

Quito – Ecuador, Agosto 19 de 2013

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de

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

1. *He auditado los estados financieros adjuntos de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA, al 31 de diciembre de 2012, los correspondientes Estado de Posición Financiera, Estado de Resultados, Estado de cambios en el patrimonio, Estado del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el 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 y las notas explicativas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la determinación de estimaciones contables razonables.*

#### ***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 (NIAA). 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 gerencia 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 2012, la compañía no determinó valores residuales, tiempo de vida útil, porcentajes de depreciación a ser utilizados y efectuó la depreciación conforme la normativa anterior. En razón de no contar con la mencionada documentación, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.*

7. *Al 31 de diciembre de 2012 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 registra movimiento alguno por varios años hasta la fecha de nuestra auditoría.*
8. *La compañía dentro de los registros de ajustes por aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF), no refleja efectos por los impuestos diferidos producto de la aplicación de estas normas.*

#### **Opinión**

9. *En mi opinión excepto por lo mencionado en el párrafo 6 al 8, 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 2012, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).*

#### 10. **Énfasis**

*Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponde al primer paquete de estados financieros que la compañía ha preparado aplicando normas internacionales de información financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 y al 1 de enero de 2011 no auditados bajo NIIF, los que han sido preparados siguiendo los procedimientos de la NIIF : "Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera". Los efectos de la primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2011 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2011 incidieron considerablemente por la estimación de deterioro de las cuentas comerciales de años anteriores mantenidas con las compañías relacionadas inactivas, pero a su vez el patrimonio se incrementó por efecto del revalúo de las propiedades, planta y equipo.*

*Adicionalmente se debe tomar en consideración el Art. 198 de la Ley de Compañías que dice cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía.*



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

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011	Al 1 de enero del 2011
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	US \$ 77,930.66	12,158.79	5,973.96
Cuentas y Documentos por Cobrar				
Clientes	7	136,670.17	108,162.77	88,454.51
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	8	(886.54)	(886.54)	(886.54)
Cuentas por Cobrar Varias	9	80,205.33	96,501.10	69,380.33
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	10	91,008.41	135,423.06	126,652.03
Cuentas por Cobrar Empleados		2,564.66	195.17	1,113.39
Pagos Anticipados	11	29,323.39	48,067.51	45,660.58
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>416,816.08</b>	<b>399,621.86</b>	<b>336,348.26</b>
<b>Cargos Diferidos</b>				
Inversiones en Sociedades	12	192,250.00	192,250.00	192,250.00
<b>Activos No Corrientes</b>				
Propiedades, planta y equipo	13	2,582,437.83	2,682,861.79	568,518.80
(Menos): Depreciación Acumulada		(1,621,174.40)	(1,497,595.17)	(335,195.60)
		961,263.43	1,185,266.62	233,323.20
Propiedades de Inversión	14	3,413,261.54	3,413,261.54	376,252.56
(Menos): Depreciación Acumulada Propiedades de Inversión		(1,847,949.01)	(1,696,098.56)	(169,217.81)
		1,565,312.53	1,717,162.98	207,034.75
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>2,526,575.96</b>	<b>2,902,429.60</b>	<b>440,357.95</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>US \$ 3,135,642.04</b>	<b>3,494,301.46</b>	<b>968,956.21</b>

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

Ing. Luis Encalada  
Gerente General

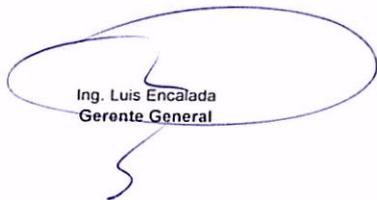
Lcdo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011	Al 1 de enero del 2011
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Acreeedores Comerciales	15	US \$ 48,180.97	31,813.81	32,995.72
Obligaciones Bancarias y Financieras	16	-	1,503,635.55	1,457,431.31
Sobregiros Bancarios		-	-	2,253.34
Obligaciones Patronales	17	7,991.84	6,717.96	5,139.17
Obligaciones Fiscales	18	25,932.92	20,785.67	21,951.22
Anticipos Clientes		-	10,000.00	10,000.00
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	19	33,245.16	32,311.12	40,109.12
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>115,350.89</b>	<b>1,605,264.11</b>	<b>1,569,879.88</b>
Provisiones Sociales Jubilación y Desahucio	20	22,959.00	18,973.00	14,230.00
Cuentas Por Pagar Varias	21	2,004,057.79	390,738.97	324,738.97
Depósitos en Garantía		17,900.22	17,800.22	30,952.00
Anticipo Inversiones	22	54,737.96	54,737.96	54,737.96
Otras Cuentas por Pagar Terceros	23	48,472.46	48,472.46	57,580.46
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<b>2,148,127.43</b>	<b>530,722.61</b>	<b>482,239.39</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2,263,478.32</b>	<b>2,135,986.72</b>	<b>2,052,119.27</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	24	560,501.00	560,501.00	560,501.00
Reserva Legal	25	-	-	-
Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y equipo	26	994,274.94	994,274.94	-
Otros Superávit por revaluación Propiedades de Inversión	27	1,528,951.43	1,528,951.43	-
Aportes para Futuras Capitalizaciones		-	-	-
Resultados por Adopción de NIIFs por primera vez	28	(1,447,454.42)	(1,447,454.42)	(1,442,711.20)
Utilidades o Pérdidas Acumuladas	29	(277,958.21)	(200,952.86)	(93,291.70)
Pérdida del Ejercicio		(486,151.02)	(77,005.35)	(107,661.16)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>872,163.72</b>	<b>1,358,314.74</b>	<b>(1,083,163.06)</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>US \$ 3,135,642.04</b>	<b>3,494,301.46</b>	<b>968,956.21</b>

Ver políticas contables significativas y notas a 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	
		2012	2011
Ingresos por actividades Ordinarias		US \$ 226,552.74	289,868.76
(Menos): Costo de Operación	30	<u>(190,168.99)</u>	<u>(188,770.73)</u>
<b>Utilidad en Ventas</b>		<b><u>36,383.75</u></b>	<b><u>101,098.03</u></b>
<b>GASTOS</b>			
(Menos): Gastos de Ventas	30	(7,433.98)	(26,388.47)
Gastos Administrativos	30	(146,657.98)	(210,896.12)
<b>Pérdida y /o ( Utilidad ) Operacional</b>		<b><u>(117,708.21)</u></b>	<b><u>(136,186.56)</u></b>
Más: Ingresos no Operacionales		5,021.71	181,842.57
(Menos): Egresos no Operacionales	30	(360,745.55)	(114,336.35)
<b>Pérdida antes de Impuestos</b>		<b><u>(473,432.05)</u></b>	<b><u>(68,680.34)</u></b>
(Menos): Participación Trabajadores		-	-
(Menos): Impuesto a la Renta	31	(12,718.97)	(13,068.23)
<b>Pérdida del Ejercicio</b>		<b><u>(486,151.02)</u></b>	<b><u>(81,748.57)</u></b>
Otros resultados Integrales		-	4,743.22
Utilidad / pérdida Integral del ejercicio		<u>(486,151.02)</u>	<u>(77,005.35)</u>
<b>Pérdida por acción</b>		<b>0.86</b>	<b>0.14</b>

Ver políticas contables significativas y notas a 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 2012

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revaluación Propiedades	Revalorización Propiedades de Inversión	Otros Superávit	Aporte Futuras Capitalizaciones	Aplicación de NIIF por primera vez	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2010 NEC	US\$ 560,501.00	-	-	-	-	191,366.52	-	(93,291.70)	(107,661.16)	550,914.66
Ajuste primera adopción NIIF	-	-	-	-	-	-	(1,442,711.20)	-	-	(1,442,711.20)
Reversión a Cuentas por Pagar Sr. Berci	-	-	-	-	-	(191,366.52)	-	-	-	-
Saldos al 1 de enero de 2011 NIIF	US\$ 560,501.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(1,442,711.20)	(93,291.70)	(107,661.16)	(1,083,163.06)
Ajustes por Revaluación de Propiedades	-	-	994,274.94	1,528,951.43	-	-	-	(107,661.16)	107,661.16	2,523,226.37
Ajuste por Gasto Provisión Jubilación Patronal	-	-	-	-	-	-	(4,743.22)	-	-	(4,743.22)
Pérdida del Ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,005.35)	(77,005.35)
Saldos al 31 de Diciembre de 2011 NIIF	US\$ 560,501.00	-	994,274.94	1,528,951.43	-	-	(1,447,454.42)	(200,952.86)	(77,005.35)	1,358,314.74
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-	(77,005.35)	77,005.35	-
Pérdida del Ejercicio 2012	-	-	-	-	-	-	-	-	(486,151.02)	(486,151.02)
Saldos al 31 de Diciembre de 2012	US\$ 560,501.00	-	994,274.94	1,528,951.43	-	-	(1,447,454.42)	(277,958.21)	(486,151.02)	872,163.72

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

Ing. Luis Encalada  
Gerente General



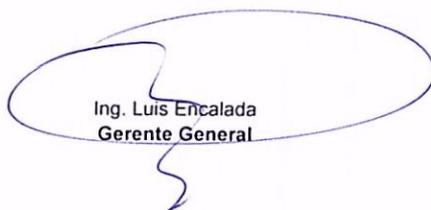
Ldo. Luis Vasconez  
Contador General  
Registro No. 1702773

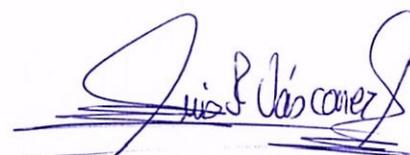
CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2012	2011
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	218,248.58	287,024.76
Efectivo utilizado en proveedores	(265,832.26)	(259,196.73)
Efectivo utilizado por empleados	(111,043.82)	(76,779.48)
Efectivo utilizado en otros	(21,675.87)	178,647.20
Intereses y comisiones	(95,308.87)	(132,139.22)
Otros ingresos	18,888.94	-
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(256,723.30)</b>	<b>(2,443.47)</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en la compra de propiedades y equipo, neto	-	13,139.95
Efectivo utilizado en cargos diferidos	-	-
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>13,139.95</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	(1,503,635.55)	43,950.90
Otras Entradas y salidas de efectivo	1,826,130.71	(48,462.55)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>322,495.16</b>	<b>(4,511.65)</b>
Variación neta del efectivo en caja y bancos	65,771.86	6,184.83
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	12,158.79	5,973.96
<b>Saldo final del efectivo en caja y bancos</b>	<b>77,930.65</b>	<b>12,158.79</b>

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

  
 Ing. Luis Encalada  
 Gerente General

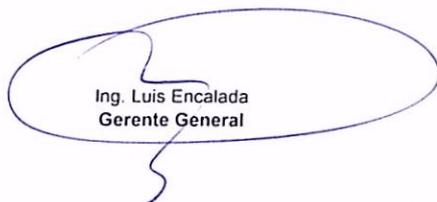
  
 Lcdo. Luis Vasconez  
 Contador General  
 Registro No. 1702773

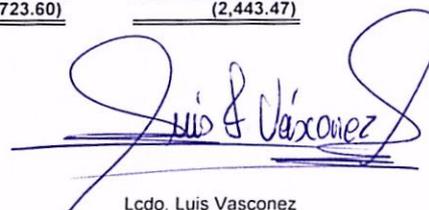
CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA  
 Conciliación de Flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	2012	2011
Utilidad y / o Pérdida	(473,432.05)	(68,680.34)
<b>Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación</b>		
Depreciaciones	196,902.13	48,014.77
Amortización	-	-
Ajuste de activos fijos	-	-
Jubilación Patronal y Desahucio	3,986.00	4,743.22
Participación Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	12,718.97	13,068.23
<b>Cambios netos en el capital de trabajo</b>	<b>(259,824.95)</b>	<b>(2,854.12)</b>
Disminución (Aumento) Cuentas por Cobrar	(8,304.16)	(3,532.33)
(Disminución) de Otras Cuentas por Cobrar	24,211.41	-
(Disminución) en otros activos	18,744.12	-
(Aumento) de cuentas por cobrar empleados	-	-
(Disminución) Cuentas por Pagar	16,512.88	(1,181.91)
Aumento Obligaciones Fiscales, patronales	(14,547.63)	(2,053.41)
Incremento Otros pasivos	-	2,311.58
Disminución Otros activos	-	(27,353.89)
(Disminución) aumento otros pasivos	(33,515.27)	32,220.61
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(256,723.60)</b>	<b>(2,443.47)</b>

Ver políticas contables significativas y notas a 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  
(Expresado en dólares americanos)*

---

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

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

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.

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

Los principales proveedores son Enlace Negocios Fiduciarios, Empresa Eléctrica Quito, Agua Potable, Exelseguridad, Telconet, Conecel entre otros varios.

##### **1.2 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2010 y los períodos anteriores, la compañía preparo sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales).

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

**2.1. Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

**2.3. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.

**2.4. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario, **CONSULTORES E INVERIONISTAS S.A. CONEISA**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución, sin embargo se debe tomar en consideración lo establecido en el Art. 198 de la Ley de Compañías que dice cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía.

**2.5. Periodo contable**

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar el corte de sus cuentas contables, preparar y difundir los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año, e internamente en forma mensual máximo hasta el 22 de cada mes.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de mayo de 2012.

**2.6. Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en

su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, con vencimiento a largo se clasificarán como tal.

#### **2.7. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

#### **2.8. Cuentas y documentos por cobrar**

Corresponden a los deudores pendientes de pago por los servicios prestados tales como arrendamientos y alcúotas por mantenimientos de varios departamentos, penthouse, bodegas, hacienda San Carlos entre otros bienes inmuebles, son sus arrendatarios denominados por la compañía como clientes internos relacionados y externos, pero a su vez considerados como locales ya que todos los bienes inmuebles arrendados se encuentran ubicados en la ciudad de Quito, Tambillo, y Salinas.

Adicionalmente la compañía registra cobros por servicios contables entre otras actividades, estas cuentas se registran al costo del servicio o transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales de 30 a 60 días.

Estos activos son considerados como activos corrientes.

#### **2.9. Estimación de deterioro para cuentas comerciales**

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas ya que de acuerdo a las políticas internas de cobranzas de la compañía esta cobra sus servicios y arrendamientos los primeros 10 días de cada mes de acuerdo a lo establecido en una cláusula de sus contratos de arrendamiento y prestación de servicios que mantiene actualmente la compañía, de acuerdo a esta política la compañía continúa prestando sus bienes inmuebles a sus clientes y presta sus servicios.

Para efectos de estimar posibles riesgos de la cartera, la Compañía estima al 100% los saldos netos que no hayan sido conciliados por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual. Los porcentajes de provisión son estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cartera.

La administración después de realizar el análisis de su cartera estableció para este período una mínima provisión.

Adicionalmente la Compañía consideró realizar el respectivo ajuste por deterioro con relación a sus cuentas por cobrar, el principal movimiento reflejado en la cuenta resultados acumulados por efectos de adopción de NIIF, sobre cuentas por cobrar a Loveroses S. A. por un valor de USD \$ 96.269, compañía que actualmente se encuentra en disolución y liquidación anticipada no inscrita

en R.M de la Compañía, y Cresimpex S.A. por USD \$ 1.311.841, compañía que se encuentra inactiva, sobre la misma se encuentra pendiente formalizar el trámite de dicha disolución.

#### **2.10. Impuestos por recuperar**

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.11. Propiedades de Inversión**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de concesión de locales.

Las propiedades de inversión fueron registradas a valor histórico, y revaluadas de acuerdo al Catastro Municipal, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si fuese necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros a futuro.

#### **2.12. Propiedad, planta y equipo**

Los elementos de la propiedad, y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Como mencionamos anteriormente: Propiedades se encuentran al precio de realización, el más cercano al Valor Razonable y que se puede considerar como costo atribuido de acuerdo al Catastro Municipal.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, y equipo son rebajados por la depreciación acumulada.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

##### **a) Depreciación acumulada.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos. Según el siguiente detalle.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

La Propiedad, mobiliario y Equipos han sido valorados al costo de mercado. 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:

	2012	2011
Edificios	5%	5%
Adecuaciones	10%	10%
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Oficina	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Equipo de Comunicación	10%	10%
Maquinaria y Equipo	5%	5%
Sistema Eléctrico	10%	10%
Equipo de Bombeo	10%	10%

La compañía consideró el valor del costo como costo atribuido de acuerdo al Catastro Municipal, no determinó valores residuales, tiempo de vida útil, vida económica, porcentajes de depreciación a ser utilizados y efectuó la depreciación conforme la normativa anterior.

Cabe mencionar que de acuerdo a la normativa la vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la compañía debería implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la compañía tenga con activos similares.

### a) Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realizaría una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable, con cargo a resultados del período.

## 2.13. Pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar a terceros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.14. Cuentas por pagar comerciales, a relacionadas y otras cuentas por pagar

Son cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se considera las cuentas por pagar a proveedores y a terceros relacionados con el negocio, se registran a su valor razonable, no se utilizó el método del interés implícito para las cuentas por pagar y estas son canceladas máximo en 45 días.

#### **2.15. Préstamos bancarios**

Los préstamos bancarios son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros. En el período 2012 la compañía canceló sus obligaciones financieras pero a su vez generó una cuenta por pagar a terceros.

#### **2.16. Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- Participación de los trabajadores en las utilidades: Se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio, sin embargo la compañía Consultores e Inversionistas S.A. Coneisa presenta varios años consecutivos Pérdida.
- Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Décimo tercero y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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.

#### **2.17. Beneficios de largo plazo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio)**

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución. La compañía deberá registrar anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del Balance de Situación Financiera, y se reconocen con cargo a los gastos operativos del año

#### **2.18. Impuesto a la renta corriente y diferido**

La tarifa de impuesto a la renta de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

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.

No se calculó impuestos diferidos, sin embargo este impuesto sobre la renta diferido se establecía utilizando la metodología establecida en NIC 12.

- Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

## **2.19. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por servicios prestados como se mencionó en la nota 2.8, tales como arrendamientos y alcúotas por mantenimientos de varios departamentos, locales, penthouse, bodegas, hacienda San Carlos entre otros bienes inmuebles.

Se miden utilizando el valor razonable de los costos incurridos para la prestación adecuada del servicio, neto de impuestos, alcúotas o descuentos, el ingreso proviene de sus clientes, Agroversol, Corporación Legal, Plantec S.A, Ofsetec, Solutions Soluciones Integrales, Inmobiliaria Cornelmar, Polimec del Ecuador, y sus relacionadas como son Dorlia S.A., Flores Verdes Greenfresh, San Carlos, Loveroses y Cresimpex S.A., estas 2 últimas presentan deterioro en la recuperabilidad del ingreso y se distribuyen entre sus principales Inmuebles: Edificio Pinzón, Edificio Salinas Chipipe, Capelo, San Carlos, entre otros servicios varios que Consultores e Inversionistas S.A. – Coneisa presta al 31 de diciembre de 2012.

Son reconocidos cuando se realiza la prestación del servicio y los beneficios económicos fluyen hacia la Compañía.

## **2.20. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

Se componen de: costos por servicios básicos guardianía, mantenimientos y reparaciones entre otros costos y gastos financieros, administrativos, sueldos, beneficios, honorarios, seguros,

intereses bancarios, impuestos, tasas y contribuciones, pagos de patentes municipales por los predios y otros costos directos propios del giro del negocio.

### **3. Normas Internacionales de Contabilidad recientemente emitidas aun no vigentes.**

Al 31 de diciembre del 2012 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

#### **NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

#### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar – Traslados de activos financieros.**

Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

#### **NIIF 9: Instrumentos financieros Clasificación y medición**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

#### **NIIF 10: Estados financieros consolidados**

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

#### **NIIF 11: Arreglos conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

#### **NIIF 13: Medición del valor razonable**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

**NIC 27 revisada: Estados financieros separados**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

**NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

**NIC 19 revisada: Beneficios a empleados**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

**NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

**NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

**4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

**4.1 Base de la transición a las NIIF**

**Aplicación de la NIIF 1**

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Consultores e Inversionistas S.A. Coneisa, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012; por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

#### **4.2. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía**

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 aplicadas por la Compañía se detallan a continuación:

- ❖ Las transacciones con pagos basados en acciones.  
No aplicable
- ❖ Contratos de seguros.  
No aplicable
- ❖ Valor razonable como costo atribuible.  
NIIF 1 permite a la fecha de transición la medición de una partida de activo fijo a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en tal fecha, como de igual forma utilizar como costo inicial el costo corregido monetariamente. La compañía ha elegido medir sus propiedades al costo atribuido.
- ❖ Diferencias de conversión acumulada.  
No aplicable
- ❖ Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.  
No aplicable
- ❖ Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.  
No aplicable
- ❖ Instrumentos financieros compuestos.  
No aplicable
- ❖ Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.  
No aplicable
- ❖ La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.  
NIIF 1 permite que la empresa designe un activo o un pasivo financiero previamente reconocidos, como un activo o pasivo financiero contabilizados a valor razonable con cambio a resultados o como un activo financiero disponible para la venta. La compañía presenta sus activos y pasivos financieros contabilizados a valor razonable.
- ❖ Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios.  
No aplicable
- ❖ Costo por préstamos.  
No aplicable
- ❖ Transferencias de activos procedentes de clientes.  
No aplicable

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### 4.3. Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

Concepto	dic-31 2011	ene-01 2011
<b>Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC</b>	473,909.31	550,914.66
Reclasificación Aportes futuras Capitalizaciones	(191,366.52)	(191,366.52)
Ajuste Cuentas por Cobrar Impagas a no relacionadas	(15,453.71)	(15,453.71)
Ajuste Cuentas por Cobrar a Relacionadas	(1,408,137.52)	(1,408,137.52)
Ajuste Lineas Telefónicas no consideradas Activos Fijos	(4,889.97)	(4,889.97)
Registro jubilación patronal y desahucio	(18,972.82)	(14,230.00)
Registro Superávit por Revaluación de Propiedades	994,274.54	-
Registro Otros Superávit por Revaluación de Propiedades de Inversió	1,528,951.43	-
<b>Saldos Finales Bajo NIIF</b>	<b>1,358,314.74</b>	<b>(1,083,163.06)</b>

- Conciliación del estado de resultados.

Concepto	Al 31 de diciembre de 2011
Pérdida Neta según NEC	(77,005.35)
Ajuste por provisiones Jubilación Patronal y Desahucio	(4,743.22)
<b>Utilidad neta y resultados integral del año según NIIF</b>	<b>(81,748.57)</b>

### 5. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar:

#### a. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, pagos de impuestos patentes etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

**b. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a instituciones financieras, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés. Adicionalmente se debe considerar a futuro el riesgo de cuentas por pagar a terceras personas.

**c. Riesgo de crédito**

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

**1. Activos financieros**

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de la Compañía.

**2. Deudores por ventas o servicios**

Las políticas de crédito de la Compañía son claras con relación a sus clientes locales externos, pero no así con sus compañías relacionadas con las cuáles se mantuvo cuentas por cobrar desde años anteriores, y el riesgo por crédito era alto, sin embargo están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso sus negocios.

La restricción en otorgamientos de créditos y la diversificación de las cuentas por cobrar y límites individuales de crédito, son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### d. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía no mantiene un buen nivel de liquidez, cuyos montos fuesen suficientes para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros, Sin embargo las propiedades que mantiene pueden cubrir eventuales obligaciones inesperadas.

### e. Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía, litigios laborales, despidos intempestivos etc.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía implementará procedimientos tendientes a que la empresa administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 6. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Corresponde a:

Detalle	2012	2011
Caja Chica	US \$ 300.00	300.00
Banco Citibank No. 33368038	161.63	2,572.17
Banco del Pichincha No. 3275893104	6,458.38	9,004.23
Banco de Guayaquil No. 617030-7	71,010.65	282.39
<b>US \$</b>	<b><u>77,930.66</u></b>	<b><u>12,158.79</u></b>

- a) Constituyen depósitos en las cuentas corrientes de libre disponibilidad, en los Bancos Pichincha, Guayaquil y Citibank.

## 7. Deudores Comerciales

Los principales clientes se encuentran ubicados en la ciudad de Quito, Salinas, Tambillo

Así tenemos:

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

Detalle		2012	2011
Dorlia S.A.	US \$	22,976.97	15,417.17
Loveroses S.A.		35,193.72	40,745.72 (*)
Cresimpex S.A.		30,083.32	31,371.41
Flores Verdes Greenfresh		26,497.53	7,014.00
San Carlos		3,000.01	-
Otros Varios		18,918.62	13,614.46
	US \$	<u>136,670.17</u>	<u>108,162.76</u>

(\*) Esta cuenta por cobrar a la Compañía Loveroses S.A., viene arrastrándose desde el año 2007, sin embargo la administración recuperó USD \$5.552,00 en este período.

El detalle de vencimientos de saldos para las cuentas a cobrar clientes es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012:

Detalle		2012	%
De 1 a 30 días		7,825.45	6%
De 31 a 60 días		10,291.17	8%
Avencer		802.00	1%
Vencidas		117,751.55	86%
	USD \$	<u>136,670.17</u>	<u>100%</u>

### 8. Provisión Cuentas Incobrables

El movimiento es como sigue:

Detalle		2012	2011
Saldo Inicial	US \$	(886.54)	(886.54)
Castigo		-	-
Provisión		-	-
	US \$	<u>(886.54)</u>	<u>(886.54)</u>

### 9. Cuentas por Cobrar Varias

Corresponde a:

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

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

Detalle		2012	2011
Anticipos Proveedores	US \$	8,239.40	3,808.99
Cuentas por Cobrar Sr(s) Crespo		-	80,700.97
Cuentas por Cobrar Transferencias		2,500.00	-
Proyecto QL 805		11,991.14	11,991.14 (*)
Tourcommerce		-	-
Sra. Crespo Mónica		104.90	-
Sr. Crespo Carlos		369.89	-
Sr. Crespo René Alberto		57,000.00	- (**)
	US \$	<u>80,205.33</u>	<u>96,501.10</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.

(\*\*) Mediante escritura pública celebrada el 4 de junio de 2012, ante el notario vigésimo tercero del cantón Quito, debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Quito el 20 de agosto de 2012 celebró un contrato de compra venta entre la Compañía Consultores e Inversionistas S.A. Coneisa a favor del Sr. René Alberto Crespo el Local Comercial del Mezzanine, y los estacionamientos 7, y 16 del Edificio Pinzón por un valor de USD \$ 57.000.

**10. Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 presentan el siguiente movimiento:

Detalle		2012	2011
Dorlia S.A.	US \$	90,269.38	116,337.78 (*)
Greenagro S.A.		964.25	567.55
Cresimpex S.A. y Loveroses		-	- (**)
Flores Verdes Greenfresh		(225.22)	18,517.73
	US \$	<u>91,008.41</u>	<u>135,423.06</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., pero al 31 de diciembre de 2012 se ha recuperado parte de la deuda.

(\*\*) Esta cuenta registraba transferencias a Cresimpex S.A., como préstamo para cubrir deudas de compañía relacionada, mediante acuerdos de aceptación de deuda entre las partes el mismo tenía relación al préstamo bancario con Citibank N.A, (Ver Nota sobre Obligaciones Financieras), sin embargo el deterioro por incobrabilidad de las mismas fueron reflejadas en la cuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### 11. Pagos Anticipados

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Seguros Anticipados	US \$ 341.01	341.90
Iva en Compras	2,208.99	981.70
Retenciones de Iva por Cobrar	1,234.32	739.55
Impuesto Retenido en la Fuente	12,232.56	17,326.83
Crédito Tributario Retención en la Fuente	13,306.51	28,677.53
	<b>US \$ 29,323.39</b>	<b>48,067.51</b>

### 12. 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 Sensuities 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, y no han sido actualizadas a su valor patrimonial al 31 de diciembre de 2012.

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

### 13. Propiedades, Mobiliario y Equipos

(Ver página siguiente)

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### 14. Propiedades de Inversión

Los movimientos son como sigue:

Cuenta	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Reavalúo	Reclasific.	Saldo al 31/12/2012
<b>Costo</b>					
Edificio Salinas Chichipe	364.625,86	-	661.703,24	-	1.026.329,10
Propiedad San Carlos	11.626,30	-	2.375.305,79	-	2.386.932,09
<b>Total costo</b>	<b>376.252,16</b>	<b>0,00</b>	<b>3.037.009,03</b>	<b>0,00</b>	<b>3.413.261,19</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Deprec. Acum. Edif. Salinas	(182.278,49)	-	(1.508.057,55)	(151.850,45)	(1.842.186,49)
Deprec. Propiedad San Carlos	(5.762,52)	-			(5.762,52)
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(188.041,01)</b>	<b>0,00</b>	<b>(1.508.057,55)</b>	<b>(151.850,45)</b>	<b>(1.847.949,01)</b>
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>188.211,15</b>	<b>0,00</b>	<b>1.528.951,48</b>	<b>(151.850,45)</b>	<b>1.565.312,18</b>

### 15. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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 2012, los mismos que se pagarán en los primeros meses del siguiente año.

Se compone de:

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

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

DETALLE	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Calderón Francisco Javier	USD \$ 10.532,21	5.452,21
Consortio Ecuatoriano de Telec. S.A	1.156,24	1.132,81
Crespo Jarrín Magdalena Eliana	2.462,66	-
Crespo Jarrín René Alberto	2.996,61	-
Crespo Carlos Maximiliano	3.141,14	3.141,14
Empresa Eléctrica Quito S.A.	1.258,82	998,47
Enlace Negocios Fiduciarios S.A.	3.344,00	3.190,00
Exelseguridad	117,85	1.683,46
Inmobiliaria Laia S.A.	-	5.616,00
Iturralde Dávalos Felipe	912,94	912,94
Mednet S.A.	1.863,70	1.863,70
Mallmed S.A.	8.573,95	-
Suarez Borbor Luis	800,52	800,52
Yépez Enríquez María Elena	555,58	555,58
Otros Varios	10.464,75	6.466,98
<b>TOTAL</b>	<b>USD \$ 48.180,97</b>	<b>31.813,81</b>

**16. Obligaciones Bancarias y Financieras**

Al 31 de diciembre del año 2011, las obligaciones bancarias estaban conformados por un préstamo con Citibank N.A. (Sucursal Ecuador), el mismo que devengaba intereses, sin embargo este valor al 31 de diciembre de 2012 fue pagado 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>1,400,000.00</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>1,486,000.00</b>	<b>17,635.55</b>	<b>1,503,635.55</b>
Cancelación Préstamo según Estados de Cuenta 0/033368/038								
<b>Saldo 31 de Diciembre de 2012</b>						<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Préstamo que se encontraba respaldado con una Garantía Personal del Sr. Berci al Citibank N.A., el mismo que al 31 de diciembre de 2012 fue cancelado en su totalidad, pero a su vez esta cancelación bancaria originó una cuenta por pagar a terceros. (Ver Nota 21)

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### 17. Obligaciones Patronales

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Sueldos y Salarios por Pagar	3,087.38	-
Décimo Tercer Sueldo	561.84	539.19
Décimo Cuarto Sueldo	1,094.85	990.00
Fondos de Reserva	306.83	366.74
Aporte IESS por Pagar	2,910.05	4,520.10
Préstamos IESS por Pagar	30.89	301.93
<b>US \$</b>	<b><u>7,991.84</u></b>	<b><u>6,717.96</u></b>

### 18. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Impuesto Retención en la Fuente por Pagar	<b>US \$</b> 366.16	544.64
Impuesto IVA Retenido por Pagar	75.60	117.60
Iva en Ventas	4,334.41	1,979.46
Impuesto a la Renta por pagar Empresa	12,718.97	13,068.23
Impuesto a la Renta por pagar Empleados	-	-
Otras Obligaciones SRI por Pagar	8,437.78	5,075.74
<b>US \$</b>	<b><u>25,932.92</u></b>	<b><u>20,785.67</u></b>

### 19. Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas

Se refiere a:

Detalle	2012	2011
Dorlia S.A.	<b>US \$</b> 2,504.88	1,314.88
Greenagro S.A.	5,835.50	5,835.50
Cresimpex S.A.	24,160.74	24,160.74
Flores Verdes Greenfresh	744.04	1,000.00
<b>US \$</b>	<b><u>33,245.16</u></b>	<b><u>32,311.12</u></b>

### 20. Obligaciones por beneficios empleados

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

<b>Año 2012</b>	<b>Saldo al Inicio</b>	<b>Incrementos</b>	<b>Pagos y Reversión</b>	<b>Saldo al Final</b>
Jubilación Patronal	14,305.00	2,755.00	-	17,060.00
Desahucio	4,668.00	1,231.00	-	5,899.00
	<u>18,973.00</u>	<u>3,986.00</u>	<u>-</u>	<u>22,959.00</u>
<b>Año 2011</b>				
Jubilación Patronal	11,132.00	3,173.00	-	14,305.00
Desahucio	3,098.00	1,570.00	-	4,668.00
	<u>14,230.00</u>	<u>4,743.00</u>	<u>-</u>	<u>18,973.00</u>

### 21. Cuentas por Pagar Varias

<b>Detalle</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Equinoccial AIR Cargo	21,830.04	21,830.04 ( * )
Fondos Alfa	7,484.99	7,484.99
Crespo Berci René	1,910,328.05	361,423.94 ( ** )
Valores por liquidar	64,414.71	- ( *** )
<b>USD \$</b>	<u><b>2,004,057.79</b></u>	<u><b>390,738.97</b></u>

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

( \*\* ) Al 31 de diciembre de 2012, este valor se incrementó considerablemente ya que el Sr. Crespo Berci canceló la deuda que la compañía Coneisa S.A. mantenía con el Citibank N.A (Sucursal Ecuador), la compañía transfirió la deuda a cuentas por pagar varias. (Ver Nota 16).

( \*\*\* ) Los valores que se encontraban en cuentas por cobrar a los Sr(s) Crespo, se transfirieron a la cuenta (valores por liquidar), a su vez esta registró varios depósitos por proyectos tales como Mallmed, Miravalle entre otros donde Coneisa S.A. ejerce solo la representación de GMI (Galápagos Management Investments) principal accionista de CONEISA.

### 22. 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 (12)

### 23. Otras Cuentas por Pagar a Terceros

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

*Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)*

---

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. Sin embargo al 31 de diciembre de 2012 este valor no registra movimiento alguno.

### **24. 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 2012 es de USD \$ 560.501,00.

### **25. Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debería ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales. Sin embargo la compañía presenta pérdidas y no ha realizado reservas legales.

### **26. Superávit por Revaluación**

Esta reserva se originó en el revalúo de las propiedades, planta y equipo (terreno, edificios), que se describe en la Nota.13. El saldo acreedor del Superávit por Revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Sin embargo los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF; así como los de medición posterior no podrán ser capitalizados.

La cuenta de superávit por revaluación de activos de la Compañía Consultores e Inversionistas S.A CONEISA., corresponde a la diferencia entre el valor razonable de los terrenos, edificios y el costo histórico, con relación al periodo 2011 y 2012.

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

### 27. Otros Superávit por Revaluación Propiedades de Inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de concesión de locales comerciales es la diferencia entre el valor razonable de las propiedades y el costo histórico, con relación al período 2011 y 2012.

### 28. Resultados por Adopción de NIIF por primera vez

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registra en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados por adopción de NIIF por primera vez, separada del resto de los resultados acumulados, al 2012 el saldo es negativo por USD \$ (1.447.454,42).

### 29. Resultados acumulados

Los resultados (Utilidades y/o Pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas, incrementar, y destinar a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas si las hubiera en el caso de la compañía y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

### 30. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Descripción</u>	<u>de ventas</u>	<u>administración y Ventas</u>	<u>Total</u>
Costos de ventas	190,168.99		190,168.99
Remuneraciones y beneficios		8,161.53	8,161.53
Honorarios profesionales		10,833.98	10,833.98
Mantenimiento y Reparaciones		3,574.02	3,574.02
Suministros y materiales		2,072.67	2,072.67
Intereses Bancarios		95,308.87	95,308.87
Pérdida en Venta de Activos Fijos		29,693.41	29,693.41
Seguros y Reaseguros		383.73	383.73
Gastos de gestión		812.59	812.59
Impuestos y contribuciones		18,327.11	18,327.11
Gastos de Viaje		-	-
Iva que se carga al costo o gasto		998.55	998.55
Jubilación patronal y desahucio		1,231.00	1,231.00
Depreciación al gasto de activos fijos		2,436.20	2,436.20
Servicios Básicos		7,311.47	7,311.47
Pagos por Otros Servicios incluye el gasto no deducible		346,411.35	346,411.35
	<u>190,168.99</u>	<u>527,556.48</u>	<u>717,725.47</u>

### 31. Impuesto a la Renta

## CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)

La determinación del impuesto a la renta por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta a continuación:

Descripción	2012	2011
<b><u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u></b>		
Pérdida Presente Ejercicio	(486,151.02)	(77,005.35)
<b>Menos 15% Participación Trabajadores</b>	-	-
Más Gastos No Deducibles	331,015.39	114,127.19
Menos Otras Rentas Excentas	-	(88,320.05)
BASE IMPONIBLE PARA CALCULO I.R	<u>(155,135.63)</u>	<u>(51,198.21)</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b><u>12,718.97</u></b> ( * )	<b><u>13,068.23</u></b>

( \* ) Como se explica en la Nota 2.18, el valor del Anticipo de Impuesto a la Renta por el año 2012 constituye Impuesto mínimo.

### 32. Salario Digno

Durante el ejercicio 2012 y 2011, el personal de la Compañía, registró un ingreso promedio, superior a los US\$ 368,05, y US\$ 350,70 respectivamente el que correspondió al salario digno, dando así cumplimiento a lo que dispone el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

### 33. Eventos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de este informe (Agosto de 2013) se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros de la compañía:

Como se menciona en el anexo de la Nota. 13 Propiedad, Planta y equipo, Consultores e Inversionistas S.A. Coneisa es propietaria de un inmueble ubicado en la intersección de la Av. Francisco de Orellana y Pinzón ( Edificio Pinzón ), de acuerdo a escritura celebrada el 25 de Julio de 2012 ante la Notaría Trigésima del Cantón Quito, se celebró la transferencia de dominio de 3 pisos y 6 parqueaderos a favor de la Compañía de Comercio Comercresp S.A., por un valor de USD \$ 483.108,00 para el aumento en especies del capital social de dicha compañía.

De acuerdo a este documento Coneisa S.A. poseerá el 99% del Capital Social de Comercresp S.A, sin embargo a la fecha de nuestra revisión este proceso se encuentra en trámite aún, y no se procede al registro de la propiedad, por ende su contabilización afectará los Estados Financieros de Coneisa S.A. en el siguiente período.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2012, la compañía **CONEISA S.A.**, presenta valores por cobrar a la compañía Loveroses S.A. por USD \$ 35.193,72, 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.

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

*Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares americanos)*

---

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.

Con fecha 29 de Agosto 2012 mediante trámite No. 117012012100746, Coneisa solicitó se le conceda facilidades de pago para cancelar la diferencia del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2007, mediante documento emitido el 16 de octubre de 2012, el SRI resuelve conceder el plazo de 6 meses para cancelar el valor mencionado anteriormente con sus respectivos intereses en 6 cuotas, valor que a la fecha de nuestra revisión ya se encuentra cancelado en su totalidad, y con este pago se dio por terminado el proceso de notificaciones por parte del SRI.

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

### **DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN**

En el registro oficial No. 351 el 29 de diciembre de 2010, se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- a) La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, determinándose las tarifas 24% y 23% para los años 2011 y 2012 respectivamente, y el 22% a partir del año 2013.
- b) Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- c) Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por las empresas medianas.
- d) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- e) La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- f) Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.