



RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

108666

254

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 2008.

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 LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**





RVL Consultores & Auditores Cía. Ltda.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

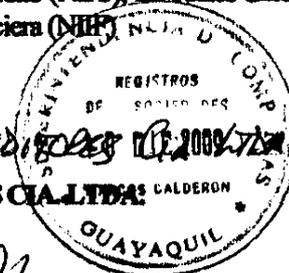
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de CONEX S.A., al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad 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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007, 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*

RVL CONSULTORES & AUDITORES CÍA. LTDA.  
SC - RNAE - No. 558

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

Guayaquil, octubre 16 del 2009



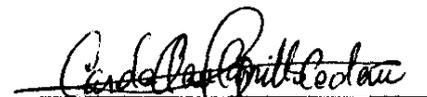
*Teresa Lozano Zamora*  
Teresa Lozano Zamora  
Gerente de Auditoría  
Registro CPA. No. 28.307

**CONEX S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
		(US dólares)	
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo		200	83
Cuentas y documentos por cobrar	2	422.566	572.661
Gastos anticipados, Seguros		<u>280</u>	<u>76</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>423.046</b>	<b>572.820</b>
Propiedad, planta y equipos	3	1.738.265	1.071.380
Inversiones a largo plazo	4	<u>19.310</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>2.180.621</u></b>	<b><u>1.644.200</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario		1.176	0
Obligaciones financieras	5	934.311	1.045.371
Cuentas por pagar	6	<u>975.226</u>	<u>472.941</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>1.910.713</u></b>	<b><u>1.518.312</u></b>
Depósitos en garantía		2.630	0
Pasivo a largo plazo	7	<u>110.559</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2.023.902</u></b>	<b><u>1.518.312</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	8	200	200
Resultados acumulados		125.688	98.329
Resultado del ejercicio		<u>30.831</u>	<u>27.359</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>156.719</u></b>	<b><u>125.888</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>2.180.621</u></b>	<b><u>1.644.200</u></b>



Ivon Correa Romero  
Gerente General

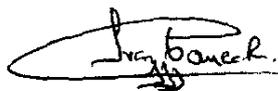


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeno  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**CONEX S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>INGRESOS</b>		(US dólares)	
Arriendos		226.775	209.800
Otros Ingresos		<u>954</u>	<u>0</u>
Total Ingresos		<u>227.729</u>	<u>209.800</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Gastos administrativos		176.861	168.370
Gastos de ventas		1.874	1.149
Depreciaciones		2.920	2.920
Gastos financieros		4.922	200
Otros egresos		<u>33</u>	<u>620</u>
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<u>186.610</u>	<u>173.259</u>
<b>UTILIDAD DE LA OPERACIÓN</b>		41.119	36.541
Impuesto a la renta	8	<u>(10.288)</u>	<u>(9.182)</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<u>30.831</u>	<u>27.359</u>



Ivon Correa Romero  
Gerente General

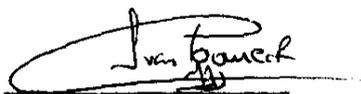


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeflo  
Contadora General

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 2008 y 2007**

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos a enero 1, 2007	200	98.329	98.529
Utilidad del ejercicio, 2007	<u>          </u>	<u>27.359</u>	<u>27.359</u>
Saldos a diciembre 31, 2007	<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>



Ivon Correa Romero  
Gerente General

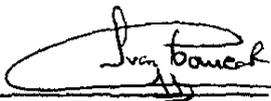


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**CONEX S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(US dólares)	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido por clientes	218.530	221.707
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 101.625)	( 252.538)
Intereses pagados y otros egresos	( 4.955)	( 820)
Otros ingresos	<u>954</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b><u>112.904</u></b>	<b><u>(31.651)</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Participaciones en Fideicomiso	( 19.310)	
Anticipo para adquisiciones, construcciones y remodelaciones	166.465	( 147.968)
Aumento en propiedad, planta y equipo	<u>(669.805)</u>	<u>( 53.500)</u>
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión</b>	<b><u>(522.650)</u></b>	<b><u>( 201.468)</u></b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Sobregiro bancario	1.176	0
Aumento en Compañías Relacionadas	409.188	0
Aumento en otras cuentas por pagar	0	347.957
Disminución en obligaciones financieras y pasivo a largo plazo	<u>(501)</u>	<u>( 129.240)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b><u>409.863</u></b>	<b><u>218.717</u></b>
Aumento (Disminución) de fondos	117	(14.402)
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	<u>83</u>	<u>14.485</u>
Saldo de Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>200</u>	<u>83</u>



Ivon Correa Romero  
Gerente General

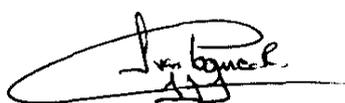


Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeno  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**CÓNEX S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(US dólares)	
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	30.831	27.359
<b>Partidas que no requieren ni generan efectivo:</b>		
Depreciación	2.920	2.920
Impuesto a la renta	<u>10.288</u>	<u>9.182</u>
	44.039	39.461
<b>Cambios en Activos y Pasivos:</b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar	( 16.370)	11.907
Disminución en gastos anticipados	204	448
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	93.097	( 83.467)
Aumento en depósitos en garantía	<u>2.630</u>	<u>0</u>
	<u>68.865</u>	<u>( 71.112)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>112.904</u>	<u>(31.651)</u>



Ivon Correa Romero  
Gerente General



Ing. Sist. Carola Carrillo Cedeño  
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 2008 y 2007**

**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:

	%
2008	8,83%
2007	3.32%
2006	2.87%

**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 2008 y 2007**

**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 2008 y 2007, 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 2008 y 2007**

**2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(US dólares)	
Clientes	8.245	0
Ret. en la Fte. Impto. a la Renta	26.812	19.554
Ret. en la Fte. IVA	867	0
Otras cuentas por cobrar	<u>386.642</u>	<u>553.107</u>
Total	<u>422.566</u>	<u>572.661</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 2008 y 2007, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>		<u>Saldos al</u>
	<u>31-dic-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-08</u>
	(US dólares)				
Terrenos	946.365	53.500	999.865	0	999.865
Edificios e Instalaciones	83.402	0	83.402	662.628	746.030
Muebles y Enseres	0	0	0	7.177	7.177
Obras de Arte	<u>5.196</u>	<u>0</u>	<u>5.196</u>	<u>0</u>	<u>5.196</u>
Subtotal	1.034.963	53.500	1.088.463	669.805	1.758.268
Depreciación acumulada	<u>(14.163)</u>	<u>(2.920)</u>	<u>(17.083)</u>	<u>(2.920)</u>	<u>(20.003)</u>
Total	<u>1.020.800</u>	<u>50.580</u>	<u>1.071.380</u>	<u>666.885</u>	<u>1.738.265</u>

**4 INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2008 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 2008 y 2007**

**5 OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, las obligaciones financieras representan:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(US dólares)	
Blakesley Overseas Inc.	930.000	930.000
Fideicomiso Samborondon Plaza	0	86.760
Falop S.A. Torre del Sol II	0	24.300
Isla Moscoli	<u>4.311</u>	<u>4.311</u>
Total obligaciones financieras	<u>934.311</u>	<u>1.045.371</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

Al 31 de diciembre del 2007, 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 2008 y 2007, las cuentas por pagar representan:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(US dólares)	
Proveedores	122.284	29.946
Compañías Relacionadas	835.457	0
Obligaciones Tributarias	13.200	12.328
Otras cuentas por pagar	<u>4.285</u>	<u>430.667</u>
Total	<u>975.226</u>	<u>472.941</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 2008, como sigue:

**CONEX S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

**9 IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	41.119	36.541
(+) Gastos no deducibles		<u>34</u>	<u>188</u>
Base imponible		<u>41.153</u>	<u>36.729</u>
25% Impuesto a la renta	(B)	<u>(10.288)</u>	<u>(9.182)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B-C)		<u>30.831</u>	<u>27.359</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.

**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 2008 y 2007, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas.- Al 31 de diciembre del 2008, se encuentra reveladas en la Nota 5.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2008 y 2007 (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 2008 y 2007.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2008 y 2007, 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.