



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

108666

Guayaquil, enero 28 del 2011

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

CONEX S.A.
Expediente No. 108666
RUC: 0992253088001

De nuestras consideraciones:

Estamos remitiendo un ejemplar del informe de auditoría de estados financieros de CONEX S.A., por el año terminado el 31 de Diciembre del 2009.

Particular que informamos a ustedes para los fines pertinentes.

Muy Atentamente,

CPA. ~~Giovanni~~ Regalado Vargas
Socio

c.c. Archivo





RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

CONEX S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**



**RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.****INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****A la Junta General de Accionistas de
CONEX S.A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de CONEX S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros, arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONEX S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y los cambios en su patrimonio por los años terminados en esa fecha, de conformidad Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Tal como se menciona en la Nota 1, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, dispuso la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la preparación de estados financieros, estableciendo un cronograma para su aplicación, así como determinó la información mínima que deben elaborar las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Según este cronograma la Compañía debe aplicar la convergencia a NIIF a partir del 1 de enero de 2012, tomando como periodo de transición el año 2011. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados financieros de CONEX S.A., fueron preparados sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

*RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.***RVL CONSULTORES & AUDITORES CIA. LTDA.
SC - RNAE - No. 558***Giovanny Regalado V*
**Giovanny Regalado Vargas
Socio
Registro CPA. No. 27.102**

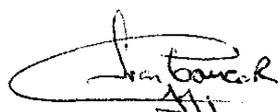
Guayaquil, noviembre 5 del 2010

*Teresa Lizama Zamora*
**Teresa Lizama Zamora
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 28.307**

CONEX S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(US dólares)			
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo		0	200
Cuentas y documentos por cobrar	2	348.584	422.566
Gastos anticipados, Seguros		<u>251</u>	<u>280</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		348.835	423.046
Propiedad, planta y equipos	3	2.025.906	1.738.265
Inversiones a largo plazo	4	<u>19.310</u>	<u>19.310</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.394.051</u>	<u>2.180.621</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		2.211	1.176
Obligaciones financieras	5	930.000	934.311
Cuentas por pagar	6	<u>1.204.174</u>	<u>975.226</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>2.136.385</u>	<u>1.910.713</u>
Depósitos en garantía		10.030	2.630
Pasivo a largo plazo		<u>64.375</u>	<u>110.559</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.210.790</u>	<u>2.023.902</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social		200	200
Resultados acumulados		156.607	125.688
Resultado del ejercicio		<u>26.454</u>	<u>30.831</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>183.261</u>	<u>156.719</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>2.394.051</u>	<u>2.180.621</u>





Ivon Correa Romero
Gerente General

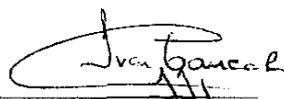


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS			(US dólares)
Arriendos		233.163	226.775
Otros Ingresos		<u>2.612</u>	<u>954</u>
Total Ingresos		<u>235.775</u>	<u>227.729</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos administrativos		185.688	176.861
Gastos de ventas		589	1.874
Depreciaciones y amortizaciones		5.411	2.920
Gastos financieros		8.815	4.922
Otros egresos		<u>0</u>	<u>33</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>200.503</u>	<u>186.610</u>
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN		35.272	41.119
Impuesto a la renta	9	(8.818)	(10.288)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>26.454</u>	<u>30.831</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General




Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

CONEX S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos a enero 1, 2008	<u>200</u>	<u>125.688</u>	<u>125.888</u>
Utilidad del ejercicio, 2008	<u> </u>	<u>30.831</u>	<u>30.831</u>
Saldos a diciembre 31, 2008	<u>200</u>	<u>156.519</u>	<u>156.719</u>
Ajustes		88	88
Utilidad del ejercicio, 2009	<u> </u>	<u>26.454</u>	<u>26.454</u>
Saldos a diciembre 31, 2009	<u>200</u>	<u>183.061</u>	<u>183.261</u>



Ivon Correa Romero

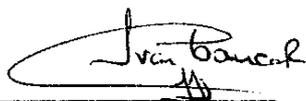
Ivon Correa Romero
Gerente General

Carola Carrillo Cedeño

Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes y cías. relacionadas	221.529	218.530
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(207.103)	(101.625)
Efectivo pagado por gastos financieros	(8.815)	(4.955)
Otros ingresos	<u>2.612</u>	<u>954</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>8.223</u>	<u>112.904</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Participaciones en Fideicomiso	0	(19.310)
Aumento en propiedad, planta y equipo	(292.774)	(503.340)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(292.774)</u>	<u>(522.650)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario	1.035	1.176
Aumento en Compañías Relacionadas	291.067	409.188
Aumento en otras cuentas por pagar	59.190	0
Disminución en obligaciones financieras y pasivo a largo plazo	(50.495)	(501)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>300.797</u>	<u>409.863</u>
Aumento (Disminución) de fondos	(200)	117
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>200</u>	<u>83</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>0</u>	<u>200</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General



Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD NETA	26.454	30.831
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Depreciación y amortización	5.411	2.920
Impuesto a la renta	<u>8.818</u>	<u>10.288</u>
	40.683	44.039
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	81.420	(16.370)
Disminución en gastos anticipados	29	204
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	(121.309)	93.097
Aumento en depósitos en garantía	<u>7.400</u>	<u>2.630</u>
	<u>(32.460)</u>	<u>68.865</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>8.223</u>	<u>112.904</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General



Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

CONEX S.A. - (La Compañía) fue constituida 10 de mayo del 2002, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro de mercantil el 28 de mayo del 2002 en el mismo cantón; su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

	%
2009	4,3%
2008	8,8%
2007	3,3%

Bases de presentación. - Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por Superintendencia de Compañías.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. - La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, adoptó y determinó la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 31 de diciembre del 2008, se publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos mencionados en el registro oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores; así como, en todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011, en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedores de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, en las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Información Requerida por la Superintendencia de Compañías:

1. Hasta marzo del 2009, 2010 y 2011 de acuerdo a cada grupo de compañías, un cronograma de implementación que contenga: Plan de capacitación, Plan de Implementación y diagnóstico de los principales impactos en la Empresa.
2. Conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC versus el patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición. La Conciliación del patrimonio neto al inicio deberá ser aprobada por el Directorio hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 y 2011.
3. Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC versus el estado de resultados bajo NIIF. Los ajustes determinados al término del periodo de transición, deberán según el caso, contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.
4. Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2009, 2010 y 2011.

Propiedad, planta y equipo.- Están contabilizados al costo de adquisición.

Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a las siguientes tasas de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso que la utilidad del año sea reinvertida y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor capitalizado.

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Clientes	8.107	8.245
Compañías relacionadas	11.772	0
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	25.578	26.812
Ret. en la Fte. IVA	867	867
Otras cuentas y documentos por cobrar	<u>302.260</u>	<u>386.642</u>
Total	<u>348.584</u>	<u>422.566</u>

Las cuentas y documentos por cobrar clientes representan facturas por arriendo de bienes inmuebles, según la Administración de la Compañía no registra provisión para cuentas incobrables considerando que los valores pendientes son recuperables.

Retenciones en la fuente representan créditos tributarios a favor de la Compañía por impuesto a la renta.

Las otras cuentas por cobrar representan anticipos para construcción y remodelación de bienes inmuebles en Rinconada de Lago y El Mangler.

3. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2009 y 2008, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-09</u>
	(US dólares)				
Terrenos	999.865	0	999.865	6.910	1.006.775
Edificios e Instalaciones	83.402	662.628	746.030	285.864	1.031.894
Muebles y Enseres	0	7.177	7.177	0	7.177
Obras de Arte	<u>5.196</u>	<u>0</u>	<u>5.196</u>	<u>0</u>	<u>5.196</u>
Subtotal	1.088.463	669.805	1.758.268	292.774	2.051.042
Depreciación acumulada	<u>(17.083)</u>	<u>(2.920)</u>	<u>(20.003)</u>	<u>(5.133)</u>	<u>(25.136)</u>
Total	<u>1.071.380</u>	<u>666.885</u>	<u>1.738.265</u>	<u>287.641</u>	<u>2.025.906</u>

4. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 las Inversiones a largo plazo representan compra de acciones en Fideicomiso G.M. Hotel, por US\$ 19.310, pagaderos en 28 cuotas.

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

5 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones financieras representan:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Blakesley Overseas Inc.	930.000	930.000
Isla Moscoli	<u>0</u>	<u>4.311</u>
Total obligaciones financieras	<u>930.000</u>	<u>934.311</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la obligación financiera con la Compañía panameña Blakesley Overseas Inc., representa préstamo recibido para la compra de activos fijos realizada en el año 2005. Este préstamo no genera intereses, no tiene fecha específica de vencimiento y no fueron otorgadas garantías e hipotecas sobre los activos de la Compañía. Los desembolsos recibidos de este crédito no se encuentran registrados en el Banco Central del Ecuador.

6 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar representan:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Proveedores	11.501	122.284
Compañías Relacionadas	1.126.524	835.457
Obligaciones Tributarias	2.674	13.200
Otras cuentas por pagar	<u>63.475</u>	<u>4.285</u>
Total	<u>1.204.174</u>	<u>975.226</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compras de suministros y materiales para mantenimiento.

Las cuentas por pagar a Compañías Relacionadas no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

Las Obligaciones Tributarias corresponden al mes de diciembre del 2009, como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	0	10.288
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	498	930
Ret. en la Fte. IVA	854	428
IVA Cobrado	<u>1.322</u>	<u>1.554</u>
Total	<u>2.674</u>	<u>13.200</u>

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

7 PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, los pasivos a largo plazo representan:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(US dólares)	
Banco Produbanco	58.175	96.079
Fideicomiso G.M. Hotel	<u>6.200</u>	<u>14.480</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>64.375</u>	<u>110.559</u>

Al 31 de diciembre del 2009, Banco Produbanco S.A., representan dos operaciones con amortización gradual a 36 meses con vencimientos hasta junio del 2011 e interés del 10%.

8 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el capital de la Compañía está representado por 800,00 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de USD 1,00 cada una, que totalizan el capital suscrito de la Compañía, se encuentran pagadas en un 25% de su valor, siendo su accionista:

	<u>Acciones</u>	<u>US dólares</u>
CROSGAR PRODUCTION LTD.	<u>200</u>	<u>200</u>
Total	<u>200</u>	<u>200</u>

9 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2009 y 2008, fue determinada como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	35.272	41.119
(+) Gastos no deducibles		<u>0</u>	<u>34</u>
Base imponible		<u>35.272</u>	<u>41.153</u>
25% Impuesto a la renta	(B)	<u>(8.818)</u>	<u>(10.288)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B-C)		<u>26.454</u>	<u>30.831</u>

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008

9 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

A la fecha de este informe (noviembre 5 del 2010), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

10 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2009, se encuentra reveladas en la Nota 2 y 6.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2009 y 2008 (fecha de cierre de los estados financieros) y noviembre 5 del 2010 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2009 y 2008.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2009 y 2008, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
