

Quito, 22 de Abril del 2.010

**A los Señores Accionistas
CONDOVALINMO S.A**



En cumplimiento a las disposiciones señaladas en el Art. Nro.321 de la Ley de Compañías y a lo dispuesto mediante Resolución Nro. 92.1.4.3.014 del 18 de Septiembre de 1.992 de la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el Informe de Comisario sobre el análisis de los estados financieros y resultados de CONDOVALINMO S.A cortados al 31 de Diciembre/09

La revisión incluyó las pruebas necesarias para obtener racionalidad de los saldos expresados en el Balance General y el Estado de Resultados de Condovalinmo S.A, y los procesos de control establecidos por la administración de la empresa de acuerdo con las funciones establecidas al Comisario.

- 1.- Los Administradores de la Compañía han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes al 31 de diciembre del 2.009.
- 2.- La Administración de la empresa y sus empleados me han brindado la debida colaboración en la revisión y verificación de los registros contables, documentos, reportes, listados, facturas.
- 3.- He procedido a revisar los Libros de Actas, Libros de Juntas Libro de talonarios de acciones, registros de transferencias, de acciones, Libro de Accionistas, que concuerdan con el capital pagado de USD 4.200.00
- 4.- Los procesos internos de control cumplen con el objetivo de proveer la información fiable y oportuna que facilita la identificación de posibles riesgos para la empresa y la toma de decisiones.
- 5.- Para la elaboración de los registros contables y los estados

financieros se han tomado en cuenta las normas tributarias vigentes ibutarias vigentes y se observa los principios de contabilidad de general aceptacion..

- 6.- Sin embargo de que la economía del país esta dolarizada, existe un incremento en el índice general de precios al consumidor que del 8,83 % en el año 2.008 subió al 4,31% para el 2009.

Por lo tanto los estados financieros deben ser leídos considerando las circunstancias descritas en el párrafo anterior.

En lo referente a Resultados debo manifestar que se ha terminado varios departamentos y por lo tanto se ha procedido a la entrega de los mismos, iniciandose la facturación de estas entregas. Con referencia a los costos por el momento se asume provisionalmente, valores que seran liquidados una vez que se termine el proyecto y se hayan concluido las obras comunes y sociales.

ESTADO DE RESULTADOS

DETALLE	AÑO 2.009
VENTAS	547.233,64
(-) COSTO DE VTAS.	-547.233,64
RESULTADOS NETOS	-

BALANCE DE SITUACION

Sobre el análisis al Balance General se ha podido observar que los Activos se han incremenado en USD 232,541,91 desglosado asi:

ACTIVOS	Variación
DISPONIBLE	38.162,86
EXIGIBLE	8.612,58
INVENTARIOS	-7.158,86
GASTOS ADM.ANTICIPADOS	-79.315,93
TERRENOS	-29.411,76
OBRAS EN CURSO	301.653,02
SUMAN	232.541,91

Los incrementos se deben especialmente al avance de obra que realizado durante el año menos los departamentos vendidos, cuyo costo se aplico al Estado de resultados.

Con referencia a Pasivos y Patrimonio, las variaciones se ven reflejadas en las siguientes cifras:

PASIVOS Y PATRIMONIO	Variación
PROVEEDORES CTA. POR PAGAR	34.539,13
PRESTAMOS SOCIOS	-52.881,81
ANTICIPO DE CLIENTES	220.358,59
PRESTAMOS POR PAGAR	29.210,26
SUMAN	231.226,17

El valor de préstamos de socios se ha reordenado pasando incluyendo los valores recibidos como prestamos en el patrimonio.

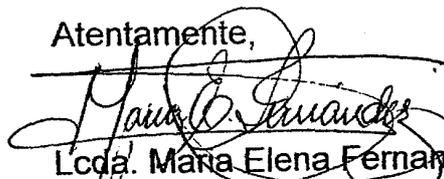
7.- De la comparación de los estados financieros del 2008 y 2009 se establecen los siguientes índices:

	AÑO 2.008	AÑO 2.009	Variación
APAL. TOTAL: TP/PATR	0,96	1,55	0,60
RAZON ENDEUD. TP/TA	0,489	0,608	0,119

Debo indicar en mi opinión, que los Estados Financieros de CONDOVALINMO S.A. al 31 de diciembre del 2.009, presentan razonablemente la situación Financiera de la empresa.

Los Administradores y funcionarios de la empresa han permitido la revisión de la información y la colaboración necesaria para realizar las revisiones y comprobaciones necesarias durante el desempeño de mis funciones.

Atentamente,


Lcda. María Elena Fernández
Comisario Principal

CONDOVALINMO S.A
BALANCE GENERAL COMPARATIVO

<u>Detalle</u>	<u>AÑO 2.008</u>	<u>AÑO 2.009</u>	<u>Variación</u>	<u>%</u>
DISPONIBLE	16.679,65	54.842,51	38.162,86	
Caja y Bancos	16.679,65	54.842,51	38.162,86	
DEUDORES VARIOS	2.041,39	5.825,09	3.783,70	
Deudores Varios	2.041,39	5.825,09	3.783,70	
IMPUESTOS FISCALES	5.728,02	10.556,90	4.828,88	
Impuestos Fiscales	5.728,02	10.556,90	4.828,88	
INVENTARIOS	23.787,20	16.628,34	- 7.158,86	
Inventario de bodega	23.787,20	16.628,34	- 7.158,86	
ACTIVO CORRIENTE	48.236,26	87.852,84	39.616,58	
GASTOS ANTICIPADOS	79.315,93	-	- 79.315,93	
Gastos Adm. Anticipados	79.315,93	-	- 79.315,93	
ACTIVOS FIJOS NETO	1.075.822,72	1.348.063,98	272.241,26	
Terreno	431.491,67	402.079,91	- 29.411,76	
Obras en Curso	644.331,05	945.984,07	301.653,02	
ACTIVO DIFERIDO	1.741,68	1.741,68	-	
Gastos de Constitucion	1.741,68	1.741,68	-	
ACTIVO NO CORRIENTE	1.156.880,33	1.349.805,66	192.925,33	
TOTAL ACTIVOS	1.205.116,59	1.437.658,50	232.541,91	0,19
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORTO PLAZO	373.871,88	874.295,60	500.423,72	
Proveedores	42.141,34	76.642,65	34.501,31	
Administracion Tributaria	1.789,26	1.827,08	37,82	+
Deudas sociales por pagar	-	1.315,74	1.315,74	
Préstamos por Pagar	231.904,28	476.114,54	244.210,26	
Anticipo Clientes	98.037,00	318.395,59	220.358,59	
PASIVO LARGO PLAZO	215.000,00	-	- 215.000,00	
CFN Largo Plazo	215.000,00	-	- 215.000,00	
TOTAL PASIVOS	588.871,88	874.295,60	285.423,72	0,48
PATRIMONIO	616.244,71	563.362,90	- 52.881,81	
Capital Social Pagado	4.200,00	4.200,00	-	
Prestamos Socios	612.044,71	559.162,90	- 52.881,81	
PASIVO Y PATRIMONIO	1.205.116,59	1.437.658,50	232.541,91	
INDICES FINANCIEROS				
	Referencia	año 2.008	año 2009	
APALANCAMIENTO TOTAL	TOT.PAS/PATR	0,96	1,55	
RAZON DE ENDEUDAMIENTO	TOT.PAS/TOT.ACT	0,489	0,608	

CONDOVALINMO S.A**ESTADO DE RESULTADOS COMPARADO**

VENTAS	AÑO 2008	AÑO 2009	VARIACION
Ingresos	-	547.233,64	547.233,64
UTILIDAD OPERACIONAL	-	547.233,64	547.233,64
COSTO DE VENTAS		547.233,64	- 547.233,64
SUMAN			
GASTOS OPERACIÓN			
Gastos de Administracion	33.558,32	-	33.558,32
Gastos de Ventas	36.353,19	-	36.353,19
SUMAN	69.911,51	-	- 69.911,51
GASTOS NO OPERACIONALES			
Intereses	9.138,36	-	9.138,36
Gastos Bancarios	266,06	-	266,06
SUMAN	9.404,42	-	- 9.404,42
RESULTADO DEL EJERCICIO	- 79.315,93	-	626.549,57