

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012)**1.- INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida en la Ciudad de Quito el 22 de Junio de 1963 bajo la denominación de **Consultores e Inversionistas S.A. CONEISA**, es una sociedad anónima constituida en el Ecuador, cuyo capital lo integran Galápagos Management Inc.(GMI) con el 99,99% y Greenagro S.A. con el 0,01%.

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.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs. Las políticas de contabilidad más importantes observadas durante el ejercicio 2012 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 alícuotas 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.

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.

b) 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 alícuotas 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, alícuotas o descuentos, el ingreso proviene de sus clientes, Agroversol, Corporación Legal, Plantec S.A, Offsetec, Solutions Soluciones Integrales, Inmobiliaria Cornielmar, Polimec del Ecuador, y sus relacionadas como son Dorlia S.A., Flores Verdes Greenfresh, 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 guardiana, 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. 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
	US \$ 77,930.66	12,158.79

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

4. Deudores Comerciales

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

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 \$ 136,670.17	108,162.76

(*) 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 \$	136,670.17	100%

5. Provisión Cuentas Incobrables

El movimiento es como sigue:

Detalle		2012	2011
Saldo Inicial	US \$	(886.54)	(886.54)
Castigo		-	-
Provisión		-	-
	US \$	(886.54)	(886.54)

6. Cuentas por Cobrar Varias

Corresponde a:

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 \$	80,205.33	96,501.10

(*) 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.

7. 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.

8. 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
US \$	<u>29,323.39</u>	<u>48,067.51</u>

9. 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.

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

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

10. Propiedades, Mobiliario y Equipos

(Ver cuadro siguiente)

11. Propiedades de Inversión

Los movimientos son como sigue:

Cuenta	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Reavalúo	Reclasific.	Saldo al 31/12/2012
<u>Costo</u>					
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
Total costo	376.252,16	0,00	3.037.009,03	0,00	3.413.261,19
<u>Depreciación acumulada</u>					
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)
Total depreciación acumulada	(188.041,01)	0,00	(1.508.057,55)	(151.850,45)	(1.847.949,01)
Propiedades de Inversión	188.211,15	0,00	1.528.951,48	(151.850,45)	1.565.312,18

12. 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:

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

DETALLE	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Calderón Francisco Javier	USD \$ 10.532,21	5.452,21
Consorcio Ecuatoriano de Telecom. 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
TOTAL	USD \$ 48.180,97	31.813,81

13. 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
Saldo 31 de Diciembre de 2009						900,000.00	24,900.00	924,900.00
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
Saldo 31 de Diciembre de 2010						1,400,000.00	57,431.31	1,457,431.31
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
Saldo 31 de Diciembre de 2011						1,486,000.00	17,635.55	1,503,635.55
Cancelación Préstamo según Estados de Cuenta 0/033368/038								
Saldo 31 de Diciembre de 2012						-	-	-

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)

14. 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
US \$	<u>7,991.84</u>	<u>6,717.96</u>

15. Obligaciones Fiscales

Se refiere a:

Detalle		2012	2011
Impuesto Retención en la Fuente por Pagar	US \$	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
US \$		<u>25,932.92</u>	<u>20,785.67</u>

16. Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas

Se refiere a:

Detalle		2012	2011
Dorlia S.A.	US \$	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
US \$		<u>33,245.16</u>	<u>32,311.12</u>

17. Obligaciones por beneficios empleados

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

18. Cuentas por Pagar Varias

Detalle	2012	2011
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	- (***)
USD \$	2,004,057.79	390,738.97

(*) 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.

19. 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)

20. Otras Cuentas por Pagar a Terceros

Este valor corresponde a un saldo por cancelar a la Sra. Mónica Filush por la adquisición del Tercer Piso del Edificio Pinzón, nos fue proporcionada la tabla de amortización en base a la cual se realizan los pagos mensuales. Sin embargo al 31 de diciembre de 2012 este valor no registra movimiento alguno.

21. 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.

22. 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.

23. 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 período 2011 y 2012.

24. 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.

25. 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).

26. 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.

27. 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
	190,168.99	527,556.48	717,725.47

28. Impuesto a la Renta

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

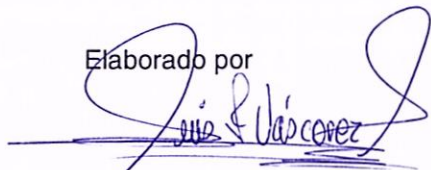
CONEISA**Consultores e
Inversionistas S.A.**

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

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

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

Elaborado por



CPA Lcdo. Luis Vásconez
CONTADOR GENERAL
REGISTRO 17-02773
Consultores e Inversionistas S.A.