

Quito – Ecuador, Junio 22 de 2012

## 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 2011 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.

INDEPENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
8 JUL 2012  
QUITO

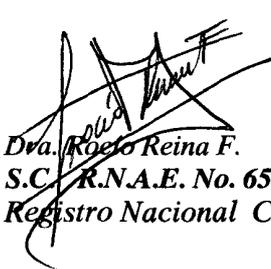
5. *Consideró que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base para expresar mi opinión de auditoría.*

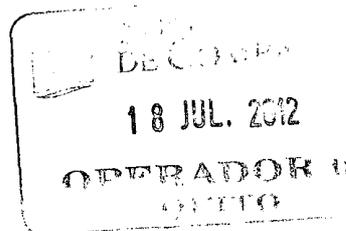
*Base de Opinión*

6. *Al 31 de diciembre de 2011 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, y no registró movimiento alguno a la fecha de nuestra auditoría.*

*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 2011 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 **CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA**, presenta valores por cobrar a la compañía Loveroses S.A. por USD \$ 40.745 y USD \$ 96.296, compañía que actualmente se encuentra en disolución y liquidación anticipada no inscrita en R.M.*
9. *Dentro de los activos fijos no depreciables que presenta la compañía se encuentran terrenos registrados a valor nominal.*
10. *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.*

  
Dva. ~~Roelito~~ 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)

		31 de diciembre de	
	Notas	2011	2010
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	3	US \$ 12,158.79	5,973.96
Clientes	4	108,162.77	88,454.51
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	5	(886.54)	(886.54)
Cuentas por Cobrar Empleados		195.17	1,113.39
Cuentas por Cobrar Varias	6	111,954.81	84,834.04
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	7	1,543,560.58	1,534,789.55
Pagos Anticipados	8	48,067.51	45,660.58
<b>Total Activos Corrientes</b>		<u><b>1,823,213.09</b></u>	<u><b>1,759,939.49</b></u>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Edificios, Mobiliario, Planta y Equipo		884,913.51	949,661.33
(Menos): Depreciación Acumulada		(500,820.31)	(504,413.41)
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>	9	<u><b>384,093.20</b></u>	<u><b>445,247.92</b></u>
<b>Cargos Diferidos</b>			
Inversiones en Sociedades	10	192,250.00	192,250.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>US \$ 2,399,556.29</b></u>	<u><b>2,397,437.41</b></u>

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

Ing. Luis Encañada  
**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	
		2011	2010
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores	11 US \$	31,813.81	32,995.72
Obligaciones Bancarias y Financieras	12	1,503,635.55	1,457,431.31
Sobregiros Bancarios		-	2,253.34
Obligaciones Patronales	13	6,717.96	5,139.17
Obligaciones Fiscales	14	20,785.67	21,951.22
Cuentas Por Pagar Varias	15	199,372.45	133,372.45
Anticipos Clientes		10,000.00	10,000.00
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas		32,311.12	40,109.12
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>1,804,636.56</u></b>	<b><u>1,703,252.33</u></b>
Depósitos en Garantía		17,800.00	30,952.00
Anticipo Inversiones	16	54,737.96	54,737.96
Otras Cuentas por Pagar Terceros	17	48,472.46	57,580.46
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<b><u>121,010.42</u></b>	<b><u>143,270.42</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>1,925,646.98</u></b>	<b><u>1,846,522.75</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	18	560,501.00	560,501.00
Reserva Legal		-	-
Aportes para Futuras Capitalizaciones		191,366.52	191,366.52
Utilidades o Pérdidas Acumuladas		(200,952.86)	(93,291.70)
(Utilidad) - Pérdida del Ejercicio		(77,005.35)	(107,661.16)
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b><u>473,909.31</u></b>	<b><u>550,914.66</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	US \$	<b><u>2,399,556.29</u></b>	<b><u>2,397,437.41</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	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2011	2010
Ventas	US \$ 289,868.76	316,481.59
(Menos): Costo de Operación	(188,770.73)	(196,424.50)
<b>Utilidad en Ventas</b>	<b><u>101,098.03</u></b>	<b><u>120,057.09</u></b>
<b>GASTOS</b>		
(Menos): Gastos de Ventas	(26,388.47)	(32,911.08)
Gastos Administrativos	(206,152.90)	(221,400.94)
<b>Pérdida y/o ( Utilidad ) Operacional</b>	<b><u>(131,443.34)</u></b>	<b><u>(134,254.93)</u></b>
Más: Ingresos no Operacionales	181,842.57	98,524.00
(Menos): Egresos no Operacionales	(114,336.35)	(61,173.58)
<b>Pérdida antes de Impuestos</b>	<b><u>(63,937.12)</u></b>	<b><u>(96,904.51)</u></b>
(Menos): Participación Trabajadores	-	-
(Menos): Impuesto a la Renta	19 (13,068.23)	(10,756.65)
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	<b>US \$ <u>(77,005.35)</u></b>	<b><u>(107,661.16)</u></b>

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

Ing. Luis Encalada  
Gerente General

Lcdo. Luis Vasquez  
Contador General  
Registro No. 1702773

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
 Estados de Cambios en el Patrimonio  
 Al 31 de diciembre de 2011

(Expresado en dólares americanos)

Descripción		Capital Social	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>US\$</b>	<b>560,501.00</b>	<b>-</b>	<b>191,366.52</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\$</b>	<b>560,501.00</b>	<b>-</b>	<b>191,366.52</b>	<b>(93,291.70)</b>	<b>(107,661.16)</b>	<b>550,914.66</b>
Transferencia a resultados acumulados		-	-	-	(107,661.16)	107,661.16	-
Pérdida del Ejercicio 2011		-	-	-	-	(77,005.35)	(77,005.35)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>US\$</b>	<b>560,501.00</b>	<b>-</b>	<b>191,366.52</b>	<b>(200,952.86)</b>	<b>(77,005.35)</b>	<b>473,909.31</b>

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

Ing. Luis Ençalada  
 Gerente General

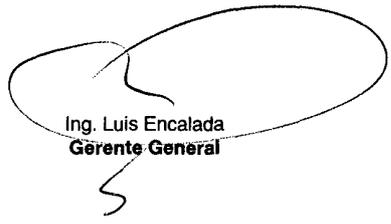
Lcdo. Luis Vasconez  
 Contador General  
 Registro No. 1702773

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

(Expresado en dólares americanos)

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2011	2010
Pérdida Neta	US\$ (77,005.35)	(107,661.16)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el Flujo de Efectivo provisto en actividades de operación</b>		
Depreciaciones	48,014.77	51,458.32
Impuesto a la Renta	13,068.23	10,756.65
<b>Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo</b>	<b><u>(15,922.35)</u></b>	<b><u>(45,446.19)</u></b>
<b>Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación</b>		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	(45,910.81)	(29,221.75)
Aumento Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	(8,771.03)	(567,252.39)
Aumento Pagos Anticipados	(2,406.93)	802.01
Disminución (Aumento) Cuentas por Pagar	39,011.10	(5,442.08)
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar compañías relacionadas	(7,798.00)	38,357.26
<b>Efectivo Neto (usado) en actividades de Operación</b>	<b><u>(25,875.67)</u></b>	<b><u>(562,756.95)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adiciones a Propiedad, Planta y Equipo	-	(5,387.00)
Efectivo recibido en venta de activos fijos	13,139.95	-
<b>Efectivo Neto (usado) en Actividades de Inversión</b>	<b><u>13,139.95</u></b>	<b><u>(5,387.00)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO USADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones Bancarias	46,204.24	532,531.31
Sobregiros Bancarios	(2,253.34)	1,432.02
Obligaciones con terceros	(9,108.00)	-
<b>Efectivo Neto (usado) por Actividades de Inversión</b>	<b><u>34,842.90</u></b>	<b><u>533,963.33</u></b>
Aumento Neto del Efectivo	6,184.83	(79,626.81)
Efectivo al Inicio del Año	5,973.96	85,600.77
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>US \$ <u>12,158.79</u></b>	<b><u>5,973.96</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 2011 y 2010**

---

**(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 Management 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, así como los arrendamientos de sus bienes.

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 2011, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal 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:

	<b>Porcentaje</b>
	<b>2011 y 2010</b>
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%

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **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.

El pago de los Fondos de Reserva se mantiene en forma mensual, dejando a elección del empleado o trabajador para que el patrono incluya el pago en el rol mensual o deposite mensualmente en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### **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 2011 y 2010 la compañía presenta pérdidas netas antes de impuestos por un valor de USD \$ (63.937,12) y USD \$ (96.904,51) respectivamente.

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

### **2.7. Salario Digno**

Durante el ejercicio 2011, el personal de la Compañía, registró un ingreso promedio, superior a los US \$ 350,70 que corresponde al salario digno, dando así cumplimiento a lo que dispone el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 2.8 Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta se reducirá en forma progresiva:

Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.

Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.

Durante el ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

Cuando el Anticipo del Impuesto a la Renta en el ejercicio excede al Impuesto causado, constituye Impuesto mínimo no reembolsable.

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.

### 3. Caja – Bancos

Corresponde a:

Detalle	2011	2010
Caja Chica	US \$ 300.00	300.00
Banco Citibank No. 33368038	2,572.17	1,510.95
Banco del Pichincha No. 3275893104	9,004.23	-
Banco de Guayaquil No. 617030-7	282.39	4,163.01
	<u>US \$ 12,158.79</u>	<u>5,973.96</u>

### 4. Clientes

Se refiere a:

Detalle	2011	2010
Dorlia S.A.	US \$ 15,417.17	11,062.62
Loveroses S.A.	40,745.72	34,649.72 (*)
Cresimpex S.A.	31,371.41	32,660.03
Flores Verdes Greenfresh	7,014.00	-
Otros Varios	13,614.46	10,082.14
	<u>US \$ 108,162.76</u>	<u>88,454.51</u>

(\*) Esta cuenta por cobrar a la Compañía Loveroses S.A., viene arrastrándose desde el año 2007.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 5. Provisión Cuentas Incobrables

El movimiento es como sigue:

Detalle		2011	2010
Saldo Inicial	US \$	(886.54)	(886.54)
Castigo		-	-
Provisión		-	-
	US \$	<u>(886.54)</u>	<u>(886.54)</u>

### 6. Cuentas por Cobrar Varias

Corresponde a:

Detalle		2011	2010
Anticipos Proveedores	US \$	3,808.99	1,440.00
Cuentas por Cobrar Sr(s) Crespo		80,700.97	51,689.52
Proyecto QL 805		11,991.14	13,113.49 (*)
Valores por Liquidar		-	2,732.88
Tourcommerce - Cuentas impagas		15,453.71	15,858.15
	US \$	<u>111,954.81</u>	<u>84,834.04</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 2011 y 2010 presentan el siguiente movimiento:

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

Detalle		2011	2010
Dorlia S.A.	US \$	116,337.78	129,004.34 (*)
Greenagro S.A.		567.55	257.80
Cresimpex S.A.		1,280,890.22	1,281,126.25 (**)
Cresimpex S.A.		29,122.89	28,105.15
Loveroses S.A.		96,296.01	96,296.01 (***)
Flores Verdes Greenfresh		20,346.13	-
	US \$	<u>1,543,560.58</u>	<u>1,534,789.55</u>

(\*) Estas cuentas por cobrar corresponden a pagos de consumos y otros varios gastos los mismos que carecen de un convenio con Dorlia S.A.

(\*\*) Registra 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, (Ver Nota 12 sobre Obligaciones Financieras).

(\*\*\*) Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se refleja un valor por cobrar a la Compañía Loveroses S.A, por pagos adeudados a los proveedores; Alexis Mejía Cia Ltda, 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		2011	2010
Seguros Anticipados	US \$	341.90	66.84
Iva en Compras		981.70	3,519.36
Retenciones de Iva por Cobrar		739.55	2,640.20
Impuesto Retenido en la Fuente		17,326.83	19,804.56
Crédito Tributario Retención en la Fuente		28,677.53	19,629.62
	US \$	<u>48,067.51</u>	<u>45,660.58</u>

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

**9. Propiedades, Mobiliario y Equipos**

(Ver página siguiente)

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

Descripción	Terrenos y Líneas Telef.	Edificios	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipo de Computación	Equipo de Comunicación	Maquinaria Equipo	Sistema Eléctrico	Equipo de Bombeo	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
<b>Saldo al 31 diciembre 2009</b>	<b>6,115.83</b>	<b>873,038.79</b>	<b>27,231.06</b>	<b>448.46</b>	<b>3,116.99</b>	<b>5,052.28</b>	<b>2,144.30</b>	<b>28,196.78</b>	<b>2,758.09</b>	<b>950,102.58</b>	<b>(458,783.34)</b>	<b>491,319.24</b>
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	-
<b>Saldo al 31 diciembre 2010</b>	<b>6,115.83</b>	<b>873,038.79</b>	<b>24,076.81</b>	<b>2,698.46</b>	<b>5,154.99</b>	<b>4,828.28</b>	<b>2,144.30</b>	<b>28,196.78</b>	<b>1,407.09</b>	<b>949,661.33</b>	<b>(504,413.41)</b>	<b>445,247.92</b>
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,014.77)	(48,014.77)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas y/o Ventas	-	(23,712.19)	(5,906.94)	(203.82)	(1,486.99)	(3,096.80)	(2,144.30)	(28,196.78)	-	(64,747.82)	51,607.87	(13,139.95)
<b>Saldo al 31 diciembre 2011</b>	<b>6,115.83</b>	<b>849,326.60</b>	<b>18,169.87</b>	<b>2,494.64</b>	<b>3,668.00</b>	<b>1,731.48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,407.09</b>	<b>884,913.51</b>	<b>(500,820.31)</b>	<b>384,093.20</b>

*Nota.- Al 31 de diciembre de 2011, la compañía Consultores e Inversionistas Coneisa S.A. registra en su balance Terrenos a valor nominal*

*Nota.- En la cuenta de Edificios se registró el 11 de mayo de 2011 de acuerdo a Contrato de Compra Venta de Bienes inmuebles la venta de la suite número 7 del décimo tercer piso de las Torres Colón Uno y estacionamiento del Complejo Inmobiliario Colón ubicado en la urbanización Kennedy Norte de la Ciudad de Guayaquil*

## 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 mantenimientos ascensores, pagos de energía eléctrica, impuestos prediales, honorarios, adecuaciones entre otros, que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2011, 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 2011 y 2010, 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	Tasa Efectiva %	Plazo	Valor	Intereses	Total
<b>Saldo 31 de Diciembre de 2009</b>						<b>900,000.00</b>	<b>24,900.00</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>
Renovación Préstamo	18-oct-11	16-ene-12	OP 8211291601	9.33%	90	900,000.00	16,687.00	916,687.00
Renovación Préstamo	26-dic-11	23-mar-12	OP 8211360600	9.32%	88	500,000.00	625.69	500,625.69
Préstamo Nuevo	16-dic-11	09-mar-12	OP 8211350600	9.33%	84	86,000.00	322.86	86,322.86
<b>Saldo 31 de Diciembre de 2011</b>							<b>17,635.55</b>	<b>1,503,635.55</b>

Préstamo que se encuentra respaldado con una Garantía Personal al Citibank N.A.

**13. Obligaciones Patronales**

Se refiere a:

Detalle	2011	2010
Décimo Tercer Sueldo	539.19	525.02
Décimo Cuarto Sueldo	990.00	940.00
Fondos de Reserva	366.74	275.84
Aporte IESS por Pagar	4,520.10	3,208.02
Préstamos IESS por Pagar	301.93	190.29
<b>US \$</b>	<b>6,717.96</b>	<b>5,139.17</b>

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. -CONEISA

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 14. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle		2011	2010
Impuesto Retención en la Fuente por Pagar	US \$	544.64	2,192.23
Impuesto IVA Retenido por Pagar		117.60	2,785.17
Iva en Ventas		1,979.46	6,042.00
Impuesto a la Renta por pagar Empresa		13,068.23	10,756.65
Impuesto a la Renta por pagar Empleados		-	175.17
Otras Obligaciones SRI por Pagar		5,075.74	-
	US \$	<u>20,785.67</u>	<u>21,951.22</u>

### 15. Cuentas por Pagar Varias

Detalle	2011	2010
Equinoccial AIR Cargo	21,830.04	21,830.04 (*)
Fondos Alfa	7,484.99	7,484.99
Crespo Berci René	170,057.42	104,057.42 (**)
	USD \$ <u>199,372.45</u>	<u>133,372.45</u>

(\*) Este valor corresponde a fondos recuperados de una inversión no ejecutada en períodos 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 2011 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	2011	2010
<b><u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u></b>		
Pérdida Presente Ejercicio	(63,937.12)	(96,904.51)
<b>Menos 15% Participación Trabajadores</b>	-	-
Más Gastos No Deducibles	114,127.19	60,773.58
Menos Otras Rentas Exentas	(88,320.05)	-
BASE IMPONIBLE PARA CALCULO I.R	<u>(38,129.98)</u>	<u>(36,130.93)</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<u><b>13,068.23</b></u> (*)	<u><b>10,756.65</b></u>

(\*) Como se explica en la Nota 2.8, el valor del Anticipo de Impuesto a la Renta por el año 2011 constituye Impuesto mínimo.

### 20. Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren la adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA". La compañía considerando las disposiciones del Organismo de Control debe implementar por primera vez las NIIF, a partir del 1 de enero de 2012.

### 21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de este informe (Junio de 2012) 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 disolución y 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

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

Adicionalmente a la fecha de nuestra auditoría la compañía **CONEISA S.A.**, presenta valores por cobrar a la compañía Loveroses S.A. por USD \$ 40.745 y USD \$ 96.296 compañía que actualmente se encuentra en disolución y liquidación anticipada no inscrita en R.M de la Compañía Loveroses S.A, motivo que pudieran tener un efecto sobre los estados financieros.

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 al SRI.

Posteriormente a la impugnación y de acuerdo al reclamo administrativo de acta de determinación con fecha 24 de Junio de 2011, la compañía Consultores e Inversionistas S.A. Coneisa ha aceptado de manera expresa la totalidad de las glosas determinadas en el acta de determinación No. 1720100100303 por concepto de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2006, en consecuencia dispuso el Servicio de Rentas Internas el pago por glosa de USD \$ 19.251,39, por concepto de impuesto a la renta correspondiente a los Estados Financieros del período 2006 el mismo incluye intereses calculados desde la fecha de exigibilidad 25 de abril de 2007 hasta la fecha de pago de las obligaciones. Al 31 de diciembre de 2011 se canceló una cuota inicial más un convenio de pago de 6 cuotas.

El 15 de Abril de 2011 el Servicio de Rentas Internas emitió y notificó la orden de determinación No. 2011170082 a Consultores e Inversionistas S.A.- CONEISA, respecto al impuesto a la renta causado en el ejercicio económico 2007, reclamo presentado el 13 de septiembre de 2011 al SRI, cuyo valor de glosa en caso de no ser favorable sería USD \$ 9.568,52, más los intereses generados desde el 25 de abril de 2008, hasta la fecha de pago de las obligaciones determinadas, de conformidad con el artículo 21 del Código Tributario.

Notificaciones resultantes de la adopción por ampliación de plazos en la amortización del diferencial cambiario de años anteriores.

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