

**INMOBILIARIA ENTREPINOS
ENTREPIN S.A.**

**INFORME DE COMISARIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**



INDICE

Informe de Comisario
Balance General
Información Suplementaria
Análisis Financiero
Anexos No.1 al No. 2

Abreviaturas Usadas

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

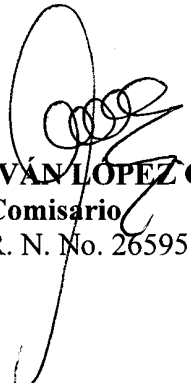
INFORME DE COMISARIO

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 2010. El Estado Financiero es responsabilidad de la administración de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre este, basado en la revisión de comisaría.
2. Mi revisión fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si el Estado Financiero no contiene 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 el Estado Financiero. 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 del Estado Financiero en su conjunto. Considero que esta revisión, me proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, el Estado Financiero mencionado en el párrafo 1, presenta razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2010, conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.).
4. INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., no genera Estado de Resultados, los Costos de Operación, Gastos de Administración, Ventas y Financieros del año se trasladaron y registraron en la cuenta "Inventario de Obras Terminadas" que al 31 de diciembre del 2010 suma \$ 8.6 millones, estos valores formarán parte del Costo de Ventas cuando las obras sean vendidas.


IVÁN LÓPEZ CASTRO
Comisario
R. N. No. 26595



INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

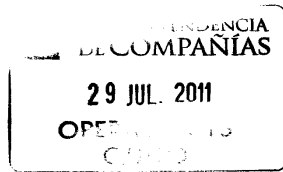
BALANCE GENERAL

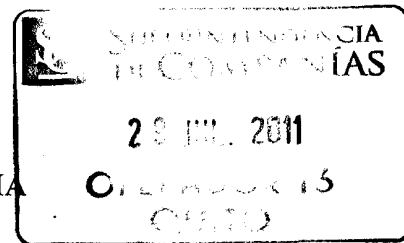
al 31 de diciembre del 2010

(en \$ d.a.)

ACTIVOS			PASIVO		
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		78.810	Cuentas Por Pagar		384.035
			Proveedores	31.488	
Cuentas por Cobrar		136.633	Obligaciones Financieras	290.000	
Impuestos	136.633		Retenciones e Impuestos	4.318	
Inventarios		8.679.427	Préstamo de Accionistas	55.759	
			Otras	2.470	
SUBTOTAL CORRIENTE		8.894.870	SUBTOTAL CORRIENTE		384.035
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			PASIVO LARGO PLAZO		
Activos no Depreciables		2.154.000	Anticipos Clientes	9.151.900	
Activos Depreciables	146.748	78.684	Accionistas	1.200.000	
(-) Dep. Acumulada	68.065		SUBTOTAL LARGO PLAZO		10.351.900
SUBTOTAL PROP. PLANTA Y EQUIPO		2.232.684	TOTAL PASIVO		10.735.934
OTROS ACTIVOS			PATRIMONIO		
Gastos de Constitución		18.747	Capital Social	801	
(-) Amortización Gastos de Constitución		15.935	Reserva Legal	11.635	
			Resultado de Ejercicios Anteriores	381.996	
SUBTOTAL OTROS ACTIVOS		2.812	Pérdida del Presente Ejercicio	0	
			TOTAL PATRIMONIO		394.431
TOTAL ACTIVO		11.130.366	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		11.130.366

0,00





INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

OPINIÓN RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCIÓN No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

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 control de la compañía.

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

Hecho subsecuente.

De acuerdo con lo establecido INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. debía implementar las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010 su fecha de transición, hasta la presente fecha no se ha producido la implementación.

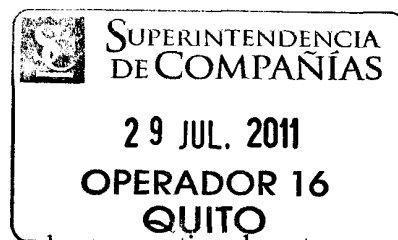
El 6 de abril del 2011 la empresa contrato a la firma ESUTECO que elaborará el plan y programa de implementación, supervisará la Conciliación Patrimonial de los años 2009 y 2010 y apoyará en los cambios contables y sistemáticos requeridos por las NIIF, como lo dispone la Superintendencia de Compañías.

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.
4. La custodia y conservación de bienes de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad, son adecuadas.

g.

5. 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 absoluta 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.
6. Los administradores de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., me han prestado toda la colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.

ANÁLISIS FINANCIERO



7. Se presenta un análisis vertical y horizontal del Balance General, comparativo de entre los años 2009 – 2010, en anexos No. 1 y 2 respectivamente adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Al no generar Estado de Resultados en el 2010, no se presenta un análisis financiero.

Análisis vertical

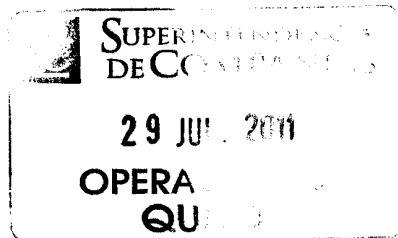
Balance General - Anexo No. 1

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

En el activo.

- Las cuentas del Activo Corriente el Inventario con el 77,98% y en el Activo Fijo los bienes no depreciables con el 19,35% son los rubros donde se concentra la mayoría de los recursos de la compañía con \$ 8.6 millones y \$2.1 millones respectivamente, modificando con lo establecido en el 2009 en el rubro de Ctas. por Cobrar a Cías Relacionadas.

[Handwritten signature]



En el Pasivo.

- Las Cuentas por Pagar no Corrientes Anticipo de Clientes con el 82,22% y Préstamo de Accionistas con el 10,78%, representan el 93,01% del total del pasivo y patrimonio, manteniendo estabilidad con respecto al año anterior.

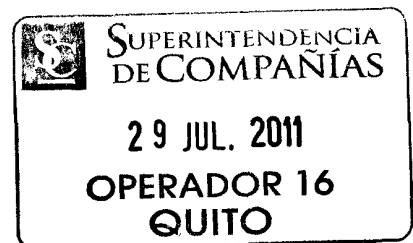
En el Patrimonio.

- Resultados de Ejercicios Anteriores es la cuenta más representativa con el 3,43% del total.

En el año 2010 las operaciones de la empresa han sido financiadas el 89,22% por terceros, reflejando un mal apalancamiento financiero ya que lo recomendado es de 50% de accionistas y 50% de terceros.

Análisis horizontal

Balance General - Anexo No.2



Las cuentas que presentan una considerable variación en el año 2010 con respecto al año 2009 son:

En el activo.

- Las Ctas. por Cobrar a Cías. Relacionadas con una disminución de \$ 1.7 millones y los Inventarios con una merma de \$ 773 mil, son los rubros que presentan mayores variaciones con el 100% y 8,19% respectivamente.

En el primer rubro se produjo por la extinción de las cuentas por cobrar y pagar entre las Cías. CONDEPROHO S.A. y ENTREPINOS S.A., por la fusión producida entre estas dos empresas, la misma consecuencia se produjo en los Inventarios.

- Se incremento en este año el 100% del rubro Propiedad Planta y Equipo por la incorporación de nuevos bienes no depreciables y depreciables, requeridos para la operatividad de la empresa.

En el Pasivo.

- Las Obligaciones Financieras presentan una disminución del 59,44% al haber pagado \$ 425 mil del préstamo.

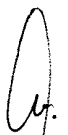
[Handwritten signature]

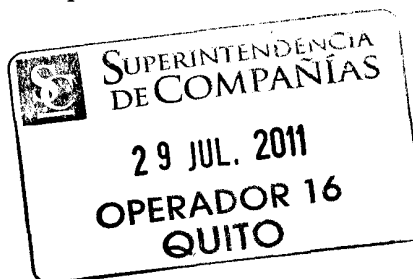
- Préstamo de Accionistas con un incremento del 100%, corresponde al valor proporcionado por uno de los accionistas y requerido para capital de trabajo cuando la empresa no disponía de fondos para su operación.
- Las Cuentas por Pagar no Corrientes Anticipo de Clientes con un crecimiento de \$1.8 millones que representa un 25,21% más que el 2009, en esta cuenta se registran los depósitos efectuados por los clientes cuando reservan las viviendas.

En el Patrimonio.

- El Capital Social presenta una merma del 99,96%, la disminución de \$2.1 millones fue aprobada por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del 5 de julio del 2010, de igual forma el Resultado de Ejercicios Anteriores tiene un incremento de \$ 422 mil que representa el 1.038,54% con respecto al año anterior, estas variaciones se generaron por consolidación de las cuentas patrimoniales producto de la fusión con la empresa CONDEPROHO S.A.

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.


I.C.
Quito, 26 de mayo del 2011

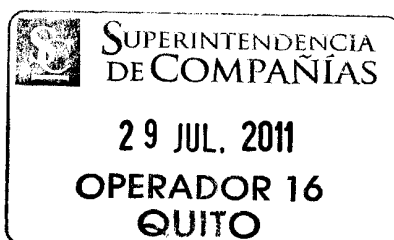


INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**BALANCE GENERAL - ANALISIS VERTICAL**

al 31 de diciembre del 2010

(en \$ d.a.)

ACTIVO	2.009	PORCENT.	2.010	PORCENT.
CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	75.355,12	0,66%	78.809,73	0,71%
Cuentas por Cobrar				
Cías. Relacionadas	1.797.945,11	15,74%	0,00	0,00%
Impuestos	91.249,80	0,80%	136.633,38	1,23%
Inventarios Neto	9.453.201,06	82,75%	8.679.426,69	77,98%
SUBTOTAL CORRIENTE	11.417.751,09	99,94%	8.894.869,80	79,92%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
Activos no Depreciables	0,00	0,00%	2.154.000,00	19,35%
Activos Depreciables	0,00	0,00%	146.748,31	1,32%
(-) Dep. Acumulada	0,00	0,00%	68.064,71	0,61%
SUBTOTAL PROP. PLANTA Y EQUIPO	0,00	0,00%	2.232.683,60	20,06%
Gastos de Constitución Neto	6.561,61	0,06%	2.812,11	0,03%
SUBTOTAL OTROS ACTIVOS	6.561,61	0,06%	2.812,11	0,03%
TOTAL ACTIVO	11.424.312,70	100,00%	11.130.365,51	100,00%
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas Por Pagar				
Proveedores	84.875,60	0,74%	31.488,00	0,28%
Obligaciones Financieras	715.000,00	6,26%	290.000,00	2,61%
Retenciones e Impuestos	1.612,88	0,01%	4.317,65	0,04%
Préstamo de Accionistas	0,00	0,00%	55.759,04	0,50%
Otras	528,69	0,00%	2.469,86	0,02%
SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE	802.017,17	7,02%	384.034,55	3,45%
NO CORRIENTE				
Anticipos Clientes	7.309.474,66	63,98%	9.151.899,51	82,22%
Accionistas	1.200.000,00	10,50%	1.200.000,00	10,78%
SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE	8.509.474,66	74,49%	10.351.899,51	93,01%
TOTAL PASIVO	9.311.491,83	81,51%	10.735.934,06	96,46%
PATRIMONIO				
Capital Social	2.154.001,00	18,85%	801,00	0,01%
Reserva Legal	0,00	0,00%	11.634,82	0,10%
Resultado de Ejercicios Anteriores	-40.701,13	-0,36%	381.995,63	3,43%
Pérdida del Presente Ejercicio	-479,00	0,00%	0,00	0,00%
SUBTOTAL PATRIMONIO	2.112.820,87	18,49%	394.431,45	3,54%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	11.424.312,70	100,00%	11.130.365,51	100,00%



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

al 31 de diciembre del 2010

(en \$ d.a.)

ACTIVO	2.009	2.010	VARIACION RELATIVA	VARIACION ABSOLUTA
CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	75.355,12	78.809,73	3.454,61	4,58%
Cuentas por Cobrar				
Cías. Relacionadas	1.797.945,11	0,00	-1.797.945,11	-100,00%
Impuestos	91.249,80	136.633,38	45.383,58	49,74%
Inventarios Neto	9.453.201,06	8.679.426,69	-773.774,37	-8,19%
SUBTOTAL CORRIENTE	11.417.751,09	8.894.869,80	-2.522.881,29	-22,10%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
Activos no Depreciables	0,00	2.154.000,00	2.154.000,00	100,00%
Activos Depreciables	0,00	146.748,31	146.748,31	100,00%
(-) Dep. Acumulada	0,00	68.064,71	68.064,71	100,00%
SUBTOTAL PROP. PLANTA Y EQUIPO	0,00	2.232.683,60	2.368.813,02	100,00%
Gastos de Constitución Neto	6.561,61	2.812,11	-3.749,50	-57,14%
SUBTOTAL OTROS ACTIVOS	6.561,61	2.812,11	-3.749,50	-57,14%
TOTAL ACTIVO	11.424.312,70	11.130.365,51	-293.947,19	-2,57%
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas Por Pagar				
Proveedores	84.875,60	31.488,00	-53.387,60	-62,90%
Obligaciones Financieras	715.000,00	290.000,00	-425.000,00	-59,44%
Retenciones e Impuestos	1.612,88	4.317,65	2.704,77	167,70%
Préstamo de Accionistas	0,00	55.759,04	55.759,04	100,00%
Otras	528,69	2.469,86	1.941,17	367,17%
SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE	802.017,17	384.034,55	-417.982,62	-52,12%
NO CORRIENTE				
Anticipos Clientes	7.309.474,66	9.151.899,51	1.842.424,85	25,21%
Accionistas	1.200.000,00	1.200.000,00	0,00	0,00%
SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE	8.509.474,66	10.351.899,51	0,00	0,00%
TOTAL PASIVO	9.311.491,83	10.735.934,06	1.424.442,23	15,30%
PATRIMONIO				
Capital Social	2.154.001,00	801,00	-2.153.200,00	-99,96%
Reserva Legal	0,00	11.634,82	11.634,82	100,00%
Resultado de Ejercicios Anteriores	-40.701,13	381.995,63	422.696,76	-1038,54%
Pérdida del Presente Ejercicio	-479,00	0,00	479,00	-100,00%
SUBTOTAL PATRIMONIO	2.112.820,87	394.431,45	-1.718.389,42	-81,33%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	11.424.312,70	11.130.365,51	-293.947,19	-2,57%

