

INFORME DE COMISARIO DE
INMOSINT S.A.
POR EL AÑO 2007

150490

Señor Gerente:

Me es grato someter a su consideración y por su digno intermedio, a los señores Accionistas de INMOSINT S.A., el Informe de Comisario, referente al año 2007, que tiene el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en la Ley de Compañías; y, de manera especial, al contenido del artículo 291.

No está por demás recordar que INMOSINT S.A., se constituyó mediante escritura pública el 27 de octubre del año 2003; la cual está dedicada a la compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces.

La empresa dispone de un adecuado control interno, tendiente a proteger sus intereses económicos y financieros y, la contabilidad se lleva de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia, cuyas operaciones están plenamente documentadas.

Los estados financieros y sus anexos han sido elaborados bajo la exclusiva responsabilidad de los administradores de INMOSINT S.A.

Con estos antecedentes se ha procedido a efectuar un examen detenido de las cuentas más significativas correspondientes al período 2006-2007 a cuyo término se obtuvieron los principales indicadores económicos, que en resumen, se comentan a continuación:

1.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

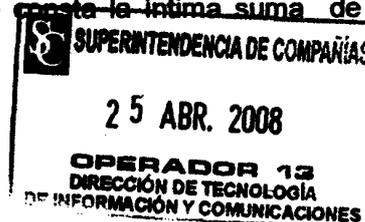
De la división entre el pasivo total que en el 2007 sumó 1.128.686 dólares y el patrimonio que alcanzó el valor de 1.491.275 dólares, se obtuvo el índice de endeudamiento de 75.7 por ciento que permite interpretar que por cada cien dólares de capital propio, prácticamente 76 dólares pertenecen a terceros o son obligaciones que debe cubrir la empresa.

En el pasivo global, se destacan en su totalidad, el capital disminuido por cancelar por 828.6 mil dólares, derechos fiduciarios restituidos por la suma de 300.0 mil dólares.

En el patrimonio se puede observar que el capital social disminuyó en el 30 por ciento, para situarse en el 2007 con 2.352.000 dólares; aunque cabe destacar la influencia de las pérdidas acumuladas de años anteriores que suman 393.8 mil dólares y el resultado final del año 2007 que arrojó la pérdida por 497.603 dólares, debiendo aclarar que dentro de esta cuenta se está haciendo constar temporalmente en el estado de pérdidas y ganancias el rubro aportes de terreno por 464.033 dólares que representa el 93.3 por ciento de la pérdida total, que se irá eliminando gradual o totalmente a medida que se vayan vendiendo las construcciones edificadas en estos terrenos; y, según los resultados de los años subsiguientes, no será una partida que se beneficie de la amortización por pérdidas del año 2007

2.- INDICE DE LIQUIDEZ

De la comparación entre el activo circulante que en el año 2007 ascendió a 24.365 dólares y el pasivo de igual naturaleza en el que consta la íntima suma de 52.36



dólares; se concluye que la empresa dispone de una excelente liquidez, integrada principalmente por los recursos en caja y equivalentes por la suma de 21.534 dólares y la diferencia corresponde a cuentas por cobrar y anticipos.

En cualquier caso, las disponibilidades para una empresa de la envergadura de INMOSINT S.A. se consideran levemente pequeña.

3.- SITUACION ECONOMICA

Los ingresos de INMOSINT S.A. que en año 2007 totalizó 3.086 dólares, producto de interese ganados por 1.807 dólares y de otros ingresos por 1.279 dólares.

En cambio los egresos por diferentes conceptos sumaron 500.689 dólares entre cuyos componentes sobresale el aporte de terreno para la construcción de edificios por un valor de 464.033 dólares, que como se dejó anotado en líneas anteriores se recuperará en el futuro y se eliminará, según los resultados positivos de los años subsiguientes del estado de pérdida y ganancias.

A continuación cabe mencionar los gastos más significativos que corresponden a impuestos municipales por 17.869 dólares; honorarios por 5.605 dólares; suministros y materiales por 1.994 dólares; y, gastos de representación por 1.878 dólares. La diferencia corresponde a varios rubros como se puede apreciar en el balance de resultados.

Al término del ejercicio del año 2007 se anota una pérdida de 497.603 dólares de cuyo total el 92.7 por ciento corresponde a la cuenta denominada aportes de terreno.

Al margen de los expuesto, me permito insinuar a INMOSINT S.A. debería tomar debida nota de los cambios que el actual gobierno está introduciendo en los campos tributarios, crediticios, comercial, industrial y particularmente en los precios de transferencias, etc.

Con las consideraciones anotadas y dejando en salvo el mejor criterio de los señores Accionistas; agradeceré aprobar los balances de INMOSINT S.A. correspondientes al año 2007

Muy atentamente



Econ. ELIANA DE VELASTEGUI
COMISARIO REVISOR

Quito, 29 de febrero del 2008