

**INMOBILIARIA ENTREPINOS
ENTREPIN S.A.**

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

- Informe de Comisario
- Estado de Situación Financiera
- Información Suplementaria
- Análisis Financiero

Abreviaturas Usadas

E.S.F.	Estado de Situación Financiera
R.O.	Registro Oficial
art.	Artículo
No.	Número
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos

INFORME DE COMISARIO

Señores

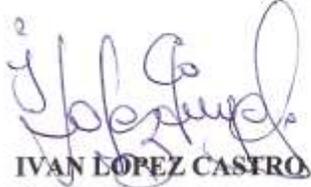
PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

Presente.

1. He revisado el Estado de Situación Financiera de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y las notas explicativas correspondientes. La administración de la compañía es responsable de la preparación de este estado, de acuerdo con lo que determinan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. Mi revisión fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si el Estado de Situación Financiera 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 este Estado Financiero así como también, evaluar la presentación de acuerdo con lo que determinan las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Considero que esta revisión, me proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., no ha generado un Estado de Resultados Integral durante el año 2011, La compañía optó por el método de Obra Terminada para la contabilización de su Construcción en Curso, registrando anualmente los costos directos e indirectos incurridos en las obras, adicionando el resultado deudor o acreedor de los ingresos no operativos que son enjugados previamente con los costos y gastos operativos del mismo año, procedimiento que aplicará hasta el año anterior al de terminación de la construcción, la compañía tiene presupuestado terminar su proyecto en el año 2012.
4. Al 31 de diciembre del 2011 INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., presenta un Patrimonio negativo, por lo que de acuerdo con la Ley de Compañías, la empresa se encuentra en una de las causales de liquidación.
5. En mi opinión, el Estado de Situación Financiera mencionado en el párrafo 1, a excepción de lo mencionado en los párrafos 3 y 4, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., al 31 de diciembre del 2011, conforme con disposiciones legales vigentes y en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



6. De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, la compañía **adoptó e implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)** a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su período de transición, las cuentas y valores del Estado de Situación Financiero fueron reestructurados para efectos comparativos.



IVAN LOPEZ CASTRO

Comisario

R. N. No. 26595

INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	diciembre. 2011	%	diciembre. 2010	%	Variación %
ACTIVOS						
Activos Corrientes						
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	9	150.140	1%	78.810	1%	91%
Deudores Comerciales Y Otras Cuentas Por Cobrar		0	0%	0	0%	0%
Inventario	11	11.441.466	97%	9.546.538	93%	20%
Activos Por Impuestos	10 y 15	121.454	1%	102.073	1%	19%
Total Activo Corriente		11.713.060	99%	9.727.421	94%	20%
Activos No Corrientes						
Propiedad, Planta Y Equipo	12	64.976	1%	79.355	1%	-18%
Propiedades De Inversión	13	0	0%	502.023	5%	-100%
Otros Activos no Corrientes		0	0%	0	0%	0%
Total Activo No Corriente		64.976	1%	581.378	6%	-89%
TOTAL DE ACTIVOS		11.778.036	100%	10.308.799	100%	14%
Cuentas de orden		-		-		
PASIVOS						
Pasivo Corriente						
Obligaciones Bancarias y financieras	17	50.000	0%	290.000	3%	-83%
Cuentas por pagar Comerciales Y Otras	14	136.747	1%	89.716	1%	52%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	14 y 15	3.713	0%	4.318	0%	-14%
Total Pasivo Corriente		190.460	2%	384.034	4%	-50%
Pasivo No Corriente						
Anticipos de clientes	18	10.814.711	92%	9.151.900	89%	18%
Aportes Proyecto	19	1.200.000	10%	1.200.000	12%	0%
Total Pasivo No Corriente		12.014.711	102%	10.351.900	100%	16%
Total De Pasivos		12.205.170	104%	10.735.933	104%	14%
PATRIMONIO						
Patrimonio neto						
Capital	20	801	0%	801	0%	0%
Aportes Futuras Capitalizaciones		0	0%	0	0%	0%
Reservas	21	11.635	0%	11.635	0%	0%
Adopción NIIF por 1ra. Vez	21	(821.586)	-7%	(821.586)	-8%	0%
Resultados Acumulados Ejercicios anteriores	21	381.996	3%	381.996	4%	0%
Resultado Del Ejercicio		0	0%	0	0%	0%
Total De Patrimonio		(427.135)	-4%	(427.135)	-4%	0%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		11.778.036	100%	10.308.799	100%	14%
Cuentas de orden		-		-		

ING. FERNANDO CARRILLO
GERENTE GENERAL

MARIA DEL CARMEN CALVOPIÑA
CONTADOR

INMOBILIARIA ENTROPINOS ENTREPIN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2011	2010
EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA		
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	14,379	7,377
Amortización		3,750
Provision de impuestos	25,948	
Ajuste	2,812	
	<u>43,139</u>	<u>11,127</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Documentos y cuentas por cobrar		(31,335)
Obra en construcción		9,453,201
Inventarios	(1,401,259)	(8,597,453)
Impuestos anticipados	(45,329)	
Cuentas por pagar	35,644	1,789,038
Impuestos por pagar	(605)	(18,101)
Otros pasivos	(14,562)	57,689
	<u>(1,426,111)</u>	<u>2,653,039</u>
Efectivo neto usado en (proveniente de) actividades de operación	<u>(1,382,972)</u>	<u>2,664,166</u>


Ing. Fernando Carrillo
Gerente General


CPA. María del Carmen Calvopiña
Contadora

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.

La Administración de la Compañía adoptó e implemento en el año 2011 por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se presentan y explican en las Notas de los Estados Financieros de este año.

El 2010 es el año de transición, las cuentas, volares y los Estados Financieros fueron reestructurados para efectos comparativos.

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., son adecuadas.



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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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

Se presenta un análisis vertical y horizontal del Estado de Situación Financiera, comparativo de entre los años 2011 – 2010, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Análisis vertical

E.S.F.

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.

- La cuenta del Activo Corriente el Inventario con el 97% es el rubro donde se concentra la mayoría de los recursos de la compañía con \$ 11.4 millones, manteniendo el mismo comportamiento que el año 2010.

En el Pasivo.

- Los Pasivos no Corrientes, Anticipo de Clientes con el 92% y Aportes para Proyectos con el 10%, representan el 102% del total del pasivo y patrimonio, manteniendo estabilidad con respecto al año anterior.



En el Patrimonio.

- La cuenta Adopción NIIF por primera vez es el rubro más representativo que resta el 78 % del valor de la compañía en el 2011.

En el año 2011, las operaciones de la compañía han sido financiadas el 104 % por terceros, reflejando un mal apalancamiento financiero ya que lo óptimo es de 50% de accionistas y 50% de terceros.

Análisis horizontal

E.S.F.

Las cuentas que presentan una considerable variación en el año 2011 con respecto al año 2010 son:

En el activo.

- El Inventario con un incremento de \$ 1.9 millones y las Propiedades de Inversión con una merma de \$ 502 mil, son los rubros que presentan mayores variaciones con el 20% y 100% respectivamente.

En el primer rubro se produjo por el aumento de las construcciones y el segundo por la reclasificación del terreno al costo de construcción en el Inventario.

En el Pasivo.

- Las Obligaciones Financieras presentan una disminución del 83%, al haber requerido un valor menor en \$ 240 mil con respecto al 2010.
- Los Anticipos de Clientes con un incremento del 18%, que corresponde a nuevos compromisos de ventas del proyecto, fondos que forman parte del capital de trabajo de la compañía.

En el Patrimonio.

- No presenta variaciones con respecto al año 2010.

7. 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, 21 de julio del 2013