

**INMOBILIARIA ENTREPINOS  
ENTREPIN S.A.**

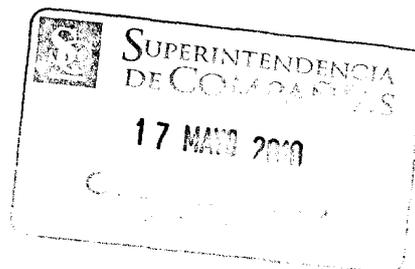
**INFORME DE COMISARIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INDICE**

Informe de Comisario  
Balance General  
Estado de Resultados  
Información Suplementaria  
Análisis Vertical y Horizontal (Balance General y Estado de Resultados)

**Abreviaturas Usadas**

B.G.	Balance General
E.R.	Estado de Resultados
R.O.	Registro Oficial
art.	Artículo
No.	Número
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos



## INFORME DE COMISARIO

Señores

**PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

Presente.

1. He revisado el Balance General de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2009 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos, basado en la revisión de comisaría.
2. Mi revisión fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los Estados Financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo. Revisión que incluye un examen, sobre una base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los Estados Financieros. Incluye también una apreciación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como también evaluar la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Considero que esta revisión, me proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2009, conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.).



**IVAN LOPEZ CASTRO**  
Comisario  
R. N. No. 26595

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

**BALANCE GENERAL**

al 31 de diciembre del 2009

(en \$ d.a.)

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	75.355,12	Cuentas Por Pagar	802.017,17
Cuentas por Cobrar	1.889.194,91	Proveedores	84.875,60
Anticipo Contratistas	0,00	Obligaciones Financieras	715.000,00
Cías. Relacionadas	1.797.945,11	Retenciones e Impuestos	1.612,88
Impuestos	91.249,80	Otras	528,69
Inventarios	9.453.201,06	<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>802.017,17</b>
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>11.417.751,09</b>	<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		Anticipos Clientes	7.309.474,66
Gastos de Constitución	18.747,48	Accionistas	1.200.000,00
(-) Amortización Gastos de Constitución	-12.185,87	<b>SUBTOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>8.509.474,66</b>
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>6.561,61</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9.311.491,83</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>11.424.312,70</b>	<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital Social	2.154.001,00
		Resultado de Ejercicios Anteriores	-40.701,13
		Pérdida del Presente Ejercicio	-479,00
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.112.820,87</b>
		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>11.424.312,70</b>

0,00

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**  
ESTADO DE RESULTADOS  
al 31 de diciembre del 2009  
( en \$ d.a.)

---

**INGRESOS**

Ventas Netas	6.490
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.490</b>

---

**COSTOS**

Menos: Costos de Ventas	1.136.831
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>-1.130.341</b>

---

**GASTOS OPERACIONALES**

Gastos Administrativos	15.565,00
Gastos de Ventas	0,00
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-1.145.906,00</b>

---

**MOVIMIENTO FINANCIERO**

Mas: Otros Ingresos	1.699
Menos: Otros Egresos	-43.232

**OTRAS RENTAS**

Mas: Otros Ingresos	4.156
Menos: Otros Egresos	0

**NO OPERACIONALES**

Mas: Arriendos	0
Menos: Traslado a Obra en Curso	1.183.283

---

<b>UTILIDAD ANTES DE PART. E IMPT. RENTA</b>	<b>0,00</b>
--	-------------

---

15% Trabajadores	0
25% Impuesto a la Renta	479
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-479,00</b>

---

---

## INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

### OPINION RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No. 92-1-4-3-0014. de la Superintendencia de Compañías, expedida el 18 de septiembre de 1992 y publicada en el R. O. No. 44 del 3 de octubre de 1992 a continuación presento mi opinión respecto a aquellos aspectos requeridos por la mencionada Resolución.

1. Los administradores de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., han cumplido razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por la Junta General de Accionistas y por los máximos organismos de la compañía.
2. La documentación, comprobantes, registros contables y archivos de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., se llevan y conservan de conformidad con disposiciones legales vigentes.
3. El libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y libro de Acciones y Accionistas de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
5. La custodia y conservación de bienes de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad, son adecuadas.
6. Los procedimientos de control interno implantados por la administración de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., son adecuados y ayudan a dicha administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad de que los bienes están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposiciones no autorizadas y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en lo que estos no se contrapongan a las anteriores. En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectadas. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento en las mismas se deteriore.
7. Los administradores de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., me han prestado toda la colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.
8. Para el desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.

## **ANÁLISIS FINANCIERO**

Se presenta un análisis vertical y horizontal del Balance General y Estado de Resultados, comparativo de entre los años 2008 – 2009, en anexos del No. 1 al No. 4, adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

### **Análisis vertical**

#### **Balance General - Anexo No. 1**

Establece los porcentajes de cada una de las cuentas que forman el activo, pasivo y patrimonio, con respecto al total de los mismos.

La cuenta donde se concentran la mayoría de los recursos de la compañía es la de Inventarios con el 82% del total del activo, manteniéndose la consistencia con lo reflejado en el año 2008.

En el Pasivo, las Cuentas por Pagar a Largo Plazo por Anticipo de Clientes y Préstamos de Accionistas representan el mayor rubro con un 64% y 10% respectivamente, manteniendo consistencia con respecto al año anterior.

El Patrimonio no presenta cuentas o valores representativos que mencionar.

En el año 2009 las operaciones de la empresa han sido financiadas el 82% por terceros y el 18% por los accionistas, manteniendo la misma consistencia del año 2008, sin embargo es menester indicar que con estos porcentajes la empresa no se encuentra bien apalancada.

#### **Estado de Resultados - Anexo No. 3**

Establece los porcentajes de las cuentas que conforman este estado, con respecto al total de las ventas anuales.

En el Estado de Resultados se registran Ingresos y Costos cuyo resultado neto es reclasificado al Inventario de Obras en Curso, quedando un Resultado del Ejercicio antes de Impuestos de cero, por lo que no se puede presentar un análisis vertical del año 2009.

## **Análisis horizontal**

### **Balance General - Anexo No.2**

Las cuentas que presentan una considerable variación en el año 2009 con respecto al año 2008 son:

En el activo, la cuenta Inventarios con un incremento de \$ 1.183.284 que representa un crecimiento del 14% de sus Obras en Curso.

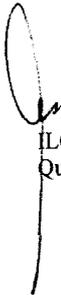
En el pasivo las; Cuentas por Pagar a Proveedores, Obligaciones Financieras y Anticipo de Clientes con incrementos de \$ 14 mil, \$ 522 mil y \$ 731 mil respectivamente, son las que más variaron con respecto al año 2008.

En el Patrimonio no se presentan variaciones significativas en el año 2009 con relación al año 2008.

### **Estado de Resultados - Anexo No. 4**

Los Gastos Administrativos tienen en el 2009 una reducción de \$ 25 mil que representa el 62% con respecto al año anterior, además esta cuenta se incluyo para formar parte de los valores que se reclasifican al Inventario de Obras en Curso en el 2009, variando con respecto al año 2008.

Para el desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.



ILC.

Quito, 22 de abril del 2010

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****BALANCE GENERAL - ANALISIS VERTICAL**

al 31 de diciembre del 2009

( en \$ d.a.)

ACTIVO	2008	PORCENT	2009	PORCENT
<b>CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	65.871,29	0,65%	75.355,12	0,66%
<b>Cuentas por Cobrar</b>				
Anticipo Contratistas	1.008,00	0,01%	0,00	0,00%
Cías. Relacionadas	1.777.071,00	17,47%	1.797.945,11	15,74%
Impuestos	46.909,00	0,46%	91.249,80	0,80%
Inventarios Neto	8.269.917,03	81,31%	9.453.201,06	82,75%
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.160.776,32</b>	<b>99,90%</b>	<b>11.417.751,09</b>	<b>99,94%</b>
Gastos de Constitución Neto	10.311,11	0,10%	6.561,61	0,06%
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>10.311,11</b>	<b>0,10%</b>	<b>6.561,61</b>	<b>0,06%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.424.312,70</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Cuentas Por Pagar</b>				
Proveedores	70.156,56	0,69%	84.875,60	0,74%
Obligaciones Financieras	192.126,04	1,89%	715.000,00	6,26%
Retenciones e Impuestos	11.737,40	0,12%	1.612,88	0,01%
Otras	1.998,89	0,02%	528,69	0,00%
<b>SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>276.018,89</b>	<b>2,71%</b>	<b>802.017,17</b>	<b>7,02%</b>
<b>NO CORRIENTE</b>				
Anticipos Clientes	6.577.568,83	64,67%	7.309.474,66	63,98%
Accionistas	1.204.200,00	11,84%	1.200.000,00	10,50%
<b>SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.781.768,83</b>	<b>76,51%</b>	<b>8.509.474,66</b>	<b>74,49%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.057.787,72</b>	<b>79,22%</b>	<b>9.311.491,83</b>	<b>81,51%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	2.154.001,00	21,18%	2.154.001,00	18,85%
Resultado de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00%	-40.701,13	-0,36%
Pérdida del Presente Ejercicio	-40.701,29	-0,40%	-479,00	0,00%
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.113.299,71</b>	<b>20,78%</b>	<b>2.112.820,87</b>	<b>18,49%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.424.312,70</b>	<b>100,00%</b>

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.****BALANCE GENERAL - ANALISIS HORIZONTAL**

al 31 de diciembre del 2009

( en \$ d.a.)

ACTIVO	2008	2009	VARIACION RELATIVA	VARIACION ABSOLUTA
<b>CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	65.871,29	75.355,12	9.483,83	14,40%
<b>Cuentas por Cobrar</b>				
Anticipo Contratistas	1.008,00	0,00	-1.008,00	-100,00%
Otras	1.777.071,00	1.797.945,11	20.874,11	1,17%
Impuestos	46.909,00	91.249,80	44.340,80	100,00%
Inventarios Neto	8.269.917,03	9.453.201,06	1.183.284,03	14,31%
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.160.776,32</b>	<b>11.417.751,09</b>	<b>1.256.974,77</b>	<b>12,37%</b>
Gastos de Constitución Neto	10.311,11	6.561,61	-3.749,50	-36,36%
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>10.311,11</b>	<b>6.561,61</b>	<b>-3.749,50</b>	<b>-36,36%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>11.424.312,70</b>	<b>1.253.225,27</b>	<b>12,32%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Cuentas Por Pagar</b>				
Proveedores	70.156,56	84.875,60	14.719,04	20,98%
Obligaciones Financieras	192.126,04	715.000,00	522.873,96	272,15%
Retenciones e Impuestos	11.737,40	1.612,88	-10.124,52	-86,26%
Otras	1.998,89	528,69	-1.470,20	-73,55%
<b>SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>276.018,89</b>	<b>802.017,17</b>	<b>525.998,28</b>	<b>190,57%</b>
<b>NO CORRIENTE</b>				
Anticipos Clientes	6.577.568,83	7.309.474,66	731.905,83	11,13%
Accionistas	1.204.200,00	1.200.000,00	-4.200,00	-0,35%
<b>SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.781.768,83</b>	<b>8.509.474,66</b>	<b>-4.200,00</b>	<b>-0,05%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.057.787,72</b>	<b>9.311.491,83</b>	<b>1.253.704,11</b>	<b>15,56%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	2.154.001,00	2.154.001,00	0,00	0,00%
Resultado de Ejercicios Anteriores	0,00	-40.701,13	-40.701,13	100,00%
Pérdida del Presente Ejercicio	-40.701,29	-479,00	40.222,29	-98,82%
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.113.299,71</b>	<b>2.112.820,87</b>	<b>-478,84</b>	<b>-0,02%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>11.424.312,70</b>	<b>1.253.225,27</b>	<b>12,32%</b>

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

## ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL

al 31 de diciembre del 2009

( en \$ d.a.)

	2008	PORCENT.	2009	PORCENT.
<b>INGRESOS</b>				
Ventas netas	0	0,00%	6.490	100,00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>6.490</b>	<b>100,00%</b>
<b>COSTOS</b>				
Menos: Costo de ventas	0	0,00%	1.136.831	17516,66%
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1.130.341</b>	<b>-17416,66%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Administrativos	40.701	0,00%	15.565	239,83%
Gastos de Ventas	0	0,00%	0	0,00%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-40.701</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1.145.906</b>	<b>-17656,49%</b>
Mas: Otros Ingresos	0	0,00%	1.189.138	18322,62%
Menos: Otros Egresos	0	0,00%	-43.232	-666,13%
<b>RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENT.</b>	<b>-40.701</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Participación Trabajadores	0	0,00%	0	0,00%
Impuesto Renta	0	0,00%	479	7,38%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-40.701</b>	<b>0,00%</b>	<b>-479</b>	<b>-7,38%</b>

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS HORIZONTAL**  
 al 31 de diciembre del 2009  
 ( en \$ d.a.)

	2.008	2.009	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
<b>INGRESOS</b>				
Ventas netas	0	6.490	6.490	100,00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>6.490</b>	<b>6.490</b>	<b>100,00%</b>
<b>COSTOS</b>				
Menos: Costo de ventas	0	1.136.831	1.136.831	100,00%
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>0</b>	<b>-1.130.341</b>	<b>-1.130.341</b>	<b>100,00%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Administrativos	40.701	15.565,00	-25.136	-61,76%
Gastos de Ventas	0	0	0	0,00%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-40.701</b>	<b>-1.145.906</b>	<b>-1.105.205</b>	<b>2715,40%</b>
Mas: Otros Ingresos	0	1.189.138	1.189.138	100,00%
Menos: Otros Egresos	0	-43.232	-43.232	100,00%
<b>RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENT</b>	<b>-40.701</b>	<b>0</b>	<b>40.701</b>	<b>-100,00%</b>
Participación Trabajadores	0	0	0	0,00%
Impuesto Renta	0	479	479	100,00%
<b>RESULTADO DE EJERCICIO</b>	<b>-40.701</b>	<b>-479</b>	<b>40.222</b>	<b>-98,82%</b>