

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

150490

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., dió lugar a la creación de esta nueva empresa, cuyos propietarios son los mismos accionistas de las citadas compañías; aumento del total del activo que obliga a efectuar la tercera 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 2007.

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.

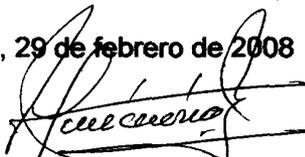
Nuestra responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre los estados financieros, con base a los resultados obtenidos de la auditoria externa, de acuerdo a las normas de general aceptación que rigen sobre esta delicada materia. Tales normas exigen que la auditoria sea delineada y efectuada para 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.

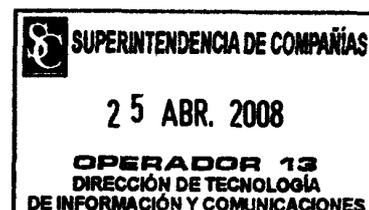
En nuestra opinión, los estados financieros de INMOSINT S.A., presentan razonablemente los aspectos más significativos sobre la situación financiera, el resultado de sus operaciones, que continúan siendo limitadas, cambio en su posición patrimonial y los flujos de efectivo, que han dado lugar durante el período comprendido entre el 1o. de enero y el 31 de diciembre del año 2007, de conformidad con los principios de contabilidad general y las disposiciones legales que sobre la materia rigen en el Ecuador.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la indicada empresa por el año 2007, se emitirá por separado.

Quito, 29 de febrero de 2008



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 2007
(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 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 prácticamente muy reducidas, excepto en los años correspondientes por el reavalúo del terreno de INMOSINT S.A. y posteriormente por la disminución del capital social que dio lugar.

En el año 2007 INMOSINT realizó varios gastos por diferentes conceptos que totalizaron 500.689.29 dólares, dentro de cuyo conjunto sobresale la partida denominada valores por recuperar por 464.033.17 dólares, por diferencia de precios de los terrenos según libros y que el fideicomiso cancelará una vez que los hayan utilizado y vendido como propiedades inmobiliarias; partida que se comentará con más detalle en la parte correspondiente.

2. SISTEMAS Y BASES CONTABLES

a) PROCESO CONTABLE

Creo oportuno recordar que en esta tercera 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, entre los aspectos más destacadas, que proporciona este sistema. Adicionalmente, suministra datos 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 oportuno control interno que supervisa 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., según el balance de situación resumido del año 2007, que en su oportunidad, en las auditorias externas del 2005-2006, se dejó señalado que esta compañía se fundó luego de la fusión de las empresas relacionadas COTONIA C.A. y SINTOFIL C.A. que aportaron inicialmente los terrenos revaluados

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

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

legalmente y el edificio de su propiedad; y que al momento tiene un valor de 1.515.978 dólares.

Con las descripciones básicas anotadas; a continuación se expone resumidamente los resultados que se desprende del examen practicado a las principales cuentas del activo, pasivo, ingresos y gastos correspondientes al ejercicio económico del año 2007.

PRINCIPALES ACTIVOS

3. RECURSOS DISPONIBLES

Los recursos disponibles de Inmosint S.A. para el año 2007 son los que se detalla a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Caja y equivalentes	21.534.01
Cuentas por Cobrar	2.000.00
Anticipos	831.04
TOTAL:	24.365.05

4. ACTIVOS FIJOS

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

DENOMINACION CUENTAS	TOTAL USD
Terrenos	1.476.074.92
Edificios	35.342.99
Gastos de Constitución	4.560.00
TOTAL:	1.515.977.91

Como se dejó anotado en líneas anteriores, el valor de los terrenos revaluados disminuyó por tercera vez. La disminución en el periodo 2006-2007 fue de 1.572.250 dólares. El valor de los edificios se ha mantenido igual, los gastos de constitución disminuyeron en 1.520 dólares por concepto de amortización del 25 por ciento.

5. OTROS ACTIVOS

En esta clasificación figura el valor del fideicomiso por 1.079.618 dólares que en el futuro, conforme sean 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

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

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

6. PASIVO A LARGO PLAZO

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 300.000 dólares. Dos partidas que suman 1.128.634 dólares.

7. PATRIMONIO

7.1 CAPITAL SOCIAL

El capital social, disminuido al 31 de diciembre del año 2007 es el que se describe a continuación:

ACCIONISTA	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. con los saldos al 31 de diciembre del año 2007, 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	-393.785.91
Amortización Pérdidas acumuladas	2.152.52
Pérdidas netas del ejercicio 2007	-497.602.94
TOTAL	-860.724,77

En este grupo de partidas que conforman el patrimonio resaltan las denominadas pérdidas acumuladas de años anteriores por 393.786 dólares y la que arrojó el resultado negativo del 2007, dos rubros que suman 891.389 dólares cuyo comportamiento se comentará en detalle cuando se analice los egresos de Inmosint S.A.; adelantando que son valores que se recuperarán en el futuro y en la medida que se vendan las unidades de las construcciones inmobiliarias.

8. INGRESOS

Como se puede observar en el balance de resultados los ingresos que percibió Inmosint S.A. en el año 2007, integran únicamente dos partidas: Intereses ganados por 1.807 dólares y varios ingresos por 1.279 dólares, dos rubros que suman 3.086 dólares

9. EGRESOS

Los egresos efectuados por INMOSINT S.A. durante el año 2007, al termino del cual los resultados son los que constan a continuación:

DENOMINACION CUENTAS	VALOR TOTAL USD
Valores por recuperar	464.033.17
Gastos de representación	1.877.76
Fondos de Reserva Aportes al IESS	322.50
Suministros y Materiales	1.993.59
Honorarios	5.604.70
Promoción y Publicidad	361.49
Gastos de viajes	4.946.09
Impuestos Municipales	17.868.82
Gastos bancarios	195.04
Depreciaciones	1.520.00
IVA	1.392.49
Varios	573.64
TOTAL EGRESOS:	500.689.29

La pérdida del año 2007 causada por la transferencia de derechos fiduciarios ascendió a 464.033.17 que sumados a las pérdidas por el mismo concepto ocurridas en el año 2006 por 366.808.65 dólares da un total de 830.841.82 dólares, que consta en el numeral 9 de los anexos al balance, aclarando que estas dos partidas que figuran en los balances son valores por recuperar y no precisamente pérdidas ya que el

ECON. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
ASESORIA ECONOMICA Y FINANCIERA

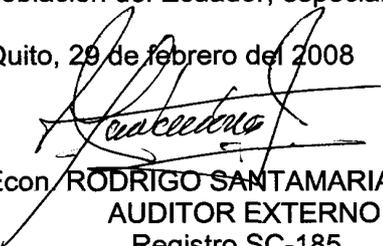
fideicomiso que maneja Fondos Pichincha está devolviendo por aportes de terrenos para construcciones ocupadas únicamente 200 dólares por metro cuadrado y la diferencia de 160 dólares que viene a ser la diferencia del valor total en libros de 360 dólares por metro cuadrado por terrenos aportados, ha generado un valor por recuperar de 464.033.17 dólares que consta en este balance resumido. En síntesis, el total de valores por recuperar y la pérdida del año 2007 que suman en conjunto 830.841.82 dólares se recuperarán total o parcialmente, conforme sean los resultantes de los años subsiguientes que se obtengan ganancias en este negocio inmobiliario debiendo aclarar que si los resultados arrojan beneficios no deberán ser acreedores al 25 por ciento de descuento, que solo tiene derecho las compañías que han tenido verdaderamente pérdidas irrecuperables.

10. PERSPECTIVAS

Los administradores de Inmosint S.A. deben estar muy atentos a los cambios que está introduciendo el gobierno actual en el orden político, económico y social, como en el caso de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rige desde el primero de enero del año 2008; similares cambios que están vigentes en el sistema financiero, impuestos a las herencias, etc, aún cuando el gobierno actual tiene como política apoyar la construcción de viviendas de interés social que es el campo de la actividad de la compañía auditada.

Todo lo anotado, aunque se desconoce el contenido de la nueva Constitución, que deberá ser sometida a consulta en noviembre próximo, solo ahí sabremos a que atenemos los ecuatorianos que esperamos mejores días para un adecuado bienestar diferente al que se ha venido manteniéndose en el pasado, siempre que se respete la libertad y en general la democracia y se mantenga el dólar como moneda de transacción general pese a su desvalorización que ojalá sea temporal, la que ha traído como consecuencia el alza del nivel de precios que viene afectando a toda la población del Ecuador, especialmente a la clase más desposeída.

Quito, 29 de febrero del 2008


Econ. RODRIGO SANTAMARIA VILLACIS
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-185