

CONEISA

**Consultores e
Inversionistas S.A.**

Yáñez Pinzón N26-243 y Orellana
P.O. Box 17-03-0386
Tlf: 2228-195/197/198
Fax: 2225-605
Quito - Ecuador

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

Quito, Junio 28 de 2013

Señores

ACCIONISTAS DE CONSULTORES E INVERSIONISTAS S. A. CONEISA

Presente.-

Señores Accionistas:

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley y los estatutos, presento el informe de las operaciones de CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA. por el período económico correspondiente al año 2012.

Cabe señalar que según la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2.008, CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA aplicó las Normas Internacionales de Información Financiera en el año 2012 considerándose el año 2011 como su período de transición.

Con este antecedente, a continuación un resumen de los estados financieros preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

BALANCE GENERAL

ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2012, los activos totales ascienden a **US \$ 3'135.642,04**, conformados de la siguiente manera:

Activos Corrientes \$ 416.816,08

Este grupo se compone de los siguientes rubros:

Efectivo y Equivalentes \$ 77.930,66 que corresponde a los saldos de Caja y Bancos.

Activos Financieros \$ 226.792,04 que corresponde a Cuentas por Cobrar Clientes y Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas.

Servicios y Otros Pagos Anticipados \$341,01 que corresponde a seguros cancelados de manera anticipada.

CONEISA

**Consultores e
Inversionistas S.A.**

Yáñez Pinzón N26-243 y Orellana
P.O. Box 17-03-0386
Tlf: 2228-195/197/198
Fax: 2225-605
Quito - Ecuador

Activos por Impuestos Corrientes \$ 28.982,38 que corresponde a Crédito Tributarios por IVA y Fuente pendiente de recuperar del Servicio de Rentas Internas (SRI).

Otros Activos Corrientes \$ 82.769,99 que corresponde a Otras Cuentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar al personal.

Activos No Corrientes \$ 2'718.825,96

Este grupo se compone de los siguientes rubros:

Propiedades, Planta y Equipo \$ 961.263,43 que corresponde a los saldos netos, esto es costo menos depreciación de Edificios, Muebles y Enseres, Maquinaria y Equipo, Equipo de Computación y Terrenos.

Propiedades de Inversión \$ 1'565.312,53 que corresponde al saldo neto de Propiedades o bienes inmuebles que no generan ninguna renta, como son la Hacienda San Carlos y el Edificio Chipipe.

Cabe señalar que las Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión en lo que se refiere a Inmuebles fueron revaluados según lo que dispone la normativa aplicada.

Otros Activos No Corrientes \$ 192.250,00 que corresponde a la inversión que se mantiene en el Proyecto Inmonace además de la participación que se mantiene en la compañía Dorlia S.A.

PASIVOS

Los pasivos totalizan **US\$ 2'263.478,32**, y corresponden básicamente al compromiso adquirido para el mantenimiento de los activos fijos de la compañía. Los pasivos están conformados así:

Activos Corrientes \$ 2'119.408,68

Este grupo se compone de los siguientes rubros:

Cuentas y Documentos Por Pagar \$ 48.180,97 que corresponde al saldo por pagar a proveedores.

Otras Obligaciones Corrientes \$ 33.924,76 que corresponde a cuentas por pagar laborales y fiscales.

Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas \$ 33.245,16 que corresponde a cuentas por pagar compañías relacionadas.

Otros Pasivos Corrientes \$ 2'004.057,79 que corresponde básicamente a préstamos obtenidos por la compañía para pago de obligaciones bancarias.

Pasivos No Corriente \$ 144.069,64

Este grupo se compone de los siguientes rubros:

CONEISA**Consultores e
Inversionistas S.A.**Yáñez Pinzón N26-243 y Orellana
P.O. Box 17-03-0386
Tlf: 2228-195/197/198
Fax: 2225-605
Quito - Ecuador

Cuentas y Documentos por Pagar \$ 121.110,42 que corresponde a garantía recibidas de inquilinos y una deuda con la Sra. Mónica Filusch.

Provisiones por Beneficios a Empleados \$ 22.959,22 que corresponde al saldo por la provisión efectuada por efectos de aplicación de las NIIF's.

PATRIMONIO

El Patrimonio Neto de la compañía asciende a **US\$ 872.163,72.** y comprende los siguiente:

Capital \$ 560.501,00 corresponde al capital suscrito y pagado de la compañía.

Otros Resultados Integrales \$ 2'523.226,37 corresponde al superávit por revaluación de Propiedades, Planta y Equipo y Otros Superávit por Revaluación.

Resultados Acumulados \$ - 1'725.412,63 corresponde a Pérdidas Acumuladas de años anteriores mas el saldo de la cuenta Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF's.

Resultados del Ejercicio \$ - 486.151,02 corresponde a la pérdida neta del ejercicio 2.012, esta pérdida incluye algunos ajustes que se tuvieron que registrar por efectos de la aplicación de las NIIF's.

RESULTADOS DEL EJERCICIO 2012

INGRESOS:

Los ingresos del periodo totalizan \$ 231.574,45, el detalle a continuación:

CUENTA	SALDOS
Arrendamientos	156,356.98
Alicuotas	24,081.79
Servicios Financieros	46,113.97
OPERACIONALES	226,552.74
Otros	5,021.71
NO OPERACIONALES	5,021.71
TOTAL INGRESOS	231,574.45

CONEISA**Consultores e
Inversionistas S.A.**Yánez Pinzón N26-243 y Orellana
P.O. Box 17-03-0386
Tlf: 2228-195/197/198
Fax: 2225-605
Quito - Ecuador**COSTOS Y GASTOS:**

Los costos y gastos de la operación alcanzan a la cifra de **US\$ 717.725,47**. Es importante anotar que se realizó un plan de optimización de costos fortaleciendo especialmente el control de los gastos de mantenimientos de los bienes raíces y de los consumos de suministros de oficina, computación y otros.

A continuación el detalle de costos y gastos del año:

CUENTA	SALDOS
EDIFICIO PINZON - Orellana	55,290.54
RESIDENCIA CAPELO	8,371.06
BODEGA MIRAVALLE	5,590.97
BODEGA ELOY ALFARO	249.75
CASA SALINAS	19,463.45
SUITE HOTEL COLON GUAYAQUIL	24.73
FINCA TAMBILLO FRESCA FLOR San Carlos	576.84
COSTOS SERVICIOS CONTABLES	95,223.36
PROYECTO SENIOR SUITES	5,378.29
TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN	190,168.99
GASTOS ADMINISTRATIVOS	50,825.19
GASTOS DE VENTAS	7,433.98
GASTOS FINANCIEROS	95,832.79
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	373,464.52
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	527,556.48
TOTAL COSTOS Y GASTOS	717,725.47

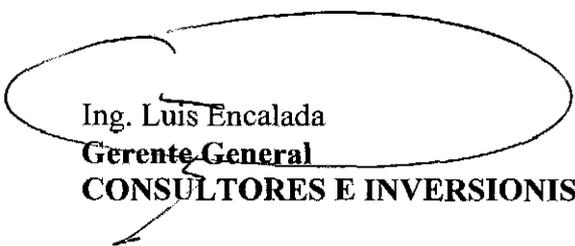
PERDIDA DEL EJERCICIO:

- La Pérdida del Ejercicio 2012 alcanzó los **US\$ 486.151,02**, pérdida en la que se incluye los ajustes por adopción NIIFs, ya que algunos asientos fueron contabilizados directamente a la cuenta de Gastos No Deducibles.

Estos son los resultados de la operación del año 2012, esperamos que la situación para el año 2013, sea diferente para el país y que permita a la Compañía mejorar su rendimiento.

Agradezco en esta oportunidad por la confianza depositada por los accionistas en esta Administración para guiar las operaciones de la Compañía.

Atentamente,



Ing. Luis Encalada

Gerente General

CONSULTORES E INVERSIONISTAS S.A. CONEISA.