



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

108666

255

Guayaquil, diciembre 9 del 2009

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 2006.

Particular que informamos a ustedes para los fines pertinentes.

Muy Atentamente,

CPA. ~~Giovanny Regalado Vargas~~
Socio



c.c. Archivo



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

CONEX S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**





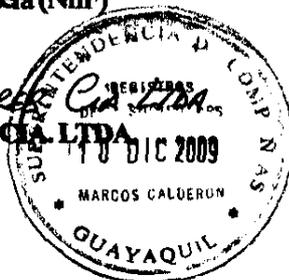
RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
CONEX S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de CONEX S.A., al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado 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 nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2005, no estaban sujetos a la obligatoriedad de contar con el examen de auditoría externa, puesto que, el monto de los activos del ejercicio inmediato anterior no superó la base mínima sujeta a auditoría externa.
2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros del año 2006, arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONEX S.A., al 31 de diciembre del 2006, los resultados de sus operaciones y los cambios en su patrimonio por el año terminado 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 2006, 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 CÍA. LTDA.
SC - RNAE - No. 558



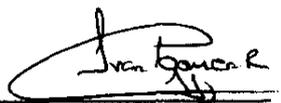
Giovanny Regalado U
Giovanny Regalado Vargas
Socio
Registro CPA. No. 27.102

Guayaquil, octubre 16 del 2009

Teresa Lozano Zamora
Teresa Lozano Zamora
Gerente de Auditoría
Registro CPA. No. 28.307

CONEX S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
		(US dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	2	14.485	8.294
Cuentas y documentos por cobrar	3	436.600	413.297
Gastos anticipados, Seguros		<u>524</u>	<u>562</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		451.609	422.153
Propiedad, planta y equipos	4	<u>1.020.800</u>	<u>1.023.720</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.472.409</u>	<u>1.445.873</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	5	1.174.611	1.026.829
Cuentas por pagar	6	<u>199.269</u>	<u>96.819</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>1.373.880</u>	<u>1.377.933</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.373.880</u>	<u>1.377.933</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	7	200	200
Resultados acumulados		67.581	31.852
Resultado del periodo		<u>30.748</u>	<u>35.888</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>98.529</u>	<u>67.940</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.472.409</u>	<u>1.445.873</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General

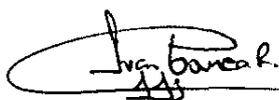


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS :		(US dólares)	
Arriendos		181.200	200.800
Otros ingresos		<u>403</u>	<u>170.184</u>
Total ingresos		<u>181.603</u>	<u>370.984</u>
GASTOS :			
Gastos administrativos		132.950	247.697
Gastos de ventas		4.467	70.803
Depreciaciones		2.920	4.153
Gastos financieros		239	309
Otros egresos		<u>22</u>	<u>129</u>
TOTAL DE GASTOS		<u>140.598</u>	<u>323.091</u>
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN		41.005	47.893
Impuesto a la renta	8	<u>(10.257)</u>	<u>(12.005)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>30.748</u>	<u>35.888</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General

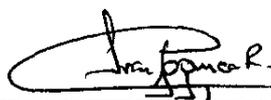


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeno
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
		(US dólares)	
Saldos a enero 1, 2005	200	31.852	32.052
Utilidad del ejercicio, 2005	<u> </u>	<u>35.888</u>	<u>35.888</u>
Saldos a diciembre 31, 2005	200	67.740	67.940
Ajuste		(159)	(159)
Utilidad del ejercicio, 2006	<u> </u>	<u>30.748</u>	<u>30.748</u>
Saldos a diciembre 31, 2006	<u>200</u>	<u>98.329</u>	<u>98.529</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General

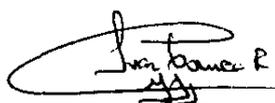


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedefio
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido por clientes	175.708	200.800
Efectivo pagado a proveedores	(317.451)	(303.103)
Intereses pagados y otros egresos	(261)	(438)
Otros ingresos	403	170.184
	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>(141.601)</u>	<u>67.443</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Anticipos para adquisición, construcción y remodelaciones	0	(382.857)
Aumento en propiedad, planta y equipo	<u>0</u>	<u>(706.355)</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>0</u>	<u>(1.089.212)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento en obligaciones financieras	<u>147.792</u>	<u>1.026.819</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>147.792</u>	<u>1.026.819</u>
Aumento de fondos	6.191	5.050
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>8.294</u>	<u>3.244</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>14.485</u>	<u>8.294</u>



Ivon Correa Romero
Gerente General



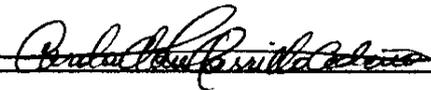
Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeno
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD NETA	30.748	35.888
Partidas que no requieren ni generan efectivo:		
Depreciación	2.920	4.153
Impuesto a la renta	<u>10.257</u>	<u>12.005</u>
	43.925	52.046
Cambios en Activos y Pasivos:		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	(23.303)	15.199
Disminución en gastos anticipados	38	25.911
Disminución en cuentas por pagar	(162.102)	(25.713)
Ajuste de resultados acumulados	<u>(159)</u>	<u>0</u>
	<u>(185.526)</u>	<u>15.397</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(141.601)</u>	<u>67.443</u>


 Ivon Correa Romero
 Gerente General


 Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeno
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

1. PRINCIPALES POLITICAS 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:

	%
2006	2,87%
2005	3,14%
2004	1,95%

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 2006 y 2005

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%

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. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, está compuesto como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
Banco del Pacífico, Cta. cte.	13.119	6.115
Banco Bolivariano, Cta. cte.	200	200
Banco del Pacífico, Cta. de ahorros	<u>1.166</u>	<u>1.979</u>
Total	<u>14.485</u>	<u>8.294</u>

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
Anticipo a proveedores	0	932
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	13.664	14.839
IVA Pagado	974	3.338
Otras cuentas por cobrar	<u>421.962</u>	<u>394.188</u>
Total	<u>436.600</u>	<u>413.297</u>

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

IVA Pagado representan créditos tributarios a favor de la Compañía por impuesto del IVA.

Las otras cuentas por cobrar representan anticipos para la adquisición, construcción y remodelación de bienes inmuebles.

Las cuentas por cobrar no registra provisión para cuentas incobrables considerando que los valores pendientes son recuperables.

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2006, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-06</u>
	(US dólares)		
Terrenos	946.365		946.365
Edificios e Instalaciones	83.402		83.402
Obras de Arte	<u>5.196</u>	<u> </u>	<u>5.196</u>
Subtotal	1.034.963		1.034.963
Depreciación acumulada	<u>(11.243)</u>	<u>(2.920)</u>	<u>(14.163)</u>
Total	<u>1.023.720</u>	<u>(2.920)</u>	<u>1.020.800</u>

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

5 OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, las obligaciones financieras representan:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
Blakesley Overseas Inc.	930.000	930.000
Fideicomiso Samborondon Plaza	130.140	0
Falop S.A. Torre del Sol II	40.286	0
Constructora Urbaland S.A.	74.185	96.829
Total	<u>1.174.611</u>	<u>1.026.829</u>

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, las obligaciones financieras 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.

Al 31 de diciembre del 2006, Fideicomiso Samborondon Plaza representa contrato de compraventa y reservación de alícuota por la compra de dos oficinas una suite y tres parqueaderos, adquiridos a dos años plazo.

6 CUENTAS POR PAGAR

AL 31 de diciembre del 2006 y 2005, las cuentas por pagar representan:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
Proveedores	102.138	256.607
Impuestos por pagar	12.955	14.238
Otras cuentas por pagar	<u>84.176</u>	<u>80.269</u>
Total	<u>199.269</u>	<u>351.114</u>

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

Impuestos por pagar corresponden a obligaciones tributarias del mes de diciembre del 2006, e Impuesto a la Renta por el periodo 2006 como sigue:

CONEX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005

6 Cuentas por pagar (Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	10.257	12.005
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	482	1.412
Ret. en la Fte. IVA	740	821
IVA Cobrado	<u>1.476</u>	<u>0</u>
Total	<u>12.955</u>	<u>14.238</u>

7 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, 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.	200	200
Total	<u>200</u>	<u>200</u>

8 IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2006 y 2005, fue determinada como sigue:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	41.005	47.893
(+) Gastos no deducibles		<u>22</u>	<u>129</u>
Base imponible		<u>41.027</u>	<u>48.022</u>
25% Impuesto a la renta	(B)	<u>(10.257)</u>	<u>(12.005)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B)		<u>30.748</u>	<u>35.888</u>

A la fecha de este informe (octubre 16 del 2009), 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005**

9 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 2006, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2006, no existen transacciones u operaciones con partes vinculadas.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2006 (fecha de cierre de los estados financieros) y octubre 16 del 2009 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2006.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2006, 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.
