

**CONDEPROHO S.A.**

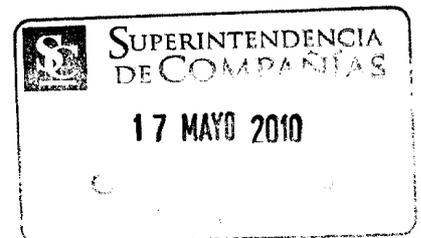
**INFORME DE COMISARIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INDICE**

Informe de Comisario  
Balance General  
Estado de Resultados  
Información Suplementaria  
Análisis Vertical y Horizontal (Balance General y Estado de Resultados)

**Abreviaturas Usadas**

B.G.	Balance General
E.R.	Estado de Resultados
R.O.	Registro Oficial
art.	Artículo
No.	Número
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos



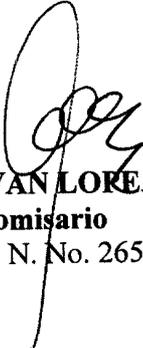
## INFORME DE COMISARIO

Señores

**PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
CONDEPROHO S.A.**

Presente.

1. He revisado el Balance General de CONDEPROHO S.A., al 31 de diciembre del 2009 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 el Balance General de CONDEPROHO S.A., conformando las INVERSIONES LARGO PLAZO se presenta la Inversión en Acciones en Inmobiliaria Entrepinos S.A. con una participación del 100%, corregida como lo especifica la NEC No. 20 "Contabilización de Inversiones en Asociadas", sin embargo solo se aplicó la corrección al Capital Social, cuando lo correcto es al total del Patrimonio, por lo que; la Inversión, el Patrimonio y la Utilidad del Ejercicio están sobrevaloradas en \$ 41.180.
4. En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, a excepción de lo mencionado en el párrafo 3, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de CONDEPROHO S.A., al 31 de diciembre del 2009, conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.).



**IVAN LOREZ CASTRO**  
**Comisario**  
R. N. No. 26595

**CONDEPROHO S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
al 31 de diciembre del 2009  
(en \$ d.a.)

ACTIVOS		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	100,06	Cuentas Por Pagar	1.810.276,80
Cuentas por Cobrar	14.056,70	Locales	12.293,09
Impuestos	<u>14.056,70</u>	Retenciones e Impuestos	38,60
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>14.156,76</b>	Cías. Relacionadas	<u>1.797.945,11</u>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>1.810.276,80</b>
Activos Depreciables	147.081,44	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.810.276,80</b>
(-) Dep. Acumulada	<u>-53.642,40</u>	<b>PATRIMONIO</b>	
<b>SUBTOTAL PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>93.439,04</b>	Capital Social	800,00
<b>OTROS ACTIVOS</b>		Reserva Legal	11.634,82
Inversiones Largo Plazo	<u>2.154.000,00</u>	Resultado de Años Anteriores	-71.079,41
<b>SUBTOTAL OTROS</b>	<b>2.154.000,00</b>	Resultado del Presente Ejercicio	<u>509.963,59</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.261.595,80</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>451.319,00</b>
		<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2.261.595,80</b>

0,00

**CONDEPROHO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
al 31 de diciembre del 2009  
( en \$ d.a.)

---

<b>INGRESOS</b>	
Ventas Netas	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0</b>

---

<b>COSTOS</b>	
Menos: Costos de Ventas	15.770
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>-15.770</b>

---

<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	
Gastos Administrativos	25.226,18
Gastos de Ventas	0,00
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-40.996,41</b>

---

<b>OTRAS RENTAS</b>	
Mas: Valor Patrimonial Proporcional en Inversiones en Acciones	550.960,00
Menos: Otros Egresos	0,00
<b>UTILIDAD ANTES DE PART. E IMPT. RENTA</b>	<b>509.963,59</b>

---

15% Trabajadores	0
25% Impuesto a la Renta	0
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>509.963,59</b>

---

---

## INFORMACION SUPLEMENTARIA

### **OPINION RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCION No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.**

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 CONDEPROHO 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 la compañía.
2. La documentación, comprobantes, registros contables y archivos de CONDEPROHO 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 CONDEPROHO S.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
5. La custodia y conservación de bienes de CONDEPROHO S.A., y bienes de terceros bajo la responsabilidad de la sociedad, son adecuadas.
6. Los procedimientos de control interno implantados por la administración de CONDEPROHO S.A., son adecuados y ayudan a dicha administración a tener un grado razonable, no absoluto 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en lo que estos no se contrapongan a las anteriores. 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.
7. Los administradores de CONDEPROHO S.A., me han prestado toda la colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.
8. Para el desempeño de mis funciones de Comisario de CONDEPROHO S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.

## **ANÁLISIS FINANCIERO**

Se presenta un análisis vertical y horizontal del Balance General y Estado de Resultados, comparativo de entre los años 2008 – 2009, en anexos del No. 1 al No. 4 adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

### **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, la cuenta donde se concentra la mayoría de los recursos de la compañía son las Inversiones a Largo Plazo con el 95% del total del activo, manteniéndose la consistencia con lo reflejado en el año 2008.

En el Pasivo, las Cuentas por Pagar a Cías. Relacionadas representa el mayor rubro con un 79%, manteniendo una relación estable con respecto al año anterior.

La Utilidad del Presente Ejercicio con el 22%, representa el rubro más representativo del Patrimonio.

En el año 2009 las operaciones de la empresa han sido financiadas el 80% por terceros y el 20% por los accionistas, variando con respecto al 2008 que fue el 103% financiado por terceros y el -3% por los accionistas, por lo que la empresa no se encuentra bien apalancada.

#### **Estado de Resultados - Anexo No. 3**

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

En el año 2009 la empresa no realizó ventas, por lo que no se puede realizar un análisis vertical, difiriendo con el 2008 que sí reflejó ingresos por ventas.

## **Análisis horizontal**

### **Balance General - Anexo No.2**

Las cuentas que presentan una considerable variación en el año 2009 con respecto al año 2008 son:

En el activo las Inversiones a Largo Plazo con un crecimiento del 34%, como consecuencia de corregir el Valor Patrimonial Proporcional de las acciones que mantienen en la empresa Inmobiliaria Entrepinos Entrepin S.A., que hasta el año 2008 no se ajustó.

En el pasivo las Cuentas por Pagar a Proveedores con \$ 12.293 representa un incremento del 100% con respecto al año 2008.

La Utilidad del Presente Ejercicio con un incremento del 870% con relación al año 2008, es el rubro con la variación más representativa del Patrimonio.

### **Estado de Resultados - Anexo No. 4**

La empresa no realizó ventas en el 2009, por lo que refleja una disminución del 100% con respecto al 2008.

Se realizó una considerable disminución de \$ 48.895 en los Gastos Administrativos que equivale al 65% con respecto al 2008, los Otros Ingresos con un incremento de \$ 550.461 que representa el 110.312% con relación al año anterior, son los rubros con más variación del Estado de Resultados.

Para el desempeño de mis funciones de Comisario de CONDEPROHO S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.



I.C.  
Quito, 22 de abril del 2010

**CONDEPROHO S.A.**  
**BALANCE GENERAL - ANALISIS VERTICAL**  
 al 31 de diciembre del 2009  
 ( en \$ d.a.)

	2009	2008	2009	2008
<b>CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1.297,35	0,08%	100,06	0,00%
<b>Cuentas por Cobrar</b>				
Impuestos	9.609,97	0,56%	14.056,70	0,62%
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.907,32</b>	<b>0,63%</b>	<b>14.156,76</b>	<b>0,63%</b>
<b>FIJO</b>				
Total Activo Fijo Neto	108.201,16	6,28%	93.439,04	4,13%
<b>SUBTOTAL FIJO</b>	<b>108.201,16</b>	<b>6,28%</b>	<b>93.439,04</b>	<b>4,13%</b>
Inversiones Largo Plazo	1.603.040,00	93,08%	2.154.000,00	95,24%
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>1.603.040,00</b>	<b>93,08%</b>	<b>2.154.000,00</b>	<b>95,24%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Cuentas Por Pagar</b>				
Locales	0,00	0,00%	12.293,09	0,54%
Retenciones e Impuestos	3.722,33	0,22%	38,60	0,00%
Cías. Relacionadas	1.777.070,74	103,19%	1.797.945,11	79,50%
<b>SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.780.793,07</b>	<b>103,41%</b>	<b>1.810.276,80</b>	<b>80,04%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.780.793,07</b>	<b>103,41%</b>	<b>1.810.276,80</b>	<b>80,04%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	800,00	0,05%	800,00	0,04%
Reserva Legal	11.634,82	0,68%	11.634,82	0,51%
Resultado de Años Anteriores	-4.879,08	-0,28%	-71.079,41	-3,14%
Resultado del Presente Ejercicio	-66.200,33	-3,84%	509.963,59	22,55%
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-58.644,59</b>	<b>-3,41%</b>	<b>451.319,00</b>	<b>19,96%</b>

**CONDEPROHO S.A.**  
**BALANCE GENERAL - ANALISIS HORIZONTAL**  
al 31 de diciembre del 2009  
(en \$ d.a.)

<b>CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1.297,35	100,06	-1.197,29	-92,29%
<b>Cuentas por Cobrar</b>				
Impuestos	9.609,97	14.056,70	4.446,73	46,27%
<b>SUBTOTAL CORRIENTE</b>	<b>10.907,32</b>	<b>14.156,76</b>	<b>3.249,44</b>	<b>29,79%</b>
<b>FIJO</b>				
Total Activo Fijo Neto	108.201,16	93.439,04	-14.762	-13,64%
<b>SUBTOTAL FIJO</b>	<b>108.201,16</b>	<b>93.439,04</b>	<b>-14.762,12</b>	<b>100,00%</b>
Inversiones Largo Plazo	1.603.040,00	2.154.000,00	550.960,00	34,37%
<b>SUBTOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>1.603.040,00</b>	<b>2.154.000,00</b>	<b>550.960,00</b>	<b>34,37%</b>

<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Cuentas Por Pagar</b>				
Locales	0,00	12.293,09	12.293,09	100,00%
Retenciones e Impuestos	3.722,33	38,60	-3.683,73	-98,96%
Cías. Relacionadas	1.777.070,74	1.797.945,11	20.874,37	1,17%
<b>SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.780.793,07</b>	<b>1.810.276,80</b>	<b>29.483,73</b>	<b>1,66%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.780.793,07</b>	<b>1.810.276,80</b>	<b>29.483,73</b>	<b>1,66%</b>

<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	800,00	800,00	0,00	0,00%
Reserva Legal	11.634,82	11.634,82	0,00	0,00%
Resultado de Años Anteriores	-4.879,08	-71.079,41	-66.200,33	1356,82%
Resultado del Presente Ejercicio	-66.200,33	509.963,59	576.163,92	-870,33%
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-58.644,59</b>	<b>451.319,00</b>	<b>509.963,59</b>	<b>-869,58%</b>

**CONDEPROHO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL**  
 al 31 de diciembre del 2009  
 ( en \$ d.a.)

<b>INGRESOS</b>				
Ventas netas	17.625	100,00%	0	0,00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>17.625</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>COSTOS</b>				
Menos: Costo de ventas	8.844	50,18%	15.770	0,00%
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>8.781</b>	<b>49,82%</b>	<b>-15.770</b>	<b>0,00%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Administrativos	74.121	420,54%	25.226,18	0,00%
Gastos de Ventas	0	0,00%	0,00	0,00%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-65.340</b>	<b>-370,72%</b>	<b>-40.996,41</b>	<b>0,00%</b>
Mas: Otros Ingresos	499	2,83%	550.960,00	0,00%
Menos: Otros Egresos	1.359	7,71%	0,00	0,00%
<b>RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENTA</b>	<b>-66.200</b>	<b>-375,60%</b>	<b>509.963,59</b>	<b>0,00%</b>
Participación Trabajadores	0	0,00%	0,00	0,00%
Impuesto Renta	0	0,00%	0,00	0,00%

**CONDEPROHO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS HORIZONTAL**  
al 31 de diciembre del 2009  
(en \$ d.a.)

<b>INGRESOS</b>				
Ventas netas	17.625	0	-17.625	-100,00%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>17.625</b>	<b>0</b>	<b>-17.625</b>	<b>-100,00%</b>
<b>COSTOS</b>				
Menos: Costo de ventas	8.844	15.770	6.926	78,32%
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>8.781</b>	<b>-15.770</b>	<b>-24.551</b>	<b>-279,59%</b>
<b>GASTOS</b>				
Gastos Administrativos	74.121	25.226	-48.895	-65,97%
Gastos de Ventas	0	0	0	0,00%
<b>UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>-65.340</b>	<b>-40.996</b>	<b>24.344</b>	<b>-37,26%</b>
Mas: Otros Ingresos	499	550.960	550.461	110312,83%
Menos: Otros Egresos	1.359	0	-1.359	-100,00%
<b>RESULTADO ANTES DE PART. E IMPT. RENT</b>	<b>-66.200</b>	<b>509.964</b>	<b>576.164</b>	<b>-870,34%</b>
Participación Trabajadores	0	0	0	0,00%
Impuesto Renta	0	0	0	0,00%