

Exp. 150490.

Ante Registro y
archivos general.
09.04.8

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 la cuarta auditoria externa, según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Nuestra auditoria 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 2008.

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 auditoria externa, de acuerdo a las normas de general aceptación que rigen sobre esta delicada materia. Tales normas exigen que la auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 2008, de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre la materia rigen en el Ecuador.

Quito, 10 de febrero de 2009


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 2008
(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 Av. Gaspar de Villarroel E10-23 y París de la ciudad de Quito.

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 efectuar 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 2008 aunque todavía los accionistas propietarios de los lotes de terreno no han recibido tales valores.

2. SISTEMAS Y BASES CONTABLES

a) PROCESO CONTABLE

Cabe recordar, con motivo de esta cuarta auditoria externa, que 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 2008 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 sufrido disminución anual del 36.04 por ciento que ha repercutido en el capital por la parte utilizada para construcciones, cuya administración esta a cargo de la fiduciaria Fondos Pichincha.

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

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 2008.

PRINCIPALES ACTIVOS

3. RECURSOS DISPONIBLES

Los recursos disponibles de Inmosint S.A. para el año 2008 son los que se detallan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Caja y equivalentes	109.697.08
Cuentas por Cobrar	2.000.00
Anticipos	15.283.30
TOTAL:	126.980.38

El rubro, caja y equivalentes experimentó un aumento de 88.163 dólares con relación al nivel registrado en el año 2007.

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	944.078.65
Edificios	35.342.99
Gastos de Constitución	3.040.00
TOTAL:	982.461.64

Como se dejó anotado en líneas anteriores, el valor de los terrenos revaluados disminuyó por cuarta vez por un valor de 531.996 dólares en el periodo 2007-2008. El valor de los edificios se ha mantenido igual y los gastos de constitución disminuyeron en 1.520 dólares, según consta en el balance de situación resumido.

5. OTROS ACTIVOS

En esta clasificación figura el valor del fideicomiso por 1.396.917 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.

PRINCIPALES PASIVOS

6. PASIVO A LARGO PLAZO

Av. Amazonas 5572 Y Tomás de Berlianga
Telfs.:2454-234 / 2249-214
Quito - Ecuador

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

En este grupo hay que mencionar dos rubros: 1) Capital disminuido por cancelar por un monto de 828.634 dólares; y, 2) Derechos fiduciarios restituidos por 313.372 dólares. Dos partidas que suman 1.142.426 dólares.

7. PATRIMONIO

7.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social, disminuido al 31 de diciembre del año 2008 es el que se describe a continuación:

ACCIONISTAS	VALOR USD
Robt. Schwarzenbach & Co AG	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
Werner Bircher	0.00
Ernesto Martinez Cobo	72.100.00
Gonzalo Sevilla	72.100.00
Bertha Misle	8.960.00
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
Ully 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.

7.2 OTRAS CUENTAS DEL PATRIMONIO

Las demás cuentas que integran el patrimonio de INMOSINT S.A. al 31 de diciembre del año 2008, son las que se describen a continuación:

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

DENOMINACION CUENTAS	VALOR USD
Reserva Legal	484.32
Utilidades no distribuidas	28.027.24
Pérdidas acumuladas	-891.388.85
Amortización Pérdidas acumuladas	2.152.52
Pérdidas netas del ejercicio 2008	-127.342.18
TOTAL	-988.066.95

Entre las demás partidas que integran el patrimonio, se destacan las pérdidas Acumuladas por 891.389 dólares y las pérdidas del año 2008 por 127.342 dólares; dos rubros negativos que sumaron 1.018.731 dólares. Las demás cuentas del patrimonio no variaron con relación al año 2007.


8. INGRESOS

Como se puede observar en el balance de resultados resumido, el ingreso que percibió Inmosint S.A. en el año 2008 corresponde a la partida única denominada restitución de remantes por la suma de 136.409.12 dólares.

9. EGRESOS

Los egresos efectuados por INMOSINT S.A. durante el año 2008, son los que constan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	VALOR TOTAL USD
Valores por recuperar	214.697.77
Gastos de representación	19.969.77
Fondos de Reserva Aportes al IESS	2.575.47
Suministros y Materiales	25.00
Honorarios	4.932.58
Promoción y Publicidad	52.42
Gastos de viajes	00.0
Impuestos Municipales	10.995.03
Gastos bancarios	48.04
Depreciaciones	1.520.00
IVA	594.92
Varios	8.340.30
TOTAL EGRESOS:	263.751.30



La pérdida del año 2008 ascendió a 127.342.18 dólares que agregados a valores por recuperar por 214.697.77 dólares da un total, de 342.039.95 dólares, aclarando que estas dos partidas que figuran en el estado de resultados son valores por recuperar y no precisamente pérdidas ya que el fideicomiso que administra Fondos Pichincha está devolviendo el valor de los aportes de terrenos utilizados para construcciones en la proporción que se dejó expresamente anotado en la auditoria externa del año 2007. Cabe aclarar que los varios egresos aumentaron en 7.767 dólares integrado por gastos varios por 5.829 dólares y gastos no deducibles 2.511 dólares, última partida que no debería aumentar la pérdida del año 2008.

**ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA**

En síntesis el total de los valores por recuperar y la perdida del año 2008 irán variando total o parcialmente, conforme se presenten los resultados de los años subsiguientes aplicando, para tal fin, las disposiciones contenidas en la Ley de Uniformidad y Equidad Tributaria.

10. PERSPECTIVAS

Los administradores de Inmosint S.A. deben estar muy atentos a los diferentes cambios que está introduciendo el gobierno actual, en el orden político, monetario, crediticio tributario, en las importaciones que afectaran gravemente al sector productivo, industrial, etc. y obviamente al de la construcción e inmobiliario. En el campo social ya se vislumbra el aumento del 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 se avecinan y que ojala sean oportunamente neutralizados.

Quito, 10 de febrero del 2009



Econ. **RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS**
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-185