

**INFORME DE COMISARIO**

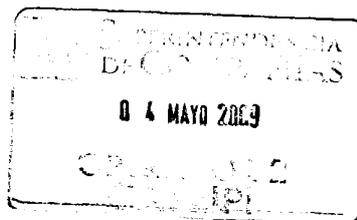
Señores

**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 2008 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 2008, 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 2008  
 (en \$ d.a.)

ACTIVOS		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	68.871,29	Cuentas Por Pagar	276.018,89
Cuentas por Cobrar	1.524.987,57	Proveedores	70.156,56
Anticipo Cuatrimotas	1.008,00	Obligaciones Financieras	192.126,84
Otras	1.777.870,74	Retenciones e Impuestos	11.737,40
Impuestos	46.908,83	Otras	1.998,89
Inventarios	8.269.917,46	<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>276.018,89</b>
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.160.776,32</b>	<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		Anticipos Clientes	6.577.568,83
Gastos de Constitución	18.747,48	Accionistas	1.204.200,00
(-) Amortización Gastos de Constitución	-8.436,37	<b>SUBTOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>7.781.768,83</b>
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>10.511,11</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.057.787,72</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital Social	2.154.001,00
		Pérdida del Presente Ejercicio	-40.701,29
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.113.299,71</b>
		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>10.171.087,43</b>



**INFORMACION SUPLEMENTARIA**

**OPINION RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No. 921-4-30014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS.**

- En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No. 921-4-30014, 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.
- En mi opinión la administración de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. ha 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.
  - Las administraciones de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. me han presentado toda la documentación para el normal desempeño de mis funciones de Contador.
  - En mi opinión la contabilidad, así como los comprobantes y registros contables de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
  - En mi opinión 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.
  - En mi opinión la custodia y conservación de bienes de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., y bienes de intereses bajo la responsabilidad de la sociedad, son adecuadas.
  - Para el desempeño de mis funciones de Contador de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.
  - En mi opinión los procedimientos de control interno implementados por la administración de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. son razonables, no obstante 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 integridad de los Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Reglamentarias de Contabilidad y Principios de Contabilidad General de INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A. Sin embargo, los procedimientos de control interno no son adecuados para garantizar un sistema de control interno confiable, es posible que existan errores e irregularidades no detectadas. Igualmente, la propiedad de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen ineficaces por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento en las mismas se desvíen.

## ANALISIS FINANCIERO

Por no haber realizado la comisaría del año 2007, no se preparó un análisis financiero de dos años, por lo que solo se presenta el análisis vertical del Balance General y Estado de Resultados del año 2008, en los anexos del No. 1 al No. 2, adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos del informe de Comisario.

### 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 corriente, el rubro Otras Cuentas por Cobrar representa el 17,47% del total del activo, su valor es significativo por lo que la empresa debe tratar de recuperar estos valores con el propósito de contar con capital de trabajo para el futuro.

Los Inventarios representan el 81,31% del total del activo y corresponde a los inmuebles que la empresa dispone para vender, sin embargo es menester aclarar que no se ha registrado ninguna venta en el año 2008.

En el Pasivo, las Obligaciones Largo Plazo, Anticipo de Clientes y Accionistas representan el 76,51%, porcentaje alto que en el futuro le podría causar problemas financieros a la empresa.

En el patrimonio no presenta valores y porcentajes considerables que ameriten una observación.

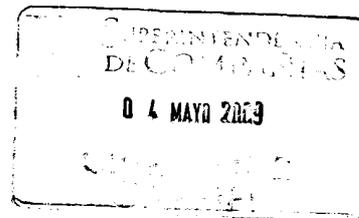
#### Estado de Resultados - Anexo No. 2

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

La empresa no presenta ingresos por Ventas relacionadas con su giro de negocio, por lo que no se puede establecer porcentajes de las cuentas del Estado de Resultados con respecto a sus Ventas Netas.



Quito, 13 de abril del 2009



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

al 31 de diciembre del 2008

( en \$ d.a.)

<b>ACTIVO</b>	<b>2008</b>	<b>PORCENT</b>
<b>CORRIENTE</b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	65.871,29	0,65%
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Anticipo Contratistas	1.008,00	0,01%
Otras	1.777.070,74	17,47%
Impuestos	46.908,83	0,46%
Inventarios Neto	8.269.917,46	81,31%
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.160.776,32</b>	<b>99,90%</b>
Gastos de Constitución Neto	10.311,11	0,10%
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>10.311,11</b>	<b>0,10%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>Cuentas Por Pagar</b>		
Proveedores	70.156,56	0,69%
Obligaciones Financieras	192.126,04	1,89%
Retenciones e Impuestos	11.737,40	0,12%
Otras	1.998,89	0,02%
<b>SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>276.018,89</b>	<b>2,71%</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
Anticipos Clientes	6.577.568,83	64,67%
Accionistas	1.204.200,00	11,84%
<b>SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.781.768,83</b>	<b>76,51%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>8.057.787,72</b>	<b>79,22%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	2.154.001,00	21,18%
Pérdida del Presente Ejercicio	-40.701,29	-0,40%
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.113.299,71</b>	<b>20,78%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>10.171.087,43</b>	<b>100,00%</b>

**INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL**

al 31 de diciembre del 2008

( en \$ d.a.)

	2008	PORCENT
<b>INGRESOS</b>		
Ventas netas	0	#iDIV/0!
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>	<b>#iDIV/0!</b>
<b>COSTOS</b>		
Menos: Costo de ventas	0	#iDIV/0!
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>0</b>	<b>#iDIV/0!</b>
<b>GASTOS</b>		
Gastos Administrativos	40.701	#iDIV/0!
Gastos de Ventas	0	#iDIV/0!
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-40.701</b>	<b>#iDIV/0!</b>
Mas: Otros Ingresos	0	#iDIV/0!
Menos: Otros Egresos	0	#iDIV/0!
<b>RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENTA</b>	<b>-40.701</b>	<b>#iDIV/0!</b>
Participación Trabajadores	0	#iDIV/0!
Impuesto Renta	0	#iDIV/0!
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-40.701</b>	<b>#iDIV/0!</b>

