

92450

Quito, 25 de Mayo de 2010

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.-

De mi consideración:

Adjunto a la presente se servirán encontrar el Informe de Auditoria de Estados  
Financieros del año 2009 de la compañía CONDEPROHO S. A.

Agradezco por su amable atención a la presente.

Atentamente,

Registro en la Superintendencia de  
Compañías, Ecuador N<sup>o</sup>. 710



JORGE E. ZAPATA L.  
Registro Nacional No. 26334

CONDEPROHO S. A.

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:

**CONDEPROHO S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de **CONDEPROHO S. A.** al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que un examen de auditoría sea diseñado y realizado para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee de una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CONDEPROHO S. A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el resultado de sus operaciones y su flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados por ciertos aspectos, regulaciones, normas y prácticas contables dictadas por las autoridades estatales.
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de CONDEPROHO S. A., correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2009 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

5. Como se describe en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros tomando como base las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo en cumplimiento de la resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, CONDEPROHO S.A., deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero del 2012, en tal sentido, en cumplimiento de la mencionada resolución, se considerará al año 2011 como período de transición.

Marzo 26, 2010

JEZL CONTADORES AUDITORES CIA. LTDA.

Registro en la Superintendencia de  
Compañías, Ecuador N<sup>o</sup>. 710

JORGE E. ZAPATA L.  
Registro Nacional No. 26334



<b>PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Proveedores		0	0
Obligaciones fiscales	7	39	3.721
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar		0	0
Cuentas por Pagar Relacionadas	8	1.797.945	1.777.071
Otros Pasivos	9	12.293	0
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>1.810.277</b>	<b>1.780.792</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>			
Capital Social	11	800	800
Reserva de Capital		0	0
Reserva Legal	12	11.635	11.635
Aportes para futuras capitalizaciones		0	0
Utilidades Retenidas		438.884	(71.079)
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>451.319</b>	<b>(58.644)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.261.596</b>	<b>1.722.148</b>

**CONDEPROHO S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
**(Expresado en US Dólares)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Arriendo Terrenos e Instalaciones	0	17.625
Utilidad Cesión Inversión	550.960	0
Costo de Ventas	(15.771)	(8.844)
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>535.189</b>	<b>8.781</b>
<b>GASTOS DE OPERACION:</b>		
Gastos de Administración	(25.226)	(74.121)
Gastos de Ventas	0	0
<b>Total Gastos de Operación</b>	<b>(25.226)</b>	<b>(74.121)</b>
<b>Pérdida en Operación</b>	<b>509.963</b>	<b>(65.340)</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS NO OPERACIONALES)</b>		
Intereses ganados	0	499
Gastos financieros	0	(1.359)
<b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>509.963</b>	<b>(66.200)</b>
15% Participación Trabajadores	0	0
25% Impuesto a la Renta	0	0
<b>Resultado Neto</b>	<b>509.963</b>	<b>(66.200)</b>

Nota 10

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**CONDEPROHO S. A.**

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008  
(Expresados en dólares)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	<b>RESULTADO ACUMULADO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo a Diciembre 31 de 2007</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>11.635</b>	<b>0</b>	<b>-4.879</b>	<b>7.556</b>
Distribución utilidades						0
Transferencia a Capital Adicional						0
Resultado del ejercicio					-66.200	-66.200
Transferencia Crédito Tributario IVA						0
<b>Saldo a Diciembre 31 de 2008</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>11.635</b>	<b>0</b>	<b>-71.079</b>	<b>-58.644</b>
Distribución utilidades						0
Transferencia a Capital Adicional						0
Resultado del ejercicio					509.963	509.963
Transferencia Crédito Tributario IVA						0
<b>Saldo a Diciembre 31 de 2009</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>11.635</b>	<b>0</b>	<b>438.884</b>	<b>451.319</b>

**CONDEPROHO S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
**(Expresado en US Dólares)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Caja recibida de clientes	550.960	20.744
Caja recibida (pagada) a proveedores y empleados	6.933	(11.008)
Intereses ganados	0	499
Impuesto pagados	(8.130)	19.052
Gastos financieros pagados	0	(1.359)
<b>Caja proveniente de operación</b>	<b>549.763</b>	<b>27.928</b>
<b>FLUJO DE CAJA USADO EN INVERSIONES:</b>		
Disminución otras cuentas a cobrar	0	0
Diferencia socios	0	0
Compra de activos fijos	0	0
Cesión de Inversión	(550.960)	0
<b>Caja utilizado en inversiones</b>	<b>(550.960)</b>	<b>0</b>
<b>FLUJO DE CAJA USADO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos Pagados en el año	0	(27.679)
Flujo de caja utilizado en actividades de financiación	0	(27.679)
<b>Disminución / Incremento neto de caja</b>	<b>(1.197)</b>	<b>249</b>
<b>Caja al inicio del año</b>	<b>1.297</b>	<b>1.048</b>
<b>Caja y sus equivalentes al final del año</b>	<b>100</b>	<b>1.297</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**CONDEPROHO S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (Continuación.../)**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
**(Expresado en US Dólares)**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO USADO EN EN OPERACIONES:</b>		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	509.963	(66.200)
<u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Usado en Operaciones:</u>		
Depreciación	14.762	14.829
Investigación		
Provisión incobrables		
(Utilidad) Pérdida en ventas de activos fijos		
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar	0	3.120
(Aumento) Disminución Inventarios	0	16.349
(Aumento) Disminución Otras ctas .a Cobrar	0	24.726
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
(Disminución ) Aumento cuentas por pagar	20.874	16.052
(Disminución ) Aumento impuesto por pagar	(8.130)	19.052
(Disminución ) Aumento Otros pasivos	12.294	0
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	<b>549.763</b>	<b>27.928</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**CONDEPROHO S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

**NOTA 1. CONSTITUCION Y OBJETO**

CONDEPROHO S. A., es una entidad de derecho privado, que fue constituida el 28 de Febrero de 2002, su objeto principal es la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas, edificios, ciudadelas, oficinas, locales comerciales, etc.

**NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Reserva de capital**

Incluye valores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de la reexpresión monetaria originadas en años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

**Ingresos**

Se registran cuando los productos son vendidos y entregados mediante la emisión de facturas a los clientes.

**Estimaciones**

La Administración de la compañía, ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**IMPLEMENTACION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA:**

CONDEPROHO S. A., aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero del 2012, en cumplimiento de la resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías, el 20 de noviembre de 2008.

## CONDEPROHO S. A.

---

### NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación...)

En la resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008, se establece que todas las compañías que no se incluyeron en los dos primeros grupos, deben aplicar en forma obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, a partir del 1 de enero del 2012, también se establece que el año 2011 será el período de transición; año en el que se deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.

Otras obligaciones que constan en dicha resolución incluyen para el período de transición, lo siguiente:

- (a) Elaboración de conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, del 1 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.
- (b) Elaboración de conciliaciones del estado de resultados del 2011, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2011, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2010, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2012.

#### **Propiedad, planta y equipo**

Son registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente mes.

<b>Descripción</b>	<b>Depreciación</b>	
Maquinaria y Equipo	10 años	10%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Equipo de Computación	3 años	33%
Vehículos	5 años	20%

## CONDEPROHO S. A.

---

### Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

<b>Año terminado en diciembre 31 de</b>	<b>Variación anual</b>
2002	10%
2003	10%
2004	1,95%
2005	4,36%
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%
2009	4,31%

### NOTA 3. CAJA, SUS EQUIVALENTES

El resumen de Caja y sus Equivalentes, por clasificación principal es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<u>(En U.S. Dólares)</u>	<u>(En U.S. Dólares)</u>
Banco Promérica 01001535016	77	77
Banco Pichincha Cta. Cte. 3085454504	23	1.220
Banco Promérica Ah. 6035473014	0,12	0,12
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>1.297</b>

### NOTA 4. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de Impuestos Anticipados, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<u>(En U.S. Dólares)</u>	<u>(En U.S. Dólares)</u>
Crédito tributario IVA	0	2.878
8% Arrendamiento de bienes muebles	1.020	1.020
5% Arrendamiento de bienes Inmuebles	2.340	2.340
5% por Rendimientos Financieros	3	3
5% Por Rendimientos Financieros Cta. Cte.	0,02	0,02
Anticipo Impuesto a la Renta	7.325	0
1% por otros servicios	58	58
Retenciones Impuestos a la Renta	3.311	3.311
<b>Total</b>	<b>14.057</b>	<b>9.610</b>

## CONDEPROHO S. A.

---

### NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, por clasificación principal es como sigue:

	2009		2008	
	COSTO	DEPRECIACION	COSTO	DEPRECIACION
Equipo de computación	217	217	217	211
Material de encofrado	145.244	52.036	145.244	37.512
Sistema de computación	1.620	1.389	1.620	1.157
<b>Total</b>	<b>147.081</b>	<b>53.642</b>	<b>147.081</b>	<b>38.880</b>
<b>Total Activo fijo Neto</b>		<b>93.439</b>		<b>108.201</b>

El movimiento de la Cuenta Propiedad, Planta y Equipo durante los años 2009 y 2008 fue como sigue:

	COSTO	DEPRECIACION
<b>Saldo al 31-12-07</b>	147.081	24.052
Adiciones	0	14.828
Retiros	0	0
<b>Saldo al 31-12-08</b>	147.081	38.880
Adiciones	0	14.762
Retiros	0	0
<b>Saldo al 31-12-09</b>	147.081	53.642
<b>Total Activo fijo Neto 31-12-09</b>		<b>93.439</b>

### NOTA 6. OTROS ACTIVOS

El saldo reflejado al 31-12-2008 en la cuenta Fideicomiso Los Nogales, corresponde al pago por la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Los Nogales realizado a los constituyentes propietarios, el 6 de octubre de 2005 ante el Doctor Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, quienes aportaron un lote de terreno ubicado en el barrio el Inca de una extensión de 22.229 m2 a valor de avalúo e USD 1'600.000. Incluye también un aporte de USD 3.000 para gastos de constitución, entregados en el año 2005 y registrados en el 2006.

El saldo reflejado al 31-12-2009 en la cuenta Inmobiliaria Entrepinos, se origina en la Cesión de las Acciones de Entrepinos, realizada por Fideicomiso Mercantil Los Nogales, a favor de Condeproho S. A., por un valor de USD 2.154.000.

## CONDEPROHO S. A.

---

### NOTA 7. OBLIGACIONES FISCALES

El resumen de Obligaciones Fiscales, por clasificación principal, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2009	2008
	(En U.S. Dólares)	(En U.S. Dólares)
8% Honorarios, Comisiones, Dietas	10	10
1% Comisiones pagadas a sociedades	0	5
1% Por otros servicios	12	0,24
IVA ventas	0	3.689
IVA (100%) Por Servicios Profesionales	17	17
Impuesto a la Renta por Pagar	0	17
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>3.721</b>

### NOTA 8. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se compone de USD 1.777.071 por concepto de saldo inicial, correspondiente a los valores entregados a Entrepinos S. A. Durante el año 2009 se efectuaron transacciones por USD 20.874 por concepto de préstamos entre compañías.

### NOTA 9. OTROS PASIVOS

El saldo de la cuenta por USD 12.293 corresponde al pago efectuado por el Sr. Fernando Carrillo al Municipio por concepto de pago del Patente del Fideicomiso.

**CONDEPROHO S. A.**

---

**NOTA 10. CONCILIACION TRIBUTARIA**

La provisión para pago del impuesto a la renta, se ha calculado así:

**CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO**

Pérdida Contable Antes De Impuesto A La Renta Y Participación Laboral	509.963
15% Participación trabajadores	0
(+) Gastos No Deducibles	1.602
(-) Rentas Exentas	(550.960)
Base Imponible Para El Impuesto A La Renta	(39.395)
Impuesto A La Renta Causado <b>25%</b>	0
Anticipos de Impuesto a la Renta Año 2009	(5.561)
Retenciones en la fuente año anterior	0
<b>Saldo a favor del Contribuyente</b>	<b>(5.561)</b>

El saldo de Crédito Tributario se determinó así:

Anticipo de Impuesto a la Renta año 2007	3.528
(+) Anticipos del Año 2008	5.561
(-) Utilizado en liquidación de Impuesto a la Renta	0
(+) Retenciones en la fuente año anterior	4.968
<b>Saldo Final del año</b>	<b>14.057</b>

De acuerdo con la Legislación vigente para que se pueda utilizar los Anticipos de años anteriores se requiere contar con autorización del Servicio de Rentas Internas.

## CONDEPROHO S. A.

---

### NOTA 11. CAPITAL SOCIAL

CONDEPROHO S. A. constituyó su capital destinado a su actividad de la siguiente manera:

	<b>2009</b>	Diciembre 31 <b>2008</b>
	<u>(En U.S. Dólares)</u>	<u>(En U.S. Dólares)</u>
Acosta Espinosa Jaime José	31	19
Alvarez Cruz Susana Magdalena	34	19
Andrade Mora María José	112	112
Carrillo Miño Guillermo Fernando	200	200
López Pedro	96	96
Ponce Lavalle Mario	120	120
Portilla González Diego Francisco	112	112
Romero Cevallos Luis Joaquín	37	37
Sosa Vallejo Ingenieros Cia. Ltda.	25	45
Sosa Vorbeck Eduardo Enrique	23	26
Vallejo Bonilla Alex Ivan David	5	7
Vallejo Bonilla Hernán Fernando	5	7
<b>Total Capital Social</b>	<b>800</b>	<b>800</b>

### NOTA 12. RESERVA LEGAL

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital

	<b>2009</b>	Diciembre 31, <b>2008</b>
	<u>(En U.S. Dólares)</u>	<u>(En U.S. Dólares)</u>
Reserva Legal	11.635	11.635
<b>Total Reserva Legal</b>	<b>11.635</b>	<b>11.635</b>

### NOTA 13. AUDITORIA TRIBUTARIA

Desde el inicio de sus actividades hasta el año 2008, la compañía no ha sido auditada por las autoridades tributarias.

**NOTA 14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Mediante Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 entró en vigencia la obligación por parte de los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas, de presentar adicionalmente a su declaración anual de impuesto a la renta, el Anexo de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con esas partes, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento, en la forma y con el contenido que establezca el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución General.

**NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de emisión de este informe (26-Marzo-10), no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener efecto importante sobre los Estados Financieros.