



Accountants &  
business advisers

# **INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre de 2012 y 2011

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

Quito, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, El auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sucursal. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.** al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**Párrafo de énfasis:**

5. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía se encuentra en proceso de liquidación.



1 de marzo de 2013  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

|                                              |  | Al 31 de diciembre de |                   |
|----------------------------------------------|--|-----------------------|-------------------|
|                                              |  | 2012                  | 2011              |
| <b>ACTIVOS</b>                               |  |                       |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                   |  |                       |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C) |  | 5,567                 | 150,140           |
| Cuentas por cobrar (Nota D)                  |  | 905,031               |                   |
| Impuestos anticipados (Nota E)               |  | 137,854               | 121,454           |
| Inventario de obra en construcción (Nota F)  |  |                       | 11,441,466        |
|                                              |  | 1,048,452             | 11,713,060        |
| <b>EQUIPOS</b>                               |  |                       | 64,976            |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                         |  | <b>1,048,452</b>      | <b>11,778,036</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                  |  |                       |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                   |  |                       |                   |
| Obligaciones bancarias y otros (Nota G)      |  | 180,702               | 50,000            |
| Cuentas por pagar                            |  |                       | 93,080            |
| Impuestos por pagar                          |  | 5,234                 | 3,713             |
| Otros pasivos corrientes                     |  |                       | 43,666            |
|                                              |  | 185,936               | 190,459           |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)</b>         |  | <b>890,000</b>        | <b>12,014,711</b> |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                         |  | <b>1,075,936</b>      | <b>12,205,170</b> |
| <b>PATRIMONIO (Nota I)</b>                   |  |                       |                   |
| Capital social                               |  | 801                   | 801               |
| Reserva legal                                |  | 11,635                | 11,635            |
| Ajustes NIIF primera vez                     |  | (821,566)             | (821,566)         |
| Resultados acumulados                        |  | 781,646               | 381,996           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                      |  | <b>(27,484)</b>       | <b>(427,134)</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>            |  | <b>1,048,452</b>      | <b>11,778,036</b> |



Ing. Fernando Carrillo  
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

|                              | Años terminados al<br>31 de diciembre de |             |
|------------------------------|------------------------------------------|-------------|
|                              | 2012                                     | 2011        |
| <b>INGRESOS:</b>             |                                          |             |
| Venta de casas (Nota J)      | 13,358,350                               |             |
| Arriendos                    | 60                                       | 30          |
| Otras rentas                 | 90                                       |             |
|                              | <u>13,358,500</u>                        | <u>30</u>   |
| <b>COSTOS Y GASTOS:</b>      |                                          |             |
| Costo de ventas (Nota K)     | 12,865,976                               |             |
| Gastos de administración     | 85,607                                   | (32,290)    |
| Gastos operacionales         | 7,117                                    |             |
| Gastos financieros           |                                          | (12,597)    |
| Transferencia obras en curso | 150                                      | 44,857      |
|                              | <u>12,958,850</u>                        | <u>(30)</u> |
| <b>UTILIDAD NETA</b>         | <u>399,650</u>                           |             |
| <b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>   | <u>499</u>                               |             |



Ing. Fernando Carrillo  
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en USDólares)

|                                  | Capital<br>social | Reserva<br>Legal | Ajustes por Adopción<br>NIIF primera vez | Resultados<br>Acumulados |
|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2011      | 801               | 11,635           | (821,566)                                | 381,996                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | 801               | 11,635           | (821,566)                                | 381,996                  |
| Utilidad del ejercicio           |                   |                  |                                          | 399,650                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | 801               | 11,635           | (821,566)                                | 781,646                  |

  
Ing. Fernando Carrillo  
Gerente General

  
CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contadora

Vea notas a los estados financieros



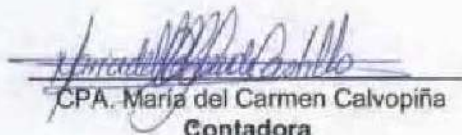
**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                                                              | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
|                                                                                                                              | 2012                                     | 2011               |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL<br/>EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN<br/>LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                                          |                    |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                                                                                                         | 399,650                                  |                    |
| Partidas conciliatorias:                                                                                                     |                                          |                    |
| Depreciación                                                                                                                 | 7,117                                    | 14,379             |
| Provisión de impuestos                                                                                                       | 35,010                                   | 25,948             |
| Ajuste                                                                                                                       |                                          | 2,812              |
|                                                                                                                              | <u>441,777</u>                           | <u>43,139</u>      |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>                                                                                   |                                          |                    |
| Documentos y cuentas por cobrar                                                                                              | (905,031)                                |                    |
| Inventarios                                                                                                                  | 11,441,466                               | (1,401,259)        |
| Impuestos anticipados                                                                                                        | (16,400)                                 | (45,329)           |
| Cuentas por pagar                                                                                                            | (128,090)                                | 35,644             |
| Impuestos por pagar                                                                                                          | 1,521                                    | (605)              |
| Otros pasivos                                                                                                                | <u>(11,168,377)</u>                      | <u>(14,562)</u>    |
|                                                                                                                              | <u>(774,911)</u>                         | <u>(1,426,111)</u> |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>                                                                   | <u>(333,134)</u>                         | <u>(1,382,972)</u> |



Ing. Fernando Carrillo  
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contadora

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

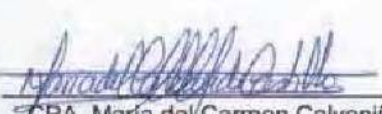
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

|                                                                       | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
|                                                                       | 2012                                     | 2011               |
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                      |                                          |                    |
| Efectivo recibido de clientes                                         | 14,263,381                               |                    |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                             | (14,596,515)                             | (1,370,375)        |
| Gastos Financieros                                                    |                                          | (12,597)           |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>        | <b>(333,134)</b>                         | <b>(1,382,972)</b> |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                      |                                          |                    |
| Baja de activos fijos                                                 | 57,859                                   |                    |
| <b>Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión</b>      | <b>57,859</b>                            |                    |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                 |                                          |                    |
| Préstamos a instituciones financieras                                 | 130,702                                  | (240,000)          |
| Anticipos de clientes                                                 |                                          | 1,694,302          |
| <b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b> | <b>130,702</b>                           | <b>1,454,302</b>   |
| <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>                             | <b>(144,573)</b>                         | <b>71,330</b>      |
| Saldo del efectivo al inicio del año                                  | 150,140                                  | 78,810             |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>                            | <b>5,567</b>                             | <b>150,140</b>     |



Ing. Fernando Carrillo  
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contadora

Vea notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.:**

Mediante escritura pública celebrada el 15 de junio de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de agosto de 2006, ante el doctor Jaime Espinoza Cabrera Notario Público del Cantón, se constituyó la INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. compareciendo el Fideicomiso Mercantil Los Nogales y María José Andrade Mora. El plazo de vigencia de la Compañía es de 20 años a partir de la inscripción en el Registro Mercantil.

El objeto social de la Compañía es la planificación construcción, compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles así como adquirir bienes inmuebles y venderlos una vez edificada la obra, prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas.

El 1 de agosto de 2010, la Compañía se fusionó por absorción con la compañía CONDEPROHO S.A. inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre de 2010, la misma que procede a traspasar y transferir en bloque la totalidad de su patrimonio, activos y pasivos a ENTREPINOS ENTREPIN S.A. produciéndose una disminución de capital por US\$801.

La Compañía tiene a cargo la construcción de 135 casas divididas en siete clousters, los mismos que están distribuidos de la siguiente manera: Clouster 1 conformado por 20 casas, clouster dos por 17 casas, clouster 3 por 19 casas, clouster cuatro por 16 casas, clouster cinco por 15 casas, clouster 6 por 16 casas, clouster siete por 32 casas, ubicado entre las calles: Los Nogales y San José, sector Amagasi del Inca, los mismos que hasta la fecha ya fueron construidos en su totalidad. La Compañía sub-contrató a la Compañía Constructora SOSA VALLEJO para la ejecución del proyecto.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración en la elaboración de los estados financieros antes mencionados:

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Base de preparación y presentación: De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía debe presentar estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de contabilidad (IASB).

Los ingresos y gastos: Los ingresos por arriendo se contabilizan cuando se producen, los ingresos por venta de los departamentos se registraran cuando se efectúa la entrega de la obra. Los gastos se contabilizan por el método del devengado, cuando se originan.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión y depósitos a corto plazo con vencimiento a tres meses o menos.

Inventarios: Obras en ejecución: En ésta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones.

Propiedades, planta y equipo: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, la que se detalla a continuación: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

| <b>ACTIVOS</b>        | <b>AÑOS</b> |
|-----------------------|-------------|
| Equipo de computación | 3           |
| Otros equipos         | 10          |

Participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta: La Compañía efectuará el pago de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta después de presentada la declaración al Servicio de Rentas Internas y lo registrará contra las utilidades.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

|                | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                |
|----------------|------------------------------|----------------|
|                | <b>2012</b>                  | <b>2011</b>    |
| Cajas          | 115                          | 53,462         |
| Fondos         |                              | 4,500          |
| Bancos locales | 5,452                        | 92,178         |
|                | <b>5,567</b>                 | <b>150,140</b> |

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****D. CUENTAS POR COBRAR:**

|                             |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |
|-----------------------------|-----|------------------------------|-------------|
|                             |     | <b>2012</b>                  | <b>2011</b> |
| Cientes Entrepinos II Etapa | (1) | 905,031                      |             |
|                             |     | <u>905,031</u>               |             |

(1) Incluye principalmente US\$674,877 de pagos de clientes por la venta de las casas, US\$182,900 por casas comprometidas para la venta a nombre de los socios, y US\$72,498 por venta de una casa.

**E. IMPUESTOS ANTICIPADOS:**

|                              |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                |
|------------------------------|-----|------------------------------|----------------|
|                              |     | <b>2012</b>                  | <b>2011</b>    |
| Anticipo Impuesto a la renta | (1) | 130,846                      | 114,544        |
| 8% Arrendamiento de bienes   |     | 6,671                        | 6,671          |
| 5% Rendimientos financieros  |     | 184                          | 182            |
| 1 % Otros servicios          |     | 153                          | 57             |
|                              |     | <u>137,854</u>               | <u>121,454</u> |

(1) Corresponde a anticipos de impuesto a la renta registrados entre los años 2008 y 2012, de los cuales US\$16,302 (US\$19,363 en el 2011) son anticipos de impuesto a la renta del año 2012.

**F. INVENTARIO DE OBRA EN CONSTRUCCIÓN:**

|                                                                       |  | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--|------------------------------|-------------------|
|                                                                       |  | <b>2012</b>                  | <b>2011</b>       |
| Terreno                                                               |  |                              | 2,154,000         |
| Costos de construcción etapas 1-6                                     |  |                              | 8,695,885         |
| Costos de construcción etapa 7                                        |  |                              | 1,376,446         |
|                                                                       |  |                              | <u>12,226,331</u> |
| Provisión por pérdidas en la realización de ventas de construcciones. |  |                              | (784,865)         |
|                                                                       |  |                              | <u>11,441,466</u> |

Al 31 de diciembre de 2012, el inventario fue reclasificado y enviado al costo de ventas para realizar la respectiva liquidación del proyecto.

**G. OBLIGACIONES BANCARIAS Y OTROS:**

Corresponde a cheques girados y no cobrados en custodia de la Compañía y que deben ser pagados a los contratistas al término del Proyecto pero que debido a que la Compañía está en proceso de liquidación están registrados en esta cuenta.

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****H. PASIVO A LARGO PLAZO:**

|                      |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                   |
|----------------------|-----|------------------------------|-------------------|
|                      |     | <b>2012</b>                  | <b>2011</b>       |
| Anticipo de clientes |     |                              | 10,814,711        |
| Aportes proyectos    | (1) | 890,000                      | 1,200,000         |
|                      |     | <u>890,000</u>               | <u>12,014,711</u> |

(1) Corresponde al saldo por pagar a los socios de la Compañía de los aportes que realizaron para la construcción del Proyecto.

**I. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa el valor del capital suscrito y pagado, conformado por 801 acciones ordinarias con un valor de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. No hubo pago de dividendos en los años 2012 y 2011.

**J. INGRESOS POR VENTAS DE CASAS:**

Corresponde al valor de los pagos registrados como anticipos de clientes que se reconocieron como ingresos.

**K. COSTOS DE VENTA:**

Corresponde al valor transferido de la cuenta de inventarios más los costos incurridos durante el período para la construcción del Clouster 7.

**L. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.