

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA

Auditor Independiente Calificado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. - CONEISA**

1. He auditado el Balance General adjunto de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA, al 31 de diciembre de 2003 y los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, 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 2003, los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

4. Esta fue mi primera auditoria de los estados financieros de Consultores e Inversionistas S. A. CONEISA y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente.

Junio 28, 2003



Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE

BALANCE GENERAL
CONEISA S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 Y 2003
EN DOLARES

DESCRIPCION	Nota	2003	2002
EFFECTIVO		333	1,256
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>		441,042	336,430
CLIENTES		334,542	252,872
CLIENTES RELACIONADOS	4	105,778	82,454
ANTICIPOS A TERCEROS		721	1,104
PROVISION PARA INCOBRABLES		-3,069	-720
IMPUESTOS ANTICIPADOS		30,268	13,265
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		468,574	350,231
NO DEPRECIABLE		8,116	8,116
DEPRECIABLE		1,134,558	1,224,404
OTROS ACTIVOS FIJOS		25,200	11,853
TOTAL ACTIVO FIJOS	5	1,167,874	1,244,373
OTROS ACTIVOS	6	136,510	157,769
TOTAL ACTIVOS		1,772,957	1,752,374
PASIVO CORRIENTE	7	172,048	150,550
PASIVO NO CORRIENTE	8	1,529,362	1,458,344
PASIVO DIFERIDO		0	2,453
TOTAL PASIVO		1,701,410	1,611,347
PATRIMONIO	9	71,548	141,027
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,772,957	1,752,374

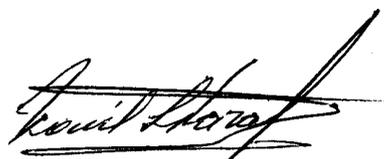

René Alberto Crespo
Gerente General


Ing. Raúl Raza
Contador

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CONEISA S.A.
del 1 de enero al 31 de diciembre de 2002 y 2003
EN DOLARES

	Nota	Diciembre-03	Diciembre-02
INGRESOS			
ARRIENDOS FACTURADOS		428,883	436,025
INMUEBLES VENDIDOS		16,022	130,465
VENTAS AGRICOLAS			57,112
VENTAS NETAS		444,905	623,602
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS OPERACIONALES	10	-235,403	-336,617
GASTOS DE ADMINISTRACION	11	-166,924	-157,580
UTILIDAD BRUTA		42,578	129,405
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
INTERESES PAGADOS		-122,320	-209,346
AMORTIZACION DIFERENCIA DE CAMBIO		0	-46,173
OTROS INGRESOS		23,617	29,124
OTROS EGRESOS		-12,458	-16,143
RESULTADO DEL EJERCICIO		-68,583	-113,133


René Alberto Crespo
Gerente General


Ing. Raúl Raza
Contador

CONEISA S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Rev. Patrim.</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	6,400	187,941	0	14,773	3,198	41,848	-113,133	141,027
Movimientos año 2003:								
Ajuste registros al 01-01-2003							-129	-129
Ajuste registros al 31-01-2003							-18	-18
Ajuste por registro duplicado fact. 612							-750	-750
Regulación pérdida año 2002		-72,182 *				-41,848 *	114,030 *	0
Transferencia a Reserva de Capital NEC 17		-115,759	115,759					0
Resultado del periodo							-68,583	-68,583
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u>6,400</u>	<u>0</u>	<u>115,759</u>	<u>14,773</u>	<u>3,198</u>	<u>0</u>	<u>-68,583</u>	<u>71,548</u>

* Ver Nota 9 a los Estados Financieros


René Alberto Crespo
Gerente General


Ing. Raúl Raza
Contador

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONEISA S.A.
EN DOLARES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Recibido de clientes	283,308
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-298,655

EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN -15,347

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Adquisición de Activos	-97,759
------------------------	---------

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -97,759

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

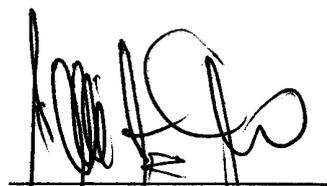
Reserva de Capital	72,182
Resultado ejercicios anteriores	41,848

EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 114,030

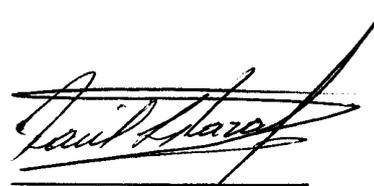
DISMINUCION DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 923

SALDO INICIAL DE EFECTIVO 1,256

SALDO FINAL DE EFECTIVO 333



René Alberto Crespo
Gerente General



Ing. Raúl Raza
Contador

COMPAÑIA DE TRABAJO
NEISA S.A.

DESCRIPCION	Saldo	Saldo	Variación	Ajustes			Actividades					TOTAL
	31-12-03	31-12-02		Debito	Crédito	Variación Ajustada	Clientes	Proveedores, Empleados y Otros	Inversión	Financiamiento	Efectivo	
ACTIVO	333	1,256	923			923					923	923
DEBITOS POR COBRAR:	441,042	336,430	-104,611	0		-104,611	-104,611					-104,611
PROVISIÓN PARA INCOBRABLES	-3,069	-720	2,349	0	0	2,349		2,349				2,349
IMPUESTOS ANTICIPADOS	30,268	13,265	-17,004		0	-17,004		-17,004				-17,004
DEPRECIABLE	8,116	8,116	0			0			0			0
RECIPIENTES	1,134,558	1,224,404	89,846			89,846			89,846			89,846
ACTIVOS FIJOS	25,200	11,853	-13,347			-13,347			-13,347			-13,347
ACTIVOS	136,510	157,769	21,260			21,260			21,260			21,260
ACTIVO CORRIENTE	-172,048	-150,550	21,498			21,498		21,498				21,498
ACTIVO NO CORRIENTE	-1,529,362	-1,458,344	71,018			71,018		71,018				71,018
ACTIVO DIFERIDO	0	-2,453	-2,453			-2,453		-2,453				-2,453
ACTIVO MONETARIO	-140,130	-254,160	-114,030			-114,030			-114,030			-114,030
ACTIVOS FACTURADOS	-428,883	-436,025	-7,142			-7,142	-7,142					-7,142
ACTIVOS VENDIDOS	-16,022	-130,465	-114,443			-114,443	-114,443					-114,443
ACTIVOS AGRICOLAS	0	-57,112	-57,112			-57,112	-57,112					-57,112
ACTIVOS OPERACIONALES	235,403	336,617	101,214			101,214		101,214				101,214
ACTIVOS DE ADMINISTRACION	166,924	157,580	-9,344			-9,344		-9,344				-9,344
ACTIVOS PAGADOS	122,320	209,346	87,026			87,026		87,026				87,026
ACTIVOS DE REVALUACION DIFERENCIA DE CAMBIO	0	46,173	46,173			46,173		46,173				46,173
ACTIVOS INGRESOS	-23,617	-29,124	-5,507			-5,507		-5,507				-5,507
ACTIVOS EGRESOS	12,458	16,143	3,685			3,685		3,685				3,685
	0	0	0	0	0	0	-283,308	298,655	97,759	-114,030	923	0

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2002

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa Consultores e Inversionistas S.A. CONEISA S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 22 de junio de 1963, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Cristóbal Salgado, e inscrita el 3 de julio de 1963. el 29 de abril de 1965 ante Notario Dr. Manuel Veintimilla Ortega la compañía se transformó en compañía de responsabilidad limitada, la misma que se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Quito el treinta de abril del mismo año.

Mediante escritura pública otorgada el 24 de abril de 1986 ante el Notario Tercero del Cantón Quito, se transforma de compañía limitada en sociedad anónima; finalmente 11 de agosto de 1993, ante el Notario Decimosegundo del Cantón Quito, Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín se aumenta el capital de la empresa a 160.000.000 de sucres y la respectiva reforma de las escrituras.

Su objeto social, según el Artículo Tercero de la escritura de constitución, comprenden los actos, contratos y gestiones relacionados con toda clase de estudios y consultas de Ingeniería y Arquitectura en general, así como estudios de factibilidad, asesoramiento y planificación técnico comercial, de inversiones e industrias y de su fomento y desarrollo, tanto por cuenta de la compañía como en representación o socio de otra u otras, nacionales y extranjeras. Además podrá adquirir, vender, permutar arrendar construir etcétera, inmuebles; quedando autorizada para emplear y desarrollar todo cuanto sea necesario o aconsejable al apropiado desenvolvimiento de estas, sus gestiones y el mejor logro de sus fines.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos.-

Los ingresos y los costos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

c) Activo fijo.-

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) Provisión para cuentas incobrables.-

Se establecen con cargo a los resultados del ejercicio a fin de cubrir eventuales pérdidas que se puedan presentar en la recuperación de las cuentas comerciales.

e) Inversión en sociedades.-

Se presentan al valor de aportación a la compañía emisora de las acciones.

f) Reserva de capital.-

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

NOTA 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%
2003	4.4%

NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

CONEISA S.A., es una compañía miembro del "Grupo Crespo", este grupo está compuesto principalmente por empresas dedicadas a actividades florícolas, inmobiliarias, de servicios y comercialización de productos agrícolas.

Todas las transacciones que se realizan son en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros y corresponden básicamente a contratos por arrendamiento de bienes inmuebles, servicios de personal y profesionales.

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de diciembre de 2003 y 2002 son los siguientes:

CUENTAS POR COBRAR

<u>CORTO PLAZO</u> Diciembre 31	
	2003	2002
	(en US dólares)	
Aneg	4.481	13.340
Greenagro	16.345	0
Condominio Coneisa	3.877	6.270
Dorlia S.A.	31.885	59.701
Frescaflor	4	4
Univercarga Cia. Ltda.	49.186	3.139
TOTAL	105.778	82.454

CUENTAS POR PAGAR

<u>CORTO PLAZO</u> Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
Coneisa San Carlos	0	1.120
Loveroses	0	68.206
TOTAL	0	69.325

Sobre los saldos por cobrar y por pagar a Compañías Relacionadas, no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

NOTA 5 - **ACTIVOS FIJOS**

A continuación se presentan los saldos de los activos fijos al 31 de diciembre de 2003 y 2002:

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE

EDIFICIOS	679.710	679.710
MEJORAS RESIDENCIALES	41.824	41.824
BODEGA ELOY ALFARO	98.107	98.107
EQUIPO DE OFICINA	5.841	5.841
MUEBLES Y ENSERES	114.800	110.464
MAQUINARIA AGRICOLA	44.191	44.191
EQUIPO DE COMPUTACION	17.031	9.550
EQUIPO DE COMUNICACIÓN	13.908	12.866
EQUIPO DE BOMBEO SAN CARLOS	29.344	29.344
VEHICULOS	2.810	2.810
AMPLIACION PENTHOUSE PINZON	184.947	184.947
MAQUINARIA Y EQUIPOS	2.144	2.144
SISTEMA ELECTRICO	75.680	75.680

SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO	246.416	246.416
MEJORAS Y ADECUACIONES HACIENDA	211.827	211.827
RESERVORIO ZAPOTAL	39.000	39.000
EQUIPO DE FUMIGACION	481	481
- DEPRECIACION ACUMULADA	-673.502	-570.798
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	1.134.558	1.224.404

OTROS ACTIVOS FIJOS

ADECUACIONES EDF. STA. PRISCA		3.453
SUIT HOTEL COLON	7.000	0
PROGRAMAS DE COMPUTACION	18.200	8.400
TOTAL OTROS ACTIVOS FIJOS	25.200	11.853

TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.159.758	1.236.257
----------------------------	------------------	------------------

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS

El grupo de otros activos se compone por los siguientes rubros:

 Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
DIFERENCIAL CAMBIARIO A AMORTIZAR	92.345	92.345
PROYECTO AGROINDUSTRIAL		10.000
INVERSIONES A LARGO PLAZO	44.164	55.424
TOTAL OTROS ACTIVOS	136.510	157.769

NOTA 7 - PASIVO CORRIENTE

El pasivo corriente representa obligaciones pendientes de pago a corto plazo, por la compra de bienes y servicios necesarios para la operatividad del negocio.

 Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
PROVEEDORES	18.689	8.249
OBLIGACIONES BANCARIAS	18.210	14.925
COMPAÑIAS RELACIONADAS	0	69.325
HONORARIOS POR PAGAR	1.263	34.642
OBLIGACIONES ADM. TRIBUTARIA	12.771	6.408
OBLIGACIONES CON EL IEISS	804	0
ANTICIPO DE CLIENTES	62.052	17.000
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	58.258	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	172.048	150.550

NOTA 8 - PASIVO NO CORRIENTE

El pasivo no corriente (a largo plazo) se compone por los siguientes valores:

 Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
DEPOSITOS EN GARANTIA	14.729	16.030
FLOWER MARKETING INT. PMO. L.P.	320.000	320.000
OMNI PETROLEUM PMO. LARGO PLAZO	474.200	499.200
INTERESES F.M.I. POR PAGAR	403.271	369.271
INTERESES OMNI PETROL. POR PAGAR	317.162	253.842
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.529.362	1.458.344

El pasivo a largo plazo se encuentra respaldado por los pagarés respectivos, los mismos que tienen un plazo de 25 meses a una tasa de interés del 25 por ciento.

NOTA 9 - PATRIMONIO

El patrimonio de la empresa presenta los siguientes saldos al 31 de diciembre:

 Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
CAPITAL SOCIAL	6.400	6.400
RESERVA LEGAL	3.198	124
RESERVA FACULTATIVA	14.773	17.848
RESERVA DE CAPITAL	115.759	187.941
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES		41.848
RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	-68.583	-113.133
TOTAL PATRIMONIO	71.548	141.027

En el ejercicio 2003, se cruzó la pérdida del año 2002 con la utilidad del año 2001 por el valor de US \$ 41.848 y la Reserva de Capital por el valor de US \$ 72.182

NOTA 10 - COSTOS OPERACIONALES

Los costos operacionales se componen de los siguientes valores:

 Diciembre 31	
	2003	2002
	(en US dólares)	
MANO DE OBRA DIRECTA	1.129.809	1.056.396
MANO DE OBRA INDIRECTA	2.257	2.349
OTROS BENEFICIOS LABORALES	107.261	130.665
MANO DE OBRA TECNICA	42.624	41.386
UTILES Y MATERIALES	27.082	31.683
SERVICIOS GENERALES	386.607	397.170
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	94.235	81.793
OTROS GASTOS DE PRODUCCION	18.445	32.570
HONORARIOS	76.925	0
MANTENIMIENTO VEHICULOS	52.458	59.924
SUMINISTROS DE OFICINA	6.208	7.843
SEGUROS	14.802	11.186
DEPRECIACIONES	907.469	910.422
AMORTIZACIONES	326.851	300.436
COSTO PRODUCCION MATERIALES E INSUMOS	728.611	795.351
COMPRA FLOR DE EXPORTACION	392.659	367.180
TOTAL COSTO	4.314.301	4.226.354

NOTA 11 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración y ventas es como sigue:

 Diciembre 31	
	2.003	2.002
	(en US dólares)	
GASTOS DE ADMINISTRACION		
HONORARIOS Y GASTOS	72.110	72.717
CONTRIBUCIONES	2.338	2.339
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	39.816	49.280
GASTOS DE VIAJE Y MOVILIZACIONES	7.206	3.837
MANTENIMIENTO	1.039	1.113
CURSOS DE CAPACITACION	1.492	1.176
MATERIALES DE OFICINA	474	201
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	22.670	17.342
SEGUROS	4.664	2.883
SUELDOS Y SALARIOS	5.272	0
OTROS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	9.843	6.692
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	166.924	157.580

NOTA 12. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son la declaración y pago mensuales del Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.