

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

Guayaquil, Mayo 8 del 2012

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envié a usted el informe de Auditoría Externa de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. correspondiente al ejercicio económico del año 2011, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el numero 34341

Atentamente,



Ego Virgilio Escudero O.  
Auditor-Socio

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DE  
CONTRIBUYENTES

1391747268001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DE  
CIUDADANIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

SANCHEZ MIÑO ANDRES RAMIRO  
C.C. 1705111761

NOMBRE Y NUMERO DE REGISTRO UNICO  
DE CONTRIBUYENTES DEL CONTADOR

VIVIANA C. VINCES ESTRADA  
C.C. 1309903431001

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2011 junto con el Informe del Auditor Independiente.**

**CONTENIDO**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros:

Balance General

Activos

Balance General

Pasivo y Patrimonio

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA  
CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.**

**Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2011 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

**Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Estas bases de preparación para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, por esta razón los estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

**Responsabilidad del Auditor**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la gerencia de la compañía. efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. como agente de retención y percepción de los impuestos la renta en el periodo analizado.

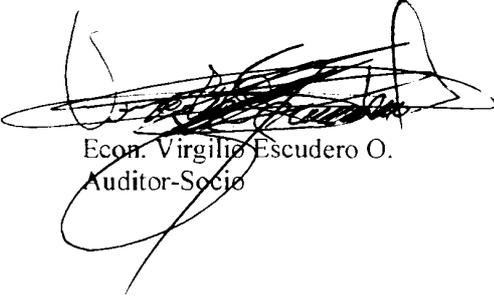
En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía CONSERVIGESA

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. al 31 de diciembre del año 2011. los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios y normas ecuatorianas de contabilidad generalmente aceptados.

Guayaquil, Mayo 8 del 2012

p) Escudero & Asociados  
Auditores Externos S.A.  
Reg. RNAE-611



Econ. Virgilio Escudero O.  
Auditor-Socio

**CONSERVIGESA S.A.**

**BALANCE GENERAL**  
**A Diciembre 31 del 2011**  
(Expresado en Dólares)

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y bancos	156.175,16
Cuentas por cobrar	984.200,28
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>1.140.375,44</u></b>

**CUENTAS POR COBRAR L/P** 389.250,59

**PROPIEDADES, NETO** 283.657,92

**GASTOS DIFERIDOS** 5.526,14

**OTROS ACTIVOS** 650.894,68

**TOTAL ACTIVOS** **2.469.704,77**

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**PASIVOS CORRIENTES**

Obligaciones por pagar a Bancos	249.330,16
Cuentas por pagar Varios	158.451,50
Partes Relacionadas	1.338.826,63
Impuestos por pagar	8.559,43
Beneficios Sociales por pagar	24.696,47
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b><u>1.779.864,19</u></b>

**PASIVOS NO CORRIENTES**

Obligaciones por Pagar a L/P	159.472,83
Cuentas por Pagar L/P	478.107,86
Ingresos Diferidos	72.589,00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b><u>710.169,69</u></b>

**PATRIMONIO**

Capital social	800,00
Reserva Legal	10.855,44
Reserva de Capital	247.123,33
Resultados Anteriores	(37.218,79)
Resultado del ejercicio	(241.889,09)
<b>Total patrimonio</b>	<b><u>(20.329,11)</u></b>

**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO** **2.469.704,77**

(Ver notas a estados financieros)

**CONSERVIGESA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 31 de diciembre del 2011**  
(Expresado en Dólares)

<b>INGRESOS</b>	
Ventas Tarifa 12%	685.236,88
Otros Ingresos y/o Egresos	106.956,60
<b>Total Ingresos</b>	<b>792.193,48</b>
<b>EGRESOS</b>	
Gastos Administrativos y Ventas	1.008.985,82
<b>RESULTADO DE OPERACIÓN</b>	<b>(216.792,34 )</b>
Imp. Rta. mínimo 2011	(25.096,75 )
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(241.889,09 )</b>

(Ver notas a estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.**  
**Estado de Cambio en el Patrimonio de Socios**  
**Al 31 de Diciembre del 2011**

<b>DETALLE</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo Dic-31-2010	\$800,00	\$220.759,98	\$221.559,98
Resultado del Ejercicio	\$0,00	-\$241.889,09	-\$241.889,09
<b>TOTAL</b>	<b><u>\$800,00</u></b>	<b><u>-\$21.129,11</u></b>	<b><u>-\$20.329,11</u></b>

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.**

**CONCILIACION TRIBUTARIA**

**(Expresado en dólares)**

UTILIDAD A DICIEMBRE 31 DEL 2011	- \$216.792,34
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>\$53.320,3</u>
PERDIDA	<u><u><b>\$163.472,03</b></u></u>

## CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011.

#### OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S. A. fue constituida en Ecuador en Octubre 25 del año 1996, habiendo iniciado sus actividades en el año 2001. siendo su actividad principal la de promover negocios inmobiliarios en la Provincia de Manabí en general, y particularmente en la ciudad de Manta.

Los estados financieros han sido preparados en US dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía decretado en marzo del 2000, mediante el cual el Gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

#### POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y normas internacionales de Contabilidad (NIC).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Bancos** - Representa el efectivo disponible en caja y saldos en bancos locales y extranjeros, la cuenta caja es la que proporciona los valores menores para el desenvolvimiento de la actividad de la empresa.

**Valuación de Propiedades** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 20 años para edificios y estructuras, 10 años para muebles y enseres, equipos de oficina, maquinarias y equipos, equipo electrónico, equipos misceláneos, muebles y equipos de cocina, 5 años para equipo de transporte y 3 años para equipos de computación.

**Cambio en los Índices 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.

Año 2009 terminado al 31 de diciembre de 2009	US dólares	3
Año 2010 terminado al 31 de diciembre de 2010	US dólares	3
Año 2011 terminado al 31 de diciembre de 2011	US dólares	3

**Participación de Trabajadores e Impuestos a la Renta** – Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasa del 15% para participación de trabajadores y 24% para impuestos a la renta por el año 2011, y son registradas en los resultados del año.

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CAJA Y BANCOS.-** Al 31 de Diciembre del año 2011, el saldo de la cuenta caja y bancos está compuesta de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

<b>CAJA CHICA</b>		398,00
<b>BANCOS EN CUENTA CORRIENTE</b>		
Banco Pacifico Cta. Cte. 3095077	23.581,07	
Banco Internacional Cta.Cte. 60551-6	86.201,68	
Produbanco Cta. Cte. No. 02303005315	41.036,16	
Cta. Ah. Bco. Internacional No. 710073961	4.558,25	
Caja Integración de Capital	400,00	<u>155.777,16</u>
	Suman	<u><u>156.175,16</u></u>

**CUENTAS POR COBRAR VARIOS.-** Al 31 de diciembre del año 2011, la composición de estas cuentas por Cobrar a varios, las mismas que se detallan a continuación:

**Clientes** – representan los saldos por cobrar a clientes varios los que detallamos a continuación:

(Expresado en dólares)

Inmogerencia S.A.	2.200,00	
Varios	59,69	2.259,69

**Prestamos a Empleados.-** Al 31 de diciembre del año 2011 representan los saldos por cobrar a empleados los que se detalla a continuación:

Marlon Mendoza	700,00	
Maria Arguello	460,00	
Varios	180,00	1.340,00

**Anticipos a Proveedores.-** Al 31 de diciembre del año 2011 representan los valores anticipados a varios proveedores los mismos que detallamos a continuación:

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

(Expresado en dólares)

Makontsa S.A.	32.500,00	
Dany Alhalel	5.000,00	
Winston Sanchez Obando	2.931,68	
Zambrano Pinto John	2.500,00	
Ernesto Cruz Alava	2.430,00	
Javier Delgado Vera	1.337,27	
Proveedores Varios	<u>2.239,01</u>	48.937,96

**Cuentas Cobrar Compañías Relacionados.** – Al 31 de diciembre del 2011 estas, cuentas por cobrar relacionadas no generan intereses y no tienen vencimiento establecido, al cierre del ejercicio económico, estas se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Fideicomiso Plaza del Mar	576.674,10	
Inmofresh S.A.	200.500,00	
Konstruirsa S.A.	60.000,00	
Fideicomiso. Las Olas	14.054,11	
Terraparaíso	784,99	
Globimex	<u>2,40</u>	852.015,60

**Deudores Varios.-** Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2011, estas cuentas se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Jessica Carranza	31.867,00	
Líder López	14.747,51	
Iván A. Martínez	4.084,13	
Cruz Moreira P.	2.343,28	
Marisol Corral	1.981,01	
Blanca Cedeño	800,00	
Varios	1.607,83	57.430,76
(-) Prov. Para incobrables		-14.747,51
Suman, Neto		42.683,25

**IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del año 2011, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

(Expresado en dólares)

Crédito Tributario (IVA)	3.074,27
Crédito Tributario (IR)	33.889,51
Suman	36.963,78

**OTRAS CUENTAS POR COBRAR L.P**

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta está formada de valores a cobrar a largo plazo de préstamos efectuados para desarrollo, los mismos que se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Inmobiliaria Konstruirsa S.A.	31.088,90
Agrícola Altamira	358.161,69
Suman	389.250,59

**PROPIEDADES**

Al 31 de diciembre del 2011, las propiedades están registradas al precio de costo por adquisición y su depreciación se la ha efectuado utilizando el método de línea recta de acuerdo a disposiciones legales en vigencia. Informamos que como parte del examen a los estados financieros adjuntos los auditores independientes revisaron la depreciación de los activos fijos en sus efectos más importantes

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2011 y sus saldos al 31 de Diciembre del 2011 consisten en lo siguiente:

	<b>Saldos 01/01/2011</b>	<b>Adiciones Transferencias</b>	<b>Saldos 31/12/2011</b>
Muebles y Enseres	47.143,24	-8.294,76	38.848,48
Equipos de Computación	19.475,19	-4.336,56	23.811,75
Edificio	355.963,30	-69.785,72	286.177,58
Vehículo	41.436,70	-41.436,70	0,00
Otros Activos Fijos	23.607,94	-620,67	22.987,27
	487.626,37	-115.801,29	371.825,08
(-) Depreciación Acumulada	106.403,65	18.236,49	88.167,16
Total Propiedades, Neto	381.222,72	-97.564,80	283.657,92

**DIFERIDOS.-** Al 31 de Diciembre del año 2011, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

(Expresado en dólares)

Licencia para Software	8.915,20	
Seguros contra incendio	7.712,71	
(-) Amortización Acumulada	11.101,77	
Suman	5.526,14	

**ACTIVOS A LARGO PLAZO**

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2011, esta cuenta esta formada por acciones que la compañía Conservigesa mantiene en otras empresas, así como otros valores para proyectos y derechos fiduciarios por aportes a fideicomisos, las mismas que detallo a continuación

(Expresado en dólares)

**INVERSIONES EN ACCIONES.-**

Elart S.A.	501,00	
Realnet	400,00	
Unifelsa	400,00	
Konstruirsa	91.225,01	
Villaventura	799,00	
Torremaritima	796,00	
Terra Paraíso	792,00	
Inmofresh	17.816,73	
Suman	112.729,74	

**OTROS ACTIVOS.-**  
**Aportes para Proyectos**

<b>Proyecto Marine Blue</b>		71.170,34
<b>Otros</b>		
Estacionamientos	6.275,37	
Dep. Torremaritima	72.589,00	
Terreno Portal del Sol	100.996,05	
Terrenos Ciudad del Sol	285.884,18	
Deposito en Garantia	1.250,00	466.994,60
Suman		538.164,94

### CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR VARIOS

Al 31 de diciembre del año 2011, las cuentas y obligaciones por pagar se componen de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

#### Por Pagar Proveedores

Legión Elite Cia. Ltda.	905,96	
Dirección Empresarial S.A.	2.510,63	
Discarnicos S.A.	1.284,49	
Juan P. Arteaga C.	661,26	
Varios	102,57	5.464,91

**OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS.-** Estas obligaciones se desglosan al 31 de Diciembre del 2011 de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

#### PRODUBANCO

Obligación No. 01-38713000 suscrita por \$ 400.000.00 al 9.76% anual pagaderos mensualmente según tabla de amortización cuya porción corriente es la suma de: 139.472,23

Obligación No. 02-202004932 suscrita por \$ 500.000.00 al 9.96% anual pagaderos Semestralmente según tabla de amortización cuya porción corriente es la suma de corriente es la suma de: 86.307,77

#### BANCO DEL PACIFICO

Préstamo con firmas No. 40016701 suscrito Mayo 2/07 con vencimiento Mar. 10/17 a una tasa de interés del 9.50% anual cuya porción corriente es la suma de: 12.241,76

**Otras Obligaciones** 11.144,94 249.166,70

### CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del 20 del 2011, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

(Expresado en dólares)

El Cercado S.A.	356.985,04
Fideic. Piedra Larga	976.223,55
Fideic. La Cascada	531,70
Fideic. Plaza del Mar	4.579,88
Fideic. Las Olas	320,09
Konstruirsa S.A.	186,37
Suman	1.338.826,63

**OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al cierre el ejercicio económico, Diciembre 31 del 2012, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

El Cercado S.A.	6.723,07
Luis Mantuano	2.260,00
Yolanda Acebo	1.807,10
Sonia Moreira	1.491,25
Eloísa Coello	134.512,33
Otros	799,48
Suman	147.593,23

**PROVISIONES POR PAGAR.-**

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2011, la compañía ha provisionado valores para pagos varios los mismos que se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Aporte Patronal al I.E.S.S.	2.659,83
Aportes Personales	2.230,46
Secap-Iece	238,52
Préstamos Hipotecarios	135,90
Fondos de Reserva	218,59
Bono Navideño	1.987,91
Bono Escolar	6.613,48
Vacaciones	10.611,78
Suman	24.696,47

**OBLIGACIONES POR PAGAR INSTITUCIONES FINANCIERA L/P.-** Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2011 esta cuenta se forma de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

**BANCO DEL PACIFICO**

Préstamo con firmas suscrita Mayo 2/07 que vence Mar. 10/17 pagadero mediante dividendos mensuales con una tasa del 9.5% anual cuyo saldo a largo plazo es la suma de: 84.407,88

**PRODUBANCO**

Préstamo con firmas No. 01-387130000 a una tasa del 9.76% anual y que según tabla de Amortización cuyo valor a largo plazo es la suma de 75.064,95

**OTRAS CUENTAS POR PAGAR L.P.-** Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del año 2011 esta cuenta esta formada de la siguiente manera la misma que detallo a continuación.

(Expresado en dólares)

Negocorp Cía. Ltda.	55.004,56
Gian Sandro Perotti	229.014,32
Jose Diaz	113.602,32
Edgar Santos	80.486,66
Suman	478.107,86

**CAPITAL SOCIAL.**

Al 31 de diciembre del año 2011 el capital suscrito y pagado de la Compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A. esta representado por 800 acciones con un valor nominal unitario de US \$1.00. Los accionistas de la Compañía se detallan a continuación:

Edgar Santos Cevallos	40,00
José Díaz García	80,00
Gian Sandro Perotti Coello	432,00
Negocorp Cía. Ltda.	248,00
Suman	800,00

**RESERVAS.** – Incluye principalmente US \$10.855.44 de reserva legal y \$247,123.33 por concepto de reservas de capital. Estas reservas pueden ser total o parcialmente capitalizadas. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

#### **ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía ha calculado el anticipo del impuesto a la renta de acuerdo a disposiciones legales del Servicio de Rentas Internas liquidando y pagando la suma de US\$ 13.826.89

#### **GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES**

Servicios Varios	188.867,48
Remuneraciones	572.240,73
Gastos de Administración	147.296,11
Depreciación y Amortización	38.975,50
Gastos de Viajes	136,20
Generales Varios	27.899,73
Contribuciones e Impuestos	33.570,07
Suman	1.008.985,82

#### **OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS**

##### **OTROS INGRESOS**

Utilidad venta Activos Fijos	12.749,24
Otros Ingresos	214.566,13
Total Otros Ingresos	227.315,37

##### **OTROS EGRESOS**

Intereses Financieros	75.274,79
Otros gastos no Deducibles	35.102,23
Intereses, multas Trib. Fiscal	3.080,67
Interés Refinanciamiento	3.548,96
Cargos Bancarios	3.352,12
Total Otros Egresos	120.358,77

**Total Otros Ingresos y/o Egresos** **106.956,60**

ESCUADERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**EVENTOS SUBSECUENTES.**

Al cierre del informe de auditoría esto es al 31 de diciembre del 2011, en la compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., no se han producido eventos o situaciones que en la opinión de la administración de la empresa pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros antes mencionados, la empresa al cierre del informe de auditoría no ha tenido juicios de obligaciones laborales o civiles.