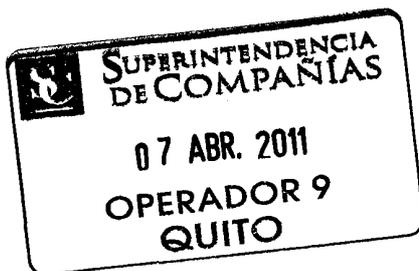
El valor de los Terrenos que aporta Inmosint S.A. se registran en la cuenta de Activo "Derechos Fiduciarios – Fideicomiso" (Nota 5), cuenta que se irá rebajando conforme se recupere el valor de la Inversión.

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

Nota 3.- Anticipos

Se refiere a:

| | | 2009 | 2010 |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|
| Retención 1% en la Fuente | US\$ | 50 | 160 |
| Impuestos Pagados por Adelantado | | 29,086 | 27,813 |
| | US\$ | <u>29,136</u> | <u>27,973</u> |



Nota 4.- Activos Fijos

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, los Activos Fijos se presentan al costo.

El detalle resumido se presenta a continuación:

| | | 2009 | 2010 |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Terrenos | US\$ | 944,079 | 944,079 |
| Edificios | | 35,343 | 35,343 |
| Gastos de Constitución | | 7,600 | 7,600 |
| Amort. Acum. de Gastos de Constit. | | -4,560 | -6,080 |
| | US\$ | <u>982,462</u> | <u>980,942</u> |

Nota 5.- Fideicomiso

Se refiere a:

| | | 2009 | 2010 |
|------------------------|------|------------------|------------------|
| Proyecto Torres Ciprés | US\$ | 146,401 | 146,401 |
| Proyecto Torres Sauces | | 301,315 | 301,315 |
| Proyecto Torres Abedul | | 597,618 | 597,618 |
| Liquidación Anticipada | | 38,210 | 38,210 |
| | US\$ | <u>1,083,544</u> | <u>1,083,544</u> |

Nota 6.- Inversiones

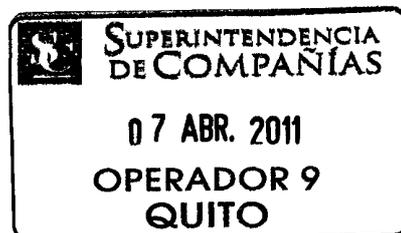
Se refiere a:

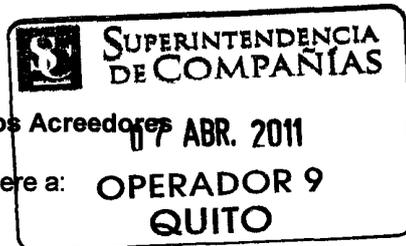
| | | 2009 | 2010 |
|---------------|------|----------------|----------------|
| Sintofil S.A. | US\$ | 100,000 | 100,000 |
| | US\$ | <u>100,000</u> | <u>100,000</u> |

Corresponde a un préstamo otorgado a la Compañía Sintofil S.A. el 11 de noviembre de 2009, a una tasa de interés del 6% y plazo de 2 años.

Nota 7.- Cuentas por Pagar

Corresponde a un préstamo otorgado por la Compañía Batinmo S.A. recursos que fueron depositados en una entidad financiera de Estados Unidos (Helm Bank).





Nota 8.- Varios Acreedores

Se refiere a: OPERADOR 9
QUITO

| | 2009 | 2010 |
|-------------------------------|--------------------|---------------|
| Retenciones IVA | US\$ 150 | 153 |
| Retención Fuente | 98 | 127 |
| Aportes al IESS | 215 | 215 |
| Impuesto a la Renta por Pagar | 18,202 | 9,576 |
| | US\$ 18,665 | 10,071 |

Nota 9.- Compromisos y Contingencias

A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 10.- Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2010 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se han presentado eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia.-

Con fecha 08 de Diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.SG.DRS.G.10.007 en la cual se expide el Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, adoptando entre otras las siguientes disposiciones:

Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones, de economía mixta, de responsabilidad limitada y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado, las sucursales de compañías u otras empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas y las asociaciones y consorcios que formen entre sí o con sociedades nacionales vigiladas por la entidad, y estas últimas entre si y que ejerzan sus actividades en el Ecuador, remitirán a la Superintendencia de Compañías los estados financieros y sus anexos desde el mes de enero, sean estos mediante declaración impresa o declaración con firma electrónica que realicen las compañías en el portal web de la Superintendencia de Compañías, hasta el treinta de abril, de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC), conforme el orden siguiente:

| NOVENO DIGITO RUC | FECHA MAXIMA DE PRESENTACION |
|-------------------|------------------------------|
| 1 | 12 de abril |
| 2 | 14 de abril |
| 3 | 16 de abril |
| 4 | 18 de abril |
| 5 | 20 de abril |
| 6 | 22 de abril |
| 7 | 24 de abril |
| 8 | 26 de abril |
| 9 | 28 de abril |
| 0 | 30 de abril |

Previo a la presentación física de los estados financieros y sus anexos, y sin que esto constituya cumplimiento de la obligación legal de presentar los estados financieros, el administrador deberá ingresar al portal web de la Superintendencia de Compañías y digitar bajo su responsabilidad, los valores contenidos en dicho estado financiero y los siguientes datos de la compañía: dirección postal, número telefónico, correo electrónico, provincia, ciudad, cantón y el código de actividad económica CIIU4.

Las compañías constituidas en el Ecuador sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, enviarán a ésta en el primer cuatrimestre de cada año, la siguiente información, sea mediante declaración impresa o declaración con firma electrónica que realicen las compañías en el portal web de la Superintendencia de Compañías:

- a) Estado financiero debidamente suscrito por el representante legal y el contador público autorizado;
- b) Informe o memoria presentado por el representante legal, a la junta general de accionistas o socios que conoció y adoptó resoluciones sobre los estados financieros;
- c) Informes de los comisarios del consejo de vigilancia u otro órgano de fiscalización interna, presentados a la junta general de accionistas o de socios que conoció y adoptó la resolución sobre los estados financieros;
- d) Informe de auditoría externa, si en función del monto total del activo del ejercicio económico anterior están obligadas a contratarla, de acuerdo a las resoluciones emitidas por esta Superintendencia;
- e) Nómina de administradores y o representantes legales con la indicación de los nombres y apellidos completos y denominación del cargo. Se deberá adjuntar copia legible a color de: certificado de votación, cédula de ciudadanía/identidad o pasaporte en caso de que el administrador sea extranjero;
- f) Nómina de accionistas o socios inscritos en el libro de acciones y accionistas o de participaciones y socios, a la fecha del cierre del estado financiero;
- g) Formulario suscrito por el representante legal certificando los siguientes datos de la compañía: dirección postal, número telefónico, correo electrónico, provincia, ciudad, cantón;
- h) Copia legible del Registro Único de Contribuyentes (RUC);
- i) Impresión electrónica del comprobante de digitación del estado financiero en el portal web de la Superintendencia de Compañías;
- j) Número y clasificación del personal ocupado, que preste sus servicios con la empresa; y,
- k) Los demás datos que se establecen en este reglamento.

Los estados financieros serán presentados en el formulario que establezca la Superintendencia de Compañías de acuerdo al Cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Las nóminas de accionistas o socios, las nóminas de administradores, representantes o apoderados y el formulario de certificación de datos de la compañía, serán presentadas en el formulario que establezca la Superintendencia de Compañías en su portal web para su ingreso e impresión.

