

INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL

Quito, 15 de Marzo del 2.008

**Señores Miembros del Directorio y Accionistas de:
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S. A.**

He revisado el Balance General al 31 de diciembre del 2.007 y los correspondientes Estado de Perdidas y Ganancias, la Evolución del Patrimonio y Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha. Esta revisión se realizó de acuerdo con normas de Auditoria y Contabilidad generalmente aceptadas y se trabajó conjuntamente con el personal de Contabilidad de la empresa. Con estos antecedentes he emitido este informe SIN SALVEDADES.

En cumplimiento con lo dispuesto por la ley de Compañías, he efectuado procedimientos de control dentro del marco del alcance de la revisión orientada a cumplir con las obligaciones y funciones de Comisario de INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S. A. y en virtud de la aplicación de tales procedimientos informo lo siguiente:

La Administración de la Compañía HA CUMPLIDO CON LAS NORMAS legales, estatutarias y reglamentarias, así mismo la Resoluciones de la Junta General de Accionistas y Directorio están debidamente llevadas.

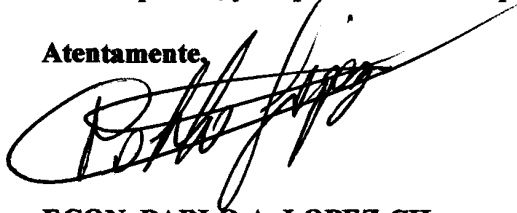
Los fondos Financieros CONCUERDAN CON LOS VALORES registrados en los libros de contabilidad, los cuales han sido llevados de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Considero que la estructura del control interno contable, en sus aspectos importantes, ES ADECUADA.

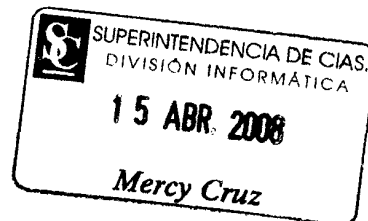
Respecto a las disposiciones del Artículo 321 de la ley de Compañías, NO HA LLEGADO A MI CONOCIMIENTO NINGUN ASUNTO QUE DEBA SER INFORMADO.

Este informe de Comisario es exclusivo para información de los Accionistas, Directores de INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A. y a la Súper intendencia de Compañías, y no puede ser usado para otro propósito.

Atentamente,



**ECON. PABLO A. LOPEZ CH.
COMISARIO PRINCIPAL
COLEGIO DE ECONOMISTAS DE QUITO
MATRICULA # 629**



INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.

BALANCE GENERAL

CAJA Y BANCOS E INVERSIONES	16,276	19%	15,983	32%	13,571	27%	1,994	4%	-85%
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	494	100%	1,120	5%	0	0%	0	0%	
INVERSIONES EN CIAS.	0	0%	19,687	95%	24,000	100%	36,046	100%	50%
OTRAS CTAS X COBRAR	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL CTAS POR COBRAR	494	1%	20,807	42%	24,000	47%	36,046	71%	50%
RETENCION EN LA FUENTE	1,896	2%	1,747	4%	2,630	5%	4,621	9%	76%
IMPUESTO ANTICIPADOS	653	1%	1,284	3%	2,016	4%	652	1%	-68%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	0	0%	0	0%	656	1%	728	1%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	19,318	22%	39,821	80%	42,873	84%	44,041	87%	3%
MUEBLES Y ENSERES	968	5%	968	10%	968	12%	968	15%	0%
EQUIPO DE COMPUTACION	1,065	6%	2,565	26%	2,565	31%	2,565	39%	0%
EQUIPOS DE OFICINA	384	2%	384	4%	384	5%	384	6%	0%
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	17,768	96%	17,768	179%	17,768	217%	17,768	273%	0%
EDIFICIO NEPTUNO	6,500	35%	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO VISTA MAR	3,500	19%	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 2	3,251	18%	0	0%	0	0%	0	0%	
EDIFICIO CAPITAN No. 4	3,251	18%	0	0%	0	0%	0	0%	
DEPRECIACION ACUMULADA	-18,172	-98%	-11,737	-118%	-13,511	-165%	-15,182	-233%	12%
TOTAL ACTIVO FIJO	18,515	22%	9,948	20%	8,174	16%	6,503	13%	-20%
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	48,188	56%	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL DE ACTIVOS	86,022	100%	49,769	100%	51,047	100%	50,544	100%	-1%
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	6,062	38%	2,681	23%	8,380	41%	1,771	14%	-79%
PROVISIONES X PAGAR	0	0%	0	0%	666	3%	0	0%	
DEPOSITOS EN GARANTIA	7,977	50%	7,764	68%	8,998	44%	9,511	73%	6%
IMPUESTOS POR PAGAR	601	4%	638	6%	1,218	6%	1,184	9%	-3%
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	1,179	7%	336	3%	898	4%	82	1%	-91%
IESS X PAGAR	0	0%	0	0%	131	1%	485	4%	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15,819	18%	11,419	23%	20,291	40%	13,033	26%	-36%
JUBILACION PATRONAL	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
TOTAL PASIVO	15,819	18%	11,419	23%	20,291	40%	13,033	26%	-36%
RESERVA LEGAL Y FACULT	976	1%	976	3%	976	3%	976	3%	0%
CAPITAL SOCIAL	1,000	1%	1,000	3%	1,000	3%	1,000	3%	0%
RESERVA DE CAPITAL	2,337	3%	2,337	6%	2,337	8%	2,337	6%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZACION	92	0%	92	0%	92	0%	92	0%	0%
SUPERAVIT ACCIONES	43,781	62%	0	0%	0	0%	72	0%	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	22,017	31%	33,945	89%	26,351	86%	33,034	88%	25%
TOTAL PATRIMONIO	70,202	82%	38,350	77%	30,756	60%	37,511	74%	22%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	86,022	100%	49,769	100%	51,047	100%	50,544	100%	-1%

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE FUENTES Y USOS AÑOS 2.006 Y 2.007

		FUENTES	USOS
CAJA Y BANCOS E INVERSIONES T	(11,577)	11,577	
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	-		
INVERSIONES EN OTRAS CIAS.	12,046		12,046
RESERVAS CUENTAS INCOBRABLES	-		
RETENCION EN LA FUENTE	1,991		1,991
IMPUESTO ANTICIPADOS	(1,364)	1,364	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	72		72
MUEBLES Y ENSERES	-		
EQUIPO DE COMPUTACION	-		
EQUIPOS DE OFICINA	-		
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL	-		
EDIFICIO NEPTUNO	-		
EDIFICIO VISTA MAR	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 2	-		
EDIFICIO CAPITAN No. 4	-		
DEPRECIACION ACUMULADA	(1,671)	1,671	
ACCIONES EN OTRAS EMPRESAS	-		
HONORARIOS Y CUENTAS X PAGAR	(6,609)		6,609
PROVISIONES X PAGAR	(666)		666
DEPOSITOS EN GARANTIA	513	513	
IMPUESTOS POR PAGAR	(34)		34
PROVISIONES SOCIALES EMPLEADOS	(816)		816
IESS X PAGAR	354	354	
JUBILACION PATRONAL	-		
RESERVA LEGAL Y FACULT	-		
CAPITAL SOCIAL	-		
RESERVA DE CAPITAL	-		
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	-		
SUPERAVIT ACCIONES	72	72	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,683	6,683	
		22,234	22,234

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
INDICES FINANCIEROS

DESCRIPCION		2 0 0 5	2 0 0 6	2 0 0 7	PROMEDIO DE INDUSTRIA
INDICES DE LIQUIDEZ					
LIQUIDEZ	#	3.49	2.11	3.38	2.00%
CAPITAL DE TRABAJO		28,402	22,582	31,008	
DIAS DE COBRO		5	-	-	20
DIAS DE INVENTARIO		-	-	-	
DIAS DE PAGO		16	11	16	30
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	#	-11	-11	-16	
COSTO PERIODO DE CONV. EFECTIVO 15%		(63)	(69)	(100)	

INDICES DE ENDEUDAMIENTO					
DE QUIEN ES LA EMPRESA	#	77%	60%	74%	> que 40%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	#	0%	0%	0%	< que 40%
NUMERO DE EMPLEADOS	3	3	3	3	
VENTAS POR EMPLEADO mensuales		2,259	2,413	2,506	INCREMENTO
PUNTO DE EQUILIBRIO EN VENTAS	#	24%	28%	35%	15%

INDICES DE RENTABILIDAD					
EQUITY VALUA ADDED 30%	#	22,440	16,924	21,781	POSITIVO
PODER PARA GENERAR GANANCIA	#	68%	52%	65%	12%

RETURN OF EQUITY R.O.E.					
UTILIDAD NETA / VENTAS = ESTRATEGIA	#	0.42	0.30	0.37	
VENTAS / ACTIVO TOT. = EFICIENCIA	#	1.63	1.70	1.79	
ACTIVO TOT. / PATRIMONIO = APALANCAMIENTO	#	1.30	1.66	1.35	
TOTAL R.O.E.	#	89%	86%	88%	>30%
CRECIMIENTO SOSTENIDO DE VENTAS	#	84,856	82,873	98,352	
VENTAS ACTUALES	#	81,332	86,873	90,224	
% DE VENTAS NO CUMPLIDAS	#	4%	-5%	9%	

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS POR ARRIENDOS			62,761	77%	66,842	77%	70,556	78%	6%
INGRESOS POR GUARDINIA			14,194	17%	15,043	17%	15,359	17%	2%
INGRESOS POR AGUA			4,377	5%	4,988	6%	4,309	5%	-14%
UTILIDAD BRUTA			81,332	100%	86,873	100%	90,224	100%	4%
GASTOS ADMINISTRATIVO			59,974	74%	60,986	70%	56,122	62%	-8%
GASTOS DE DEPRECIACION			1,776	2%	1,773	2%	1,672	2%	-6%
GASTOS NO DEDUCIBLES							1,269	1%	
UTILIDAD OPERACION			19,582	24%	24,114	28%	31,161	35%	29%
INTERESES POR PRESTAMO			-5,803	-7%	-1,471	-2%	-1,790	-2%	22%
UTILIDAD VENTA ACTIVOS			-8,409	-10%	0	0%	0	0%	
INTERESES GANADOS			-151	0%	-766	-1%	-83	0%	-89%
UTILIDAD ANTES DE PARC.IMP.			33,945	42%	26,351	30%	33,034	37%	25%
PARTICIPACION TRABAJAD			0	0%	0	0%	0	0%	
IMPUESTO A LA RENTA			0	0%	0	0%	0	0%	
UTILIDA NETA			33,945	42%	26,351	30%	33,034	37%	25%

INMOBILIARIA VISTA HERMOSA S.A.
DETALLE DE GASTOS ADMINISTRATIVOS

VA										
SUELDOS Y BENEFICIOS		8,885	16%	12,291	20%	12,165	20%	11,067	18%	-9%
AGUA		5,029	9%	4,473	7%	4,899	8%	3,994	7%	-18%
LUZ		970	2%	951	2%	628	1%	428	1%	-32%
TELEFONOS		1,283	2%	1,381	2%	1,094	2%	942	2%	-14%
MANTENIMIENTO LOCALES		3,721	7%	4,706	8%	5,899	10%	3,195	5%	-46%
VIGILANCIA		10,180	18%	12,144	20%	14,119	24%	13,402	22%	-5%
HONORARIOS CONTADORA		3,080	6%	3,080	5%	3,560	6%	3,610	6%	1%
IMPUESTO PREDIAL		805	1%	803	1%	885	1%	914	2%	3%
BONO DE RESPONSABILIDAD		1,127	2%	1,101	2%	1,697	3%	1,350	2%	-20%
PATENTE MUNICIPAL		1,237	2%	1,151	2%	1,151	2%	1,133	2%	-2%
BONO DIRECTORIO		1,600	3%	3,200	5%	2,850	5%	3,000	5%	5%
BONO NAVIDEÑO		4,500	8%	5,000	8%	4,500	8%	4,500	8%	0%
PATENTES		3,566	6%	1,574	3%	1,152	2%	1,133	2%	-2%
LIMPIEZA CENTRO COMERCIAL		4,103	7%	892	1%	1,005	2%	1,855	3%	85%
MOVILIZACION		2,301	4%	2,282	4%	2,536	4%	2,706	5%	7%
ATENCIONES SOCIALES		348	1%	875	1%	903	2%	670	1%	-26%
OTROS		2,910	5%	4,070	7%	1,943	3%	1,820	3%	-6%
DEPRECIACION						1,773		1,672		
TOTAL GASTOS		55,644	100%	59,974	100%	62,759	100%	57,391	100%	-9%