

Quito, 28 de Marzo del 2.014

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

**Informe de Comisario por el ejercicio fiscal 2013**

**Señores accionistas:**

En cumplimiento a las disposiciones 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 2013.

La revisión incluyó pruebas por muestreo, para comprobar si los saldos expresados en el Balance General y el Estado de resultados de CONDOVALINMO S.A. , son razonables.

1.- Los Administradores de la Compañía han dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y reglamentarias vigentes al 31 de diciembre del 2.013

2.- La Administración de la empresa y sus empleados han brindado la debida colaboración en la revisión y verificación de los registros contables, documentos, reportes, listados, facturas y demás comprobantes inmersos en la actividad económica, siendo los responsables de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros. Cabe mencionar que la empresa adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera en el año 2012,

3.- Se ha procedido a revisar los libros de Actas, expedientes de Juntas, libro de accionistas y los respectivos talonarios de acciones emitidas, que concuerdan con el capital pagado de USD 4,200,00.

4.- Los controles internos implementados por la administración, cumplen con el objetivo de proveer la información fiable, oportuna y real, que facilita la identificación de posibles riesgos para la empresa y la toma de decisiones.

5.- La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados Financieros libres de errores.

6.- La estructura de los Estados Financieros, bajo NIIF, es como sigue:

### ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

DETALLE	VALOR
INGRESOS	2,114,068.74
(-) COSTO DE VTAS	-1,444,942.94
RESULTADO BRUTO	669,125.80
GASTOS DE ADMINISTRACION	-304,698.53
GASTOS DE VENTAS	-60,377.69
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	-59,857.57
RESULTADO NETO	244,192.01

Este es el resultado antes de participación del 15% a trabajadores y pago impuesto renta.

Con referencia a los resultados se puede indicar que el Proyecto Valencia 2 se encuentra ejecutado y por lo cual se ha procedido a facturar las ventas.

### BALANCE DE SITUACION

Sobre el análisis al Balance General se ha podido observar que los Activos se han disminuido en USD 1'355.797,51 y corresponde a los siguientes rubros:

ACTIVOS	Variación
DISPONIBLE	-37,442.62
EXIGIBLE	-938,206.48
DEUDORES VARIOS	95,877.49
INVENTARIOS	-420,473.99
IMPUESTOS ANTICIPADOS	8,133.66
ACTIVOS FIJOS	-63,685.57
SUMAN	-1,355,797.51

En los Activos se nota un disminución en Exigible esto se debe a que se ha recuperado la cartera de la cuenta clientes.

De igual forma la cuenta Inventarios refeleja una disminución importante, debido a que se han vendido los departamentos del Conjunto Valencia 2, quedando unicamente por facturar cinco departamentos.

PASIVOS Y PATRIMONIO	Variación
PASIVO CORTO PLAZO	-1,336,995.79
PASIVO LARGO PLAZO	-189,388.39
PATRIMONIO	170,587.71
SUMAN	-1,355,796.47

Con referencia al Pasivo Corto Plazo ha disminuido en razón de que se ha pagado las deudas bancarias y de terceros que hasta el año anterior se mantenían.

7.- De la comparación de los estados financieros se establecen los siguientes índices:

	AÑO 2.012	AÑO 2.013	Variación
SOLVENCIA = AC/PC	1,12	1,66	0,55
APALANC. TOTAL= TP/PATRIM.	24,50	1,50	(22,99)
RAZON ENDEUD. = TP/TA	0,961	0,601	(0,360)

En base a toda la información financiera y contable, revisada y analizada, se debe indicar que los Estados Financieros de CONDOVALINMO S. A. al 31 de diciembre del 2013, presentan razonablemente la situación financiera de la empresa.

Los Administradores y funcionarios de la empresa han permitido la revisión de la información que se les ha solicitado y han facilitado la documentación requerida para la elaboración de este informe.

Atentamente,



Lcda. María Elena Fernández A.  
Comisario Principal  
RUC 1707367577001