

Quito – Ecuador, Mayo 23 de 2011



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA**

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de **CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros**

2. La Administración de **CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideró que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base para expresar mi opinión de auditoría.

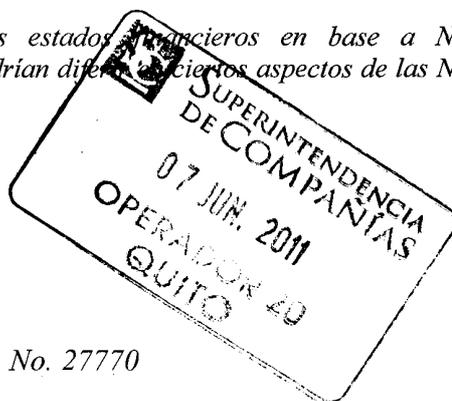
*Base de Opinión*

6. Al 31 de diciembre de 2010 la compañía mantiene inversiones en sociedades ( Inmonace S.A.) por un valor de USD \$ 188.250,00,el mismo que no ha sido actualizado al Valor Patrimonial Proporcional.

*Opinión*

7. En mi opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 6 los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA**, al 31 de diciembre de 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.
8. Adicionalmente a la fecha de nuestra auditoría la compañía CONEISA S.A., presenta valores por cobrar a la compañía Loveroses S.A. por USD \$ 34.649 y USD \$ 96.296, compañía que actualmente ya presentó un trámite el 19 de Enero de 2011 solicitando a la Superintendencia de Compañías la disolución anticipada y liquidación de la Compañía Loveroses S.A.
9. La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Dra. Rocío Reina F.  
S/C R.N.A.E. No. 650  
Registro Nacional C.P.A. No. 27770



**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**  
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de	
		2010	2009
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	3	US \$ 5,973.96	85,600.77
Clientes	4	88,454.51	78,057.88
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	5	(886.54)	(886.54)
Cuentas por Cobrar Empleados		1,113.39	3,359.88
Cuentas por Cobrar Varias	6	84,834.04	63,762.43
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	7	1,534,789.55	967,537.16
Pagos Anticipados	8	45,660.58	46,462.59
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b><u>1,759,939.49</u></b>	<b><u>1,243,894.17</u></b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Edificios, Mobiliario, Planta y Equipo		949,661.33	950,102.58
(Menos): Depreciación Acumulada		(504,413.41)	(458,783.34)
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>	9	<b><u>445,247.92</u></b>	<b><u>491,319.24</u></b>
<b>Cargos Diferidos</b>			
Inversiones en Sociedades	10	192,250.00	192,250.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>US \$ <u>2,397,437.41</u></b>	<b><u>1,927,463.41</u></b>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Encalada  
Gerente General

Lcdo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**  
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de	
		2010	2009
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores	11 US \$	32,995.72	18,046.50
Obligaciones Bancarias y Financieras	12	1,457,431.31	924,900.00
Sobregiros Bancarios		2,253.34	821.32
Obligaciones Patronales	13	5,139.17	3,708.75
Obligaciones Fiscales	14	21,951.22	27,347.09
Cuentas Por Pagar Varias	15	133,372.45	130,709.65
Anticipos Clientes		10,000.00	10,000.00
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas		40,109.12	1,751.86
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>1,703,252.33</u></b>	<b><u>1,117,286.17</u></b>
Depósitos en Garantía		30,952.00	28,152.00
Anticipo Inversiones	16	54,737.96	54,737.96
Otras Cuentas por Pagar Terceros	17	57,580.46	68,712.46
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<b><u>143,270.42</u></b>	<b><u>151,602.42</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>1,846,522.75</u></b>	<b><u>1,268,887.59</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	18	560,501.00	560,501.00
Reserva Legal		-	-
Utilidades o Pérdidas Acumuladas		(93,291.70)	(64,691.16)
Aportes para Futuras Capitalizaciones		191,366.52	191,366.52
(Utilidad) - Pérdida del Ejercicio		(107,661.16)	(28,600.54)
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b><u>550,914.66</u></b>	<b><u>658,575.82</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>US \$</b>	<b><u>2,397,437.41</u></b>	<b><u>1,927,463.41</u></b>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Encalada  
Gerente General

  
Lcdo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**  
**Estados de Resultados**

(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2010	2009
Ventas	US \$	316,481.59	321,055.81
(Menos): Costo de Operación		(196,424.50)	(175,481.98)
<b>Utilidad en Ventas</b>		<b><u>120,057.09</u></b>	<b><u>145,573.83</u></b>
<b>GASTOS</b>			
(Menos): Gastos de Ventas		(32,911.08)	(780.58)
Gastos Administrativos		(221,400.94)	(69,412.21)
<b>Pérdida y /o ( Utilidad ) Operacional</b>		<b><u>(134,254.93)</u></b>	<b><u>75,381.04</u></b>
Más: Ingresos no Operacionales		98,524.00	-
(Menos): Egresos no Operacionales		(61,173.58)	(85,354.12)
<b>Pérdida antes de Impuestos</b>		<b><u>(96,904.51)</u></b>	<b><u>(9,973.08)</u></b>
(Menos): Participación Trabajadores			-
(Menos): Impuesto a la Renta	19	(10,756.65)	(18,627.46)
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	US \$	<b><u>(107,661.16)</u></b>	<b><u>(28,600.54)</u></b>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Encalada  
Gerente General

Lcdo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Al 31 de diciembre de 2010**

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva por Revalorización	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2008</b>	<b>US\$ 6,400.00</b>	<b>150.83</b>	<b>554,101.82</b>	<b>187,031.05</b>	<b>(26,460.07)</b>	<b>(38,231.09)</b>	<b>682,992.54</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(38,231.09)	38,231.09	-
Transferencia a Aportes futuras capitalizaciones	-	(150.83)	187,181.88	(187,031.05)	-	-	-
Transferencia de cuentas por pagar	-	-	4,183.82	-	-	-	4,183.82
Aumento de Capital	554,101.00	-	(554,101.00)	-	-	-	-
Impuesto a la Renta Causado período 2009	-	-	-	-	-	(18,627.46)	(18,627.46)
Pérdida del Ejercicio 2009	-	-	-	-	-	(9,973.08)	(9,973.08)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>US\$ 560,501.00</b>	<b>-</b>	<b>191,366.52</b>	<b>-</b>	<b>(64,691.16)</b>	<b>(28,600.54)</b>	<b>658,575.82</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(28,600.54)	28,600.54	-
Pérdida del Ejercicio 2010	-	-	-	-	-	(107,661.16)	(107,661.16)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>US\$ 560,501.00</b>	<b>-</b>	<b>191,366.52</b>	<b>-</b>	<b>(93,291.70)</b>	<b>(107,661.16)</b>	<b>550,914.66</b>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Encalada  
Gerente General

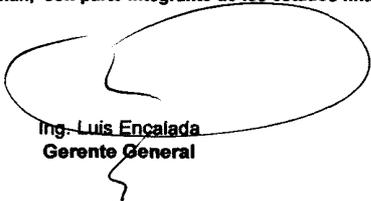
Lcdo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**  
**Estados de Flujos de Efectivo**

(Expresado en dólares americanos)

		Año terminado al 31 de diciembre de	
		2010	2009
Pérdida Neta	US\$	(107,661.16)	(28,600.54)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el Flujo de Efectivo provisto en actividades de operación</b>			
Depreciaciones		51,458.32	52,146.81
Provisión Cuentas Incobrables		-	780.58
Impuesto a la Renta		10,756.65	18,627.46
Registro Impuesto a la Renta 2009		-	10,923.14
Ajuste activos fijos		-	(0.32)
<b>Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo</b>		<b><u>(45,446.19)</u></b>	<b><u>53,877.13</u></b>
<b>Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación</b>			
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar		(29,221.75)	1,362.60
Aumento Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas		(567,252.39)	(937,373.48)
Aumento Pagos Anticipados		802.01	(8,170.50)
Disminución (Aumento) Cuentas por Pagar		(5,442.08)	92,026.74
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar compañías relacionadas		38,357.26	(5,760.67)
<b>Efectivo Neto (usado) en actividades de Operación</b>		<b><u>(662,756.95)</u></b>	<b><u>(867,915.31)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Adiciones a Propiedad, Planta y Equipo		(5,387.00)	(531.00)
<b>Efectivo Neto (usado) en Actividades de Inversión</b>		<b><u>(5,387.00)</u></b>	<b><u>(531.00)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Obligaciones Bancarias		532,531.31	886,287.24
Sobregiros Bancarios		1,432.02	821.32
<b>Efectivo Neto (usado) por Actividades de Inversión</b>		<b><u>533,963.33</u></b>	<b><u>887,108.56</u></b>
Aumento Neto del Efectivo		(79,626.81)	82,539.38
Efectivo al Inicio del Año		85,600.77	3,061.39
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>US \$</b>	<b><u>5,973.96</u></b>	<b><u>85,600.77</u></b>

Las notas que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Luis Encalada  
 Gerente General

  
 Lcdo. Luis Vasconez  
 Contador General  
 Registro No. 1702773

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre de 2010 y 2009**

---

(Expresado en dólares americanos)

**1. Identificación y Objeto de la Compañía**

**1.1 Antecedentes**

La Compañía fue constituida en la Ciudad de Quito Capital de la República del Ecuador mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Doctor Cristóbal Salgado el 22 de Junio de 1963 bajo la denominación de Consultores e Inversionistas S.A. CONEISA.

Mediante escritura pública otorgada el 29 de Abril de 1965 se transformó en compañía de responsabilidad limitada y con fecha 24 de abril de 1986 ante el Notario Doctor Efraín Martínez se transforma nuevamente en Sociedad Anónima, e inscrita definitivamente en el Registro Mercantil Tomo 140 del 18 de marzo de 2009.

Consultores e Inversionistas Sociedad Anónima CONEISA, es una sociedad anónima constituida en el Ecuador, subsidiaria poseída en el 99,99% del capital social corresponde a Galápagos Manangement Inc.(GMI) una compañía constituida y regida bajo las leyes de la República de Panamá, y apenas el 0,01% corresponde a Greenagro S.A.

**1.2 Objeto Social**

El objeto principal de la compañía consiste en la realización y ejecución de actos, contratos y gestiones relacionadas con toda clase de estudios y consultas de ingeniería y arquitectura en general, así como estudios de factibilidad, asesoramiento y planificación técnica comercial, de inversiones e industrias y de su fomento y desarrollo, tanto por cuenta propia como en representación u asociación con otras compañías nacionales o extranjeras. Podrá adquirir, vender, permutar, arrendar, construir.

Actualmente realizan actividades de asesoramiento y gestión combinados tales como servicios financieros y tributarios, como su principal actividad económica.

Los servicios prestados por la compañía se los realiza a crédito a un plazo de 30 días máximo

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 2. Principales Principios y/o Criterios Contables

#### 2.1. Base de Presentación

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador.

#### 2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010, y son presentados en dólares americanos, que es la moneda oficial en el Ecuador.

#### 2.3. Propiedad, Mobiliario y Equipo

La Propiedad, mobiliario y Equipos han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje 2010 y 2009
Edificios	5%
Adecuaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de Computación	33%
Equipo de Comunicación	10%
Maquinaria y Equipo	5%
Sistema Eléctrico	10%
Equipo de Bombeo	10%

#### 2.4. Provisión Beneficios Sociales

La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ( I.E.S.S.) tales como: Fondos de Reserva, Décimo Tercer Sueldo, Décimo Cuarto Sueldo.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 2.5 Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio

El Código del Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio consecutivo de 25 años en una misma institución. Se registra en forma anual esta provisión de conformidad con los estudios actuariales pertinentes, elaborados por una sociedad debidamente registrada en la Superintendencia de Compañías considerando las disposiciones emitidas al respecto por la Ley de Régimen Tributario Interno vigente. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

### 2.6 Participación Trabajadores

En el período 2009 y 2010 la compañía presenta pérdidas netas antes de impuestos por un valor de USD \$ 9.973,08 y USD \$ 96.904,51 respectivamente.

Según las disposiciones laborales vigentes en el país en caso de Utilidades, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15 % con cargo a los resultados del ejercicio.

### 2.7 Impuesto a la Renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

Con el fin de atraer el capital nacional y extranjero, se establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta. Por tanto, aplicarán la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de las utilidades, procedimiento que debe ser legalizado con la respectiva escritura pública hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A partir del Ejercicio 2010, los Anticipos de Impuesto a la Renta, según disposiciones legales, constituye tributo mínimo no reembolsable.

## 3. Caja – Bancos

Corresponde a:

Detalle	2010	2009
Caja Chica	US \$ 300,00	300,00
Banco Citibank No. 33368038	1.510,95	79.992,02
Banco del Pichincha No. 3275893104	-	5.308,75
Banco de Guayaquil No. 617030-7	4.163,01	-
	<b>US \$ 5.973,96</b>	<b>85.600,77</b>

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 4. Clientes

Se refiere a:

Detalle		2010	2009
Doria S.A.	US \$	11.062,62	25.840,90
Greenagro S.A.		-	1.470,00
Loveroses S.A.		34.649,72	28.553,72
Cresimpex S.A.		32.660,03	9.449,97
Guayaquil Investments Overseas Inc.		-	825,00
Otros Varios		10.082,14	11.918,29
	US \$	<u>88.454,51</u>	<u>78.057,88</u>

### 5. Provisión Cuentas Incobrables

El movimiento es como sigue:

Detalle		2010	2009
Saldo Inicial	US \$	(886,54)	(105,96)
Castigo		-	-
Provisión		-	(780,58)
	US \$	<u>(886,54)</u>	<u>(886,54)</u>

### 6. Cuentas por Cobrar Varias

Corresponde a:

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle		2010	2009
Anticipos Proveedores	US \$	1.440,00	2.310,00
Cuentas por Cobrar Sr(s) Crespo		51.689,52	23.996,89
Proyecto QL 805		13.113,49	12.263,49 (*)
Valores por Liquidar		2.732,88	5.932,33
Tourcommerce - Cuentas impagas		15.858,15	15.858,15
Otras cuentas por cobrar varias		-	3.401,57
	US \$	<u>84.834,04</u>	<u>63.762,43</u>

( \* ) Son pagos que realizó la compañía para proyecto inmobiliario LOS ARUPOS, ejerciendo únicamente la representación en la celebración de un Fideicomiso Mercantil otorgada por GMI (Galápagos Management Investments) principal accionista de CONEISA.

### 7. Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 presentan el siguiente movimiento:

Detalle		2010	2009
DORLIA S.A.	US \$	129.004,34	113.786,56
GREENAGRO S.A.		257,80	175,00
CRESIMPEX S.A.		1.281.126,25	853.575,60 (*)
CRESIMPEX S.A.		28.105,15	-
LOVEROSES S.A.		96.296,01	- (**)
	US \$	<u>1.534.789,55</u>	<u>967.537,16</u>

( \* ) Este valor corresponde al registro de transferencias a Cresimpex S.A., como préstamo para cubrir sus deudas, mediante un Acuerdo de aceptación de deuda entre las partes, con relación al préstamo bancario con Citibank N.A.

( \*\* ) Al 31 de diciembre de 2010 se refleja un valor por cobrar a la Compañía Loveroses S.A. por pagos adeudados a los proveedores; Alexis Mejía Cia Ltda,

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Corpcultivos e Italo Morales, (proveedores de la compañía Loveroses), este fue efectuado por cruces de cuentas entre compañías relacionadas el mismo que carece de un convenio de mutuo acuerdo entre las partes.

### 8. Pagos Anticipados

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Seguros Anticipados	US \$ 66,84	135,41
Iva en Compras	3.519,36	3.233,74
Retenciones de Iva por Cobrar	2.640,20	4.836,36
Impuesto Retenido en la Fuente	19.804,56	18.541,00
Crédito Tributario Retención en la Fuente	19.629,62	19.716,08
US \$	<u>45.660,58</u>	<u>46.462,59</u>

### 9. Propiedades, Mobiliario y Equipos

(Ver página siguiente)

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
 Propiedades, Mobiliario Planta y Equipo

Descripción	Terrenos y Lineas Telef.	Edificios	Adecuaciones	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipo de Computación	Equipo de Comunicación	Maquinaria Equipo	Sistema Electrico	Equipo de Bombeo	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2009	8.115,83	873.038,79	-	27.231,06	448,46	3.116,99	5.052,28	2.144,30	28.196,78	2.758,09	950.102,58	(458.783,34)	491.319,24
Adiciones	-	-	-	-	2.250,00	3.137,00	-	-	-	-	5.387,00	(51.458,32)	(46.071,32)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	(3.154,25)	-	(1.099,00)	(224,00)	-	-	(1.351,00)	(5.828,25)	5.828,25	-
Saldo al 31 diciembre 2010	8.115,83	873.038,79	-	24.076,81	2.698,46	5.154,99	4.828,28	2.144,30	28.196,78	1.407,09	949.661,33	(504.413,41)	445.247,92

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 10. Inversiones en Sociedades

El 98 % de este valor corresponde a un acuerdo de participación fiduciaria firmado el 20 de mayo de 2004 entre Inmonace S.A., con la promotora Corporación Sensuites y la compañía CONEISA el promotor desarrolló un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Senior Suites Cumbayá para el desarrollo de un proyecto de vivienda geriátrica para personas de la tercera edad.

CONEISA realizó un aporte de USD \$ 157.500 como capital y otros valores para gastos preoperativos. Además las partes acuerdan que el capital aportado mencionado anteriormente será reintegrado a Coneisa a la terminación del proyecto o mientras este se ejecuta si los flujos económicos del mismo así lo permiten. En el evento que el proyecto no llegue a realizarse, la compañía mantendrá en propiedad las acciones de la compañía dueña de los lotes de terreno del proyecto mencionado en el primer párrafo.

El 2% restante corresponden a la compra de acciones en la compañía Dorlia S.A. Estas cuentas no han registrado movimiento alguno desde el período 2008.

Emisor	% que Posee	Saldo
Proyecto Geriátrico- Inmonace S.A.	15,75%	188.250,00
Dorlia S.A.	1%	4.000,00
		<u>192.250,00</u>

### 11. Proveedores

Corresponde a obligaciones con varios proveedores nacionales por la compra de equipos de cómputo, pagos de energía eléctrica, impuestos prediales, y trabajos de adecuaciones entre otros, que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2010, los mismos que se pagarán en los primeros meses del siguiente año.

**CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**12. Obligaciones Bancarias y Financieras**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las obligaciones bancarias están conformados por un préstamo con Citibank N.A. (Sucursal Ecuador), el mismo que devenga intereses así tenemos:

Detalle Préstamo Bancario	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	# Operación Vigente 2009	Tasa %	Plazo	Valor	Intereses	Total
Préstamo Colateral C/C	23-sep-09	22-mar-10	OP 8209266601	9,96%	180	900.000,00	24.900,00	924.900,00
<b>Saldo 31 de Diciembre de 2009</b>						<b>900.000,00</b>	<b>24.900,01</b>	<b>924.900,00</b>
Renovación Préstamo	18-oct-10	18-oct-11	OP 8210291604	9,33%	365	900.000,00	17.260,50	917.260,50
Préstamo Colateral C/C	24-feb-10	18-feb-11	OP 8210055604	9,33%	359	500.000,00	40.170,81	540.170,81
<b>Saldo 31 de Diciembre de 2010</b>							<b>57.431,31</b>	<b>1.457.431,31</b>

El mismo que se encuentra respaldado con una garantía personal al Citibank N.A. por parte del Accionista mayoritario de la compañía CONEISA S.A.

**13. Obligaciones Patronales**

Se refiere a:

Detalle	2010	2009
Décimo Tercer Sueldo	525,02	479,84
Décimo Cuarto Sueldo	940,00	766,27
Fondos de Reserva	275,84	112,56
Aporte IESS por Pagar	3.208,02	2.110,31
Préstamos IESS por Pagar	190,29	239,77
<b>US \$</b>	<b><u>5.139,17</u></b>	<b><u>3.708,75</u></b>

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 14. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle		2010	2009
Impuesto Retención en la Fuente por Pagar	US \$	2.192,23	561,97
Impuesto IVA Retenido por Pagar		2.785,17	1.266,29
Iva en Ventas		6.042,00	6.867,91
Impuesto a la Renta por pagar Empresa		10.756,65	18.627,46
Impuesto a la Renta por pagar Empleados		175,17	23,46
	US \$	<u>21.951,22</u>	<u>27.347,09</u>

### 15. Cuentas por Pagar Varias

Detalle	2010	2009
Equinoccial AIR Cargo	21.830,04	21.830,04 ( * )
Fondos Alfa	7.484,99	7.484,99
Crespo Carlos	-	1.337,20
Crespo Berci René	104.057,42	100.057,42 ( ** )
	USD \$ <u>133.372,45</u>	<u>130.709,65</u>

( \* ) Este valor corresponde a fondos recuperados de una inversión no ejecutada en periodos anteriores.

(\*\* ) Corresponden a un préstamo otorgado a la compañía por el Sr. Crespo Berci de acuerdo a un pagaré con vencimiento a dos años plazo.

### 16. Anticipo Inversiones

Corresponden a dos aportes de terceros como anticipo de la inversión sobre el total de participación para el proyecto como se menciona en la NOTA (10)

## **CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **17. Otras Cuentas por Pagar a Terceros**

Este valor corresponde a un saldo por cancelar a la Sra. Mónica Filush por la adquisición del Tercer Piso del Edificio Pinzón, nos fue proporcionada la tabla de amortización en base a la cual se realizan los pagos mensuales.

### **18. Capital Social**

La compañía fue constituida con un capital de S/. 105.000,00 (sucres) mediante Escritura Pública otorgada en Quito ante el Notario Doctor Cristóbal Salgado, el 22 de Junio de 1963.

El 18 de abril de 1974, ante el Notario Décimo primero del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado aumentó su capital a S/.2.600.000 (sucres) y procedió a reformar sus estatutos.

Posteriormente se aumentó el capital mediante Escritura Pública otorgada en Quito ante el Notario Doctor Jaime Acosta Notario Vigésimo Octavo de esta ciudad el día 11 de Agosto 1993, se otorga la escritura de aumento de capital de S/.13.000.000,00 (sucres) a S/.160.000.000,00 (sucres) íntegramente suscrito y pagado.

Tras varios aumentos y luego de la dolarización el capital de Consultores e Inversionistas S.A - CONEISA, llegó a un capital de USD \$ 6.400,00, Luego se realiza un aumento de capital mediante escritura pública celebrada el 15 de Julio de 2008 ante el Doctor Roberto Salgado Notario Tercero del cantón Quito y mediante acta de junta general de accionistas del 27 de Mayo de 2008, donde se resolvió aprobar y disponer el aumento de capital social de la compañía en USD \$ 554.101,00. Con fecha 19 de febrero de 2009, la compañía inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital de la compañía.

El Capital Social actual de la compañía al 31 de diciembre de 2010 es de USD \$ 560.501,00.

### **19. Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores en las utilidades**

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, preparada por la administración de la Compañía.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Descripción	2010	2009
<b><u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u></b>		
Pérdida Presente Ejercicio	(96.904,51)	(9.973,08)
<b>Menos 15% Participación Trabajadores</b>	-	-
Más Gastos No Deducibles	60.773,58	84.482,93
Menos Otras Rentas Exentas	-	-
BASE IMPONIBLE PARA CALCULO I.R	<u>(36.130,93)</u>	<u>74.509,85</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<u><b>10.756,65</b></u> (*)	<u><b>18.627,46</b></u>

(\*) Como se explica en la Nota 2.7, el valor del Anticipo de Impuesto a la Renta por el año 2010 constituye Impuesto mínimo.

### 20. Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC.010 publicada en el registro oficial No. 348 de fecha 31 de diciembre de 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

Se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA".

Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007. Las compañías

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Holding o tenedoras 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, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA".

### 21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de preparación de este informe ( Mayo de 2011) se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros de la compañía:

- A la fecha se encuentran hipotecados los siguientes bienes inmuebles propiedad de CONEISA a favor de la compañía Loveroses S.A.( Compañía que de acuerdo al Art. 198 de la Ley de Compañías, se encuentra en liquidación)
  - ✓ Edificio Salinas hipotecado al IESS por obligaciones pendientes por parte de Loveroses con el IESS.

- ✓ Propiedad San Carlos garantía por el Préstamo realizado por Loveroses S.A. vigente con LAAD AMERICAS

Adicionalmente a la fecha de nuestra auditoría la compañía **CONEISA S.A.**, presenta valores por cobrar a la compañía Loveroses S.A. por USD \$ 34.649 y USD \$ 96.296, compañía que actualmente ya presentó un trámite el 19 de Enero de 2011 solicitando a la Superintendencia de Compañías la disolución anticipada y liquidación de la Compañía Loveroses S.A.

El 9 de Abril de 2010 el Servicio de Rentas Internas emitió y notificó la orden de determinación No. 2010170052 a Consultores e Inversionistas S.A.- CONEISA, respecto al impuesto a la renta causado en el ejercicio económico 2006, reclamo administrativo presentado actualmente al SRI, cuyo valor de glosa en caso de no ser favorable la impugnación sería aproximadamente de USD\$ 15.000, más los correspondientes intereses de recargo por la obligación determinada.

Pero cabe resaltar que en los últimos 3 períodos contables la compañía viene presentando pérdidas recurrentes debiendo tomar posteriormente en consideración lo mencionado por la Ley de Compañías en su Art. 198.