

INMOSINT S.A.

INFORME DE COMISARIO

INMOSINT S.A.

INFORME DEL COMISARIO REVISOR
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31
DE DICIEMBRE DEL 2014

INMOSINT S.A.

Índice del Contenido

Informe del Comisario Revisor

Comentario sobre los procedimientos de control interno de la Empresa

Evaluación del cumplimiento de las resoluciones de la Junta General y del Directorio

Cifras agregadas de los estados financieros

INFORME DEL COMISARIO REVISOR

A los Accionistas y Directores:
INMOSINT S. A.

1. En cumplimiento con los Artículos No. 433 y 279 de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, a la resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro Oficial 44, del 13 octubre de 1992 y los estatutos de la Compañía, rendimos a ustedes nuestro informe y opinión sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Junta General de Accionistas, en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014.
2. Hemos obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgamos necesario investigar. Así mismo, hemos revisado el balance general de la INMOSINT S.A. al 31 de de diciembre de 2014 y su correspondiente estado de resultados, de evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales son responsabilidad de la administración de la Compañía.
3. En nuestra opinión basados en nuestro examen, la evaluación de las funciones de vigilancia antes descritas:
 - a. Los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Compañía, que se apegan a los principios de contabilidad generalmente aceptados, que se describen en los estados financieros, son adecuados y suficientes, en las circunstancias, y han sido aplicados en forma consistente.
 - b. La información presentada por los administradores refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera de INMOSINT S.A. al 31 de de diciembre de 2014 y su correspondiente estado de resultados, de evolución del patrimonio y sus flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con los criterios y políticas contables mencionados en el párrafo precedente.

En virtud de lo anterior, nos permitimos someter los estados financieros adjuntos a la consideración de la Junta General de Accionistas, solicitando que se les agregue el presente informe.

Atentamente,

Comisario Revisor:


CPA Mayra Castillo Granda
No. de Licencia Profesional: 17- 1293

1 Comentario sobre los procedimientos de control interno de la Compañía

Hemos concluido nuestra revisión de los estados financieros de la **INMOSINT S.A.** al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2014. Como parte de nuestra revisión preliminar hicimos un estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, dentro del alcance que consideramos necesario para evaluar dicha estructura, tal como es requerido por los Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's. Bajo tales principios, el propósito de este estudio y evaluación es establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de revisión del comisario revisor que son necesarios para expresar una opinión sobre dichos estados financieros. Nuestro estudio y evaluación fueron más limitados de lo que sería necesario para expresar una opinión sobre la estructura de control interno contable tomada como un todo.

La Administración de la **INMOSINT S.A.** es la única responsable de establecer y mantener una estructura de control interno de contable y operativa. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura de control interno conllevan que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguardia de los activos contra pérdidas resultantes de uso o disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren correctamente para permitir la preparación de los estados financieros de conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's.

Hay limitaciones inherentes que se deben reconocer cuando se considera la efectividad potencial de cualquier estructura de control interno. En la realización de los procedimientos de control pueden resultar errores por malentendidos de las instrucciones, errores de apreciación, falta del debido cuidado y otros factores personales. Aquellos procedimientos de control cuya efectividad depende de la segregación de funciones pueden ser inoperantes debido a complicidad. Igualmente, los procedimientos de control pueden ser intencionalmente ignorados, bien con respecto a los criterios y estimaciones que se requieren en la preparación de los estados financieros, o en la ejecución y registro de las transacciones. Además, la proyección de cualquier evaluación de la estructura de control interno contable a períodos subsiguientes está sujeta al riesgo de que los procedimientos puedan resultar inadecuados debido a cambios en las condiciones y de que el grado de cumplimiento de los procedimientos se pueda deteriorar.

Una debilidad sustancial de control interno es aquella en que el diseño o ejecución de uno o más elementos de la estructura de control interno contable no reduce a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores o irregularidades en cantidades que podrían ser materiales en relación a los estados financieros, puedan ocurrir y no ser detectados dentro de un lapso oportuno por los empleados en el curso normal de la ejecución de las funciones a ellos asignadas.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, el cuál fue hecho con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran como debilidades sustanciales de control interno; consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de **INMOSINT S.A.**, tomado como un todo. Sin embargo, nuestro estudio y evaluación mostró ciertas condiciones que aunque no se consideran debilidades sustanciales de control interno, llevamos a su conocimiento para que la acción correctiva sea tomada en las circunstancias.

INMOSINT S.A.

Informe del Comisario Revisor

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Este informe tiene el único propósito de informar y ser utilizado por la Gerencia General, Gerencia Financiera, y otros ejecutivos dentro de la **INMOSINT S.A.** Es oportuna la ocasión para expresar nuestros agradecimientos al personal de la Compañía por la colaboración brindada durante el desarrollo de la revisión.

2 Cifras agregadas de los estados financieros

Un resumen de las cifras agregadas de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, las que incluyen cifras comparativas del período terminado el 31 de diciembre de 2013, se incluyen en el Anexo I, adjunto.

INMOSINT S.A.

Balances generales

Al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2013

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	2014	2013
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2 - c	205,601	268,072
Activos financieros:			
Préstamos compañías relacionadas	4	-	210,000
Clientes	4	100,000	-
Anticipos a terceros - depósitos en garantía	14	84,121	-
Cuentas por cobrar otras	5	11,197	10,929
Total activos corrientes		<u>400,918</u>	<u>489,001</u>
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	6	2,505,788	2,019,031
Total activos		<u><u>2,906,706</u></u>	<u><u>2,508,032</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos corto plazo	4	238,000	-
Cuentas por pagar:			
Accionistas	4	205,000	-
Otras	7	21,432	37,714
Total pasivos corrientes		<u>464,432</u>	<u>37,714</u>
Pasivos no corrientes - provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio			
		183	25
Total pasivos		<u>464,615</u>	<u>37,738</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones	8	2,352,000	2,352,000
Acciones en tesorería	4 y 8	(193,243)	(180,000)
Reserva legal	8	32,199	20,030
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	8	(20,308)	(20,308)
Otros resultados integrales		(114)	-
Utilidades disponibles	8	271,556	298,572
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,442,091</u>	<u>2,470,294</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u><u>2,906,706</u></u>	<u><u>2,508,032</u></u>



Diego Larreaétegui
Gerente General



Juan Carlos Maldonado
Contador General

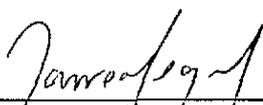
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOSINT S.A.

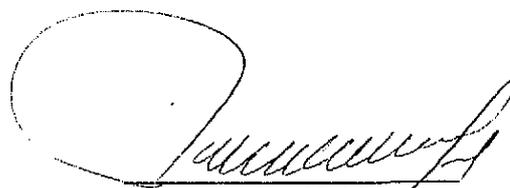
Estado de Utilidades

Año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Ingresos de operación:			
Ingresos de operación	9	111,074	193,439
Utilidad en Venta de Activos de Inversión	4 y 9	33,926	-
Total ingresos de operación		<u>145,000</u>	<u>193,439</u>
Gastos de operación:			
Sueldos y beneficios sociales		(47,603)	(23,745)
Gastos de gestión		(88)	(86)
Impuestos y contribuciones		(20,973)	(17,879)
Otros gastos		(85,379)	(957)
Total gastos de operación	10	<u>(154,042)</u>	<u>(42,666)</u>
Utilidad neta de operación		<u>(9,042)</u>	<u>150,773</u>
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados	4	15,751	5,415
Gastos financieros	4	(5,702)	(1)
Total otros ingresos, neto		<u>10,049</u>	<u>5,413</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>1,007</u>	<u>156,186</u>
Impuesto a la renta corriente	11	<u>(15,853)</u>	<u>(34,496)</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>(14,846)</u>	<u>121,691</u>
Otros resultados integrales - ajuste provisión jubilación patronal			
		<u>(114)</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>(14,960)</u>	<u>121,691</u>
Utilidad (pérdida) por acción	2 - i)	<u>(0.01)</u>	<u>0.05</u>



Diego Larreátegui
Gerente General



Juan Carlos Maldonado
Contador General

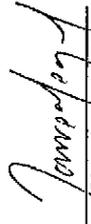
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

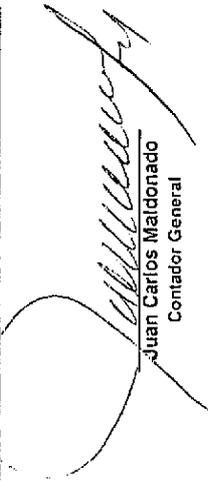
IMOSINT S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital acciones	Acciones en tesorería	Reserva legal	Superávit por revalorización de terrenos	Resultados acumulados por la adopción de las NIIF por primera vez	Otros resultados integrales	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2012, previamente informados	2,352,000	-	15,379	1,304,737	(20,308)	-	181,532	3,833,341
Ajuste al valor de los derechos fiduciarios (nota 6)	-	-	-	(1,304,737)	-	-	-	(1,304,737)
Saldos al 1 de enero del 2013 ajustados	2,352,000	-	15,379	-	(20,308)	-	181,532	2,528,604
Transferencia a reserva legal	-	-	4,651	-	-	-	(4,651)	-
Recompra de acciones	-	(180,000)	-	-	-	-	-	(180,000)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	121,691	121,691
Saldos al 31 de diciembre de 2013, ajustados	2,352,000	(180,000)	20,030	-	(20,308)	-	298,572	2,470,294
Transferencia a reserva legal	-	-	12,169	-	-	-	(12,169)	-
Compra de acciones	-	(13,243)	-	-	-	-	-	(13,243)
Ajuste provisión jubilación patronal	-	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	(14,846)	(14,846)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,352,000	(193,243)	32,199	-	(20,308)	(114)	271,556	2,442,091


Diego Larreategui
Gerente General


Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOSINT S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

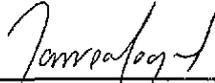
	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de actividades operativas	44,733	197,180
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(272,574)	(19,344)
	<u>(227,842)</u>	<u>177,836</u>
Impuesto a la renta pagado	(15,853)	(34,496)
Intereses y gastos financieros pagados	(5,702)	(1)
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	<u>(249,397)</u>	<u>143,339</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Aumento de Propiedades de Inversión, neto	33,926	
Recuperación (desembolsos) préstamos a partes relacionadas	210,000	(210,000)
Disminución (aumento) en inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(486,757)	1,050,000
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión:	<u>(242,831)</u>	<u>840,000</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Adiciones (pagos) préstamos	238,000	(345,000)
Cuentas por pagar accionistas	205,000	(222,664)
Compra de acciones en tesorería	(13,243)	(180,000)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>429,757</u>	<u>(747,664)</u>
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(62,472)</u>	<u>235,675</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>268,072</u>	<u>32,397</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>205,600</u></u>	<u><u>268,072</u></u>

INMOSINT S.A.

Estado de Flujos de Efectivo, continua

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y con cifras comparativas del año 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

	2014	2013
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) proveniente en actividades de operación:		
Utilidad neta del año	(14,846)	121,691
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo (utilizado) provisto por las actividades de operación:		
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(33,926)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en anticipos a terceros-depositos en garantía	(84,121)	-
Disminución (aumento) activos financieros - cuentas por cobrar		
Anticipos de clientes	(100,000)	-
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar otras	(267)	3,741
Aumento cuentas por pagar accionistas	-	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar - otras	(16,282)	17,883
Aumento en provisión para jubilación patronal y desahucio	45	25
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	(249,397)	143,339



Diego Larreategui
Gerente General



Juan Carlos Maldonado
Contador General

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros