

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

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

NUMERO DEL REGISTRO UNICO  
DEL CONTRIBUYENTE

1390145876001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA  
DEL REPRESENTANTE LEGAL

EDGAR SANTOS CEVALLOS  
1703835733

NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL  
CONTADOR DE LA EMPRESA

VIVIANA CELESTE VINCES E.

**CIA CONSERVIGESA.**

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

Estados financieros al 31 de diciembre del 2012

Junto con el informe de Auditoría Externa

**CONTENIDO**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General - (Activos – Pasivos – Patrimonio)

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Patrimonio de los accionistas

Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

#### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía Anónima CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.(una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2012 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas 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.

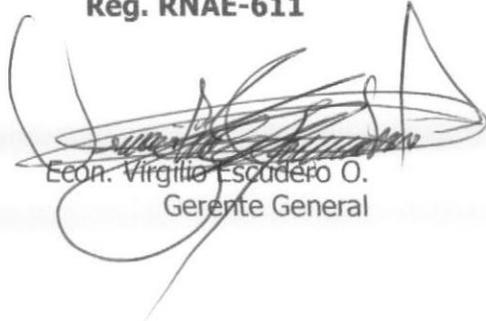
#### **Responsabilidad del Auditor**

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 Anónima 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 anónima CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. al 31 de diciembre del año 2012, y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios y normas ecuatorianas de contabilidad generalmente aceptados.

**p. Escudero & Asociados**  
**Audidores Externos S.A.**  
**Reg. RNAE-611**



Eoon. Virgilio Escudero O.  
Gerente General

Guayaquil, Abril 29 del 2013

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

**BALANCE GENERAL  
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares)**

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
Caja y Bancos	17.339,03
Ctas. Por Cobrar Varios	1.178.058,13
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1.195.397,16</b>
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	<b>261.644,78</b>
<b>GASTOS DIFERIDOS</b>	<b>3.958,50</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>632.357,19</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u>2.093.357,63</u></b>

(Ver notas a estados financieros)

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

**BALANCE GENERAL  
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares)**

**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

Obligaciones a C/P	7.927,38
Provedores	11.383,31
Cuentas por Pagar Varios	136.958,03
Partes relacionadas	470.956,95
Impuesto por pagar	6.509,52
Beneficios Sociales por pagar	27.807,53
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b><u>661.542,72</u></b>

**PASIVO NO CORRIENTE**

Obligaciones a Largo Plazo	73.909,70
Cuentas por Pagar L.P.	1.071.750,23
Ingresos diferidos	91.589,00
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b><u>1.237.248,93</u></b>

**PATRIMONIO**

Capital Social	800,00
Reserva legal	10.855,44
Reserva de capital	247.123,33
Resultados Anteriores	435.538,29
Resultado del Ejercicio	(499.751,08)
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b><u>194.565,98</u></b>

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**2.093.357,63**

(Ver notas a Estados Financieros)

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

**ESTADO DE RESULTADOS  
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares)**

**INGRESOS**

Ventas 12%

194.802,47

**Total Ingresos**

**194.802,47**

**EGRESOS**

Gastos de Administración y Ventas

682.797,24

**Total Egresos**

682.797,24

**Resultado en Operación**

**(487.994,77)**

Otros Ingresos y/0 Egresos

(11.756,31)

**Resultado a Dic. 31/12**

**(499.751,08)**

(Ver notas a estados financieros)

**C.I.A. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio de Socios**  
**Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del Año 2012**

<b>DETALLE</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVAS LEGAL</b>	<b>RESERVA CAPITAL</b>	<b>RESULTADO ACUMULADO</b>	<b>UTILIDAD EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo Dic 31 /2011	800,00	10.855,44	247.123,33	37.218,77	472.757,06	694.317,06
Transferencia	-			472.757,06	472.757,06	-
Resultado a Dic 31/2012	-			-	499.751,08	499.751,08
<b>SUMAN</b>	<b>800,00</b>	<b>10.855,44</b>	<b>247.123,33</b>	<b>435.538,29</b>	<b>499.751,08</b>	<b>194.565,98</b>

(Ver Notas a Estados Financieros)

## OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

### OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Conservigesa, Construcciones y Servicios Generales S. A. fue constituida en Ecuador en Octubre 25 del año 1996, habiendo iniciado realmente 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 desenvolviendo 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.

Las obras en proceso corresponden a pagos efectuados por la construcción de la urbanización Portal del sol.

**Gastos Diferidos** – Principalmente representan gastos originados por la Compañía durante el proceso de pre-operación, los cuales serán amortizados en 5 años y seguros pagados por anticipado, que se amortizan en un año.

**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 2010 terminado al 31 de diciembre de 2010	US dólares	3
Año 2011 terminado al 31 de diciembre de 2011	US dólares	3
Año 2012 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 23% para impuestos a la renta por el año 2012, y son registradas en los resultados del año.

### **CAJA Y BANCOS.**

Al 31 de Diciembre del año 2012, el saldo de la cuenta caja y bancos está compuesta de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

#### **CAJA CHICA**

Caja Chica Geanine Pinargote	100,00
Caja Chica Maria E. Molina	300,00

#### **BANCOS EN CUENTA CORRIENTE**

Banco Pacifico Cta. Cte. 3095077	11.579,29
Banco Internacional Cta.Cte. 60551-6	752,67
Banco Pichincha Cta. Cte. 1410540-7	1.480,27
Produbanco Cta. Cte. No. 02303005315	5,48
Cta. Ah. Bco. Internacional No. 710073961	2.721,32
Caja Integración de Capital	400,00

**Suman**

**17.339,03**

### **CUENTAS POR COBRAR VARIOS**

Al 31 de diciembre del año 2012, la composición de estas cuentas por Cobrar a varios, las mismas que se detallan a continuación:

**Clientes** – Al 31 de diciembre del año 2012 representan los saldos por cobrar a clientes varios los que detallamos a continuación:

(Expresado en dólares)

Jorge Palma	40,19
Ricardo Pico Acosta	19,50
<b>Suman</b>	<b><u>59,69</u></b>

**Prestamos a Empleados.-** Al 31 de diciembre del año 2012 representan los saldos por cobrar a empleados los que se detalla a continuación:

Soledad Balda	7.765,02
Karol Pazmiño	1.637,84
Nancy Bravo	85,39
Marlon Mendoza	125,00
Maritza Quimi	100,00
<b>Suman</b>	<b>9.713,25</b>

**Anticipos a Proveedores.-** Al 31 de diciembre del año 2012 representan los valores anticipados a varios proveedores los mismos que detallamos a continuación:

(Expresado en dólares)

Zambrano Pinto Jhon	2.500,00
Innovar S.A	1.660,71
Asoc. Copropietarios Plaza Real	500,00
Vera Faula Gil Gilberto	431,69
Tizon Mero Carlos	380,00
Quijije Delgado Henry	327,50
Raul Eduardo Gonzales Melgar	281,25
Proveedores Varios	603,53
<b>Suman</b>	<b>6.684,68</b>

**Cuentas Cobrar Compañías Relacionados. –** Al 31 de diciembre del 2012 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	368.490,73
Terra paraiso	394.505,33
Inmofresh S.A.	200.500,00
Konstruirsa S.A.	111.490,21
Fideicomiso. Las Olas	10.214,35
Inmobiliaria Las Olas	4.985,54
Fideicomiso Piedra Larga	5.393,67
<b>Suman</b>	<b>1.095.579,83</b>

### Deudores Varios.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2012, estas cuentas se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Jessica Carranza	22.818,79
Líder López	18.900,55
Junio Garcia	3.918,25
Accionistas	6.672,79
Jorge Figueroa	14.698,57
Cruz Moreira P.	2.343,28
Varios	3.841,01
(-) Prov. Para incobrables	(22.818,80)
<b>Suman</b>	<b><u><u>50.374,44</u></u></b>

### IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del año 2012, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Credito Tributario (IVA)	2.602,26
Crédito Tributario (I:R)	11.455,98
<b>Suman</b>	<b><u><u>14.058,24</u></u></b>

### OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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)

Torremaritima	796,00
Gian Sandro Perotti	392,00
Diaz Garcia Jose	400,00
<b>Suman</b>	<b><u><u>1.588,00</u></u></b>

## PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2012, 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 2012 y sus saldos al 31 de Diciembre del 2012 consisten en lo siguiente:

Composicion	Saldo 01/01/2012	2012 Reclasif. Aumento-Disminuc	Saldos 31/12/2012
Muebles y Enceres	38.848,48	(3.558,64)	35.289,84
Equipo de Computación	23.811,75	(14.812,82)	8.998,93
Edificio	286.177,58	-	286.177,58
Otros activos fijos	22.987,27	7.890,27	30.877,54
SUMAN	<u>371.825,08</u>	<u>(10.481,19)</u>	<u>361.343,89</u>
(-) Depreciacion Acumulada			<u>(99.699,11)</u>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO, NETO</b>			<b><u><u>261.644,78</u></u></b>

## DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del año 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Licencia para Software	8.915,20
Seguros contra incendio	8.760,55
(-) Amort. Acumulada	<u>(13.717,25)</u>
<b>Suman</b>	<b><u><u>3.958,50</u></u></b>

## ACTIVOS A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2012, esta cuenta está 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

Konstruisa	792,00
Konstruisa (RF)	90.433,01
Elart S.A.	501,00
Realnet	400,00
Unifelsa	400,00
Inmofresh	320,00
Inmofresh (RF)	17.496,73
<b>Suman</b>	<b><u>110.342,74</u></b>

### Valores realizables

Depositos en garantia	350,00
<b>Suman</b>	<b><u>350,00</u></b>

### Otros Activos

Villa B-35 Ciudad Jardin	19.000,00
Departamento PB-06 Torremarina	72.589,00
Terreno de ciudad del Sol	285.884,18
Derecho de Lote # 13-15 La Cascada	117.886,42
otros	26.304,85
<b>Suman</b>	<b><u>521.664,45</u></b>

## CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR VARIOS

Al 31 de diciembre del año 2012, las cuentas y obligaciones por pagar se componen de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

### Por Pagar Proveedores

Coello Izquierdo Maria Eloisa	3.730,78
Perotti Coello Gian Sandro	1.840,00
Dirreccion Empresarial S.A.	1.631,91
Salas Lara Gladys del Carmen	1.170,00
Varios	3.010,62
<b>Suman</b>	<b><u>11.383,31</u></b>

**OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS. C/P**-Estas obligaciones se desglosan al 31 de Diciembre del 2012 de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

### BANCO DEL PACIFICO

Préstamo con firmas suscrito Mayo 2/07 con Vencimiento Mar. 19/17 a una tasa del 8.8986 % Anual cuya porción corriente es la suma de	7.927,38
<b>Suman</b>	<b><u>7.927,38</u></b>

### CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del 20 del 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

El Cercado S.A.	356.985,04
Fideic. Piedra Larga	70.504,94
Inmofresh	20.670,14
Konstruirs	13.773,88
Fideic. Las Olas	4.888,25
Fideic. Plaza del Mar	4.134,70
<b>Suman</b>	<b><u>470.956,95</u></b>

## OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al cierre el ejercicio economico, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(Expresado en dolares)

El Ceracdo	6.723,07
Tanya Ponce	4.975,15
Luis Mantuano	2.260,00
Yolanda Acebo	1.807,10
Otros	2.021,25
<b>Suman</b>	<b><u>17.786,57</u></b>

## PROVISIONES POR PAGAR

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2012, la compañía 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.	600,15
Aportes Personales	1.105,93
Secap-Iece	53,78
Prestamos Hipotecarios	137,82
Prestamos Quirografarios	38,96
Fondos de Reserva	308,24
Vacaciones	10.737,64
Otras Provisiones	14.825,01
<b>Suman</b>	<b><u>27.807,53</u></b>

## OBLIGACIONES POR PAGAR INSTITUCIONES FINANCIERA L/P.

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2012 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 divi- Dendos mensuales con una tasa del 8.8986 % anual Cuyo saldo a largo plazo es la suma de	73.909,70
<b>Suman</b>	<b><u>73.909,70</u></b>