

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CIA CONSERVIGESA.

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

Estados financieros al 31 de diciembre del 2013

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 2013 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 Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de los 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 Ecuatorianas de Contabilidad. 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 usadas para otros propósitos.

Responsabilidad del Auditor

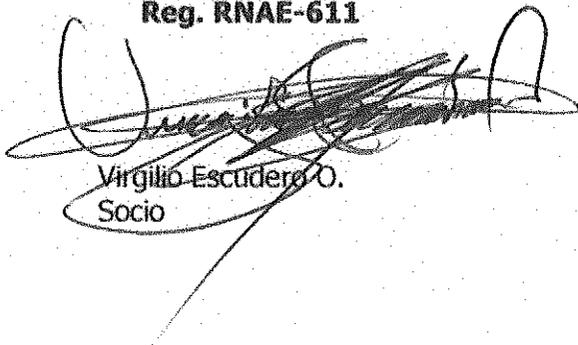
Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

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 impuesto la renta en el periodo analizado.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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 2013, 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
Auditores Externos S.A.
Reg. RNAE-611



Virgilio Escudero O.
Socio

Guayaquil, Abril 16 del 2014

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

**BALANCE GENERAL
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares)**

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y Equivalentes	1.909,37
Cuentas Por Cobrar	2.007.328,98
Credito Tributario (IVA)	1.044,23
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2.010.282,58</u>

Propiedades, Neto	20.008,34
Gastos diferidos	449,63
Otros Activos	693.515,96
TOTAL ACTIVOS	<u><u>2.724.256,51</u></u>

(Ver notas a estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares)

PASIVOS	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar	26.720,28
obligaciones por pagar	64.226,49
Otras Cuentas por Pagar	541.146,09
Impuestos por Pagar	9.281,48
provisiones	111.514,78
Total Pasivo Corriente	<u>752.889,12</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
Obligaciones Largo Plazo	1.746.334,22
Otras Cuentas por Pagar L.P.	100.926,69
Total Pasivo No Corriente	<u>1.847.260,91</u>
PATRIMONIO	
Capital Social	800,00
Reservas	10.855,44
Reservas facultativa	247.123,33
Resultados Anteriores	(84.474,27)
Resultado a Dic. 31/2013	(50.198,02)
Total Patrimonio Neto	<u>124.106,48</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>2.724.256,51</u></u>

(Ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares)**

INGRESOS	
Ventas 12%	126.226,87
Otros Ingresos	249.974,82
TOTAL INGRESOS	376.201,69
EGRESOS	
Gastos de administración y Ventas	426.399,71
TOTAL EGRESOS	426.399,71
Resultado en Operación	(50.198,02)

(Ver notas a estados financieros)

CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Socios
Por el Año terminado al 31 de Diciembre del 2013
(Expresado en dolares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo Dic 31/2012	800,00	10.855,44	247.123,33	435.538,29	(499.751,08)	194.565,98
Transferencia				(499.751,08)	499.751,08	
Utilidad a Dic 31/2013					(50.198,02)	(50.198,02)
Ajustes				(20.261,48)		(20.261,48)
SUMAN	800,00	10.855,44	247.123,33	(84.474,27)	(50.198,02)	124.106,48
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

(Ver Notas a Estados Financieros)

CIA. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares)**

**Incremento neto (disminucion) en el efectivo y equivalentes al efectivo,
antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio**

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de operación	(1.082.241,38)
Clases de cobros por actividades de operación	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	376.201,69
Otros cobros por actividades de operación	133.132,52
Clases de pagos por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(426.399,71)
Otros pagos por actividades de operación	(1.165.175,88)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de inversion	308.911,63
Otras entradas (salidas) de efectivo	308.911,63
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de financiamiento	757.900,09
Financiacion por prestamo a largo plazo	1.728.723,63
Pago de prestamos	(970.823,54)
Incremento (disminucion) neto de efectivo y equivalente al efectivo	(15.429,66)
Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo	17.339,03
Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo	1.909,37

(Ver notas a estados financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía 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 Internacionales de Información Financiera NIIF.

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.

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.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

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 2012 terminado el 31 de Diciembre del 2012	3
Año 2013 terminado el 31 de Diciembre del 2013	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 22% para impuestos a la renta por el año 2013, y son registradas en los resultados del año.

CAJA BANCOS - Al 31 de Diciembre del año 2013, la cuenta caja y bancos, está compuesta de la siguiente manera:

	(expresado en dólares)
CAJA CHICA	
Caja Chica Nancy Bravo	200,00
Caja Chica Maria E. Molina	300,00
BANCOS EN CUENTA CORRIENTE	
Banco Pacifico Cta. Cte. 3095077	871,65
Produbanco Cta. Cte. No. 02303005315	5,99
Cta. Ah. Bco. Internacional No. 710073961	131,73
Caja Integración de Capital	400,00
Suman	<u>1.909,37</u>

CUENTAS POR COBRAR VARIOS

Al 31 de Diciembre del año 2013 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

PROVEEDORES: Está representada por anticipos entregados a varios proveedores los mismos que detallamos a continuación:

	(expresado en dólares)
Lanka Internacional S.A.	90.000,00
Municipio de Manta	1.603,60
Jennyfer Olmedo Vera	1.000,00
María Fernanda Grijalva	1.000,00
Copropietarios Plaza Real	500,00
Suman	<u>94.103,60</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

PRESTAMOS A EMPLEADOS.- Al 31 de Diciembre del año 2013, los saldos por cobrar a empleados se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Soledad Balda	5.600,00
Karol Pazmiño	1.637,84
Suman	<u>7.237,84</u>

PARTES RELACIONADAS.- Al 31 de diciembre del año 2013, estas cuentas por cobrar relacionadas no generan intereses ni vencimiento establecido y al cierre del ejercicio económico se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

Konstruirsa S.A.	946.362,01
Terra Paraiso	394.505,32
Fideicomiso Plaza del Mar	333.724,44
Inmofresh	200.500,00
Fideicomiso Piedra Larga	5.253,88
Inmobiliaria Las Olas	5.888,22
Fideicomiso Las Olas	1.513,73
Suman	<u>1.887.747,60</u>

DEUDORES VARIOS.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta se detalla a continuación

(expresado en dólares)

Junior Garcia	44.906,61
Lider Lopez	18.900,55
Jorge Figueroa	14.698,57
Cruz Moreira P	2.343,28
Marisol Corral	1.981,01
I.E.S.S.	1.560,36
Blanca cedeño	800,00
Ivan Martinez	505,00
Suman	<u>85.695,38</u>

PROVISION CUENTAS INCOBRABLES.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta se detalla a continuación

(expresado en dólares)

Provision	(67.455,44)
Suman	<u>(67.455,44)</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

PROPIEDADES.- Al 31 de diciembre del año 2013, las propiedades están registradas al precio de costo o de 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 cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2013 y sus saldos al 31 de diciembre, consisten en lo siguiente:

(expresado en dólares)

Composicion	2013		
	Saldo 01/01/2013	Reclasif. Aumento-Disminuc	Saldos 31/12/2013
Muebles y Enceres	35.289,84	0,00	35.289,84
Equipo de Oficina	0,00	7.890,27	7.890,27
Equipo de Computación	8.998,93	0,00	8.998,93
Edificio	286.177,58	(286.177,58)	0,00
Otros activos fijos	30.877,54	(30.624,32)	253,22
SUMAN	361.343,89	(308.911,63)	52.432,26
(-) Depreciacion Acumulada			<u>(32.423,92)</u>
TOTAL ACTIVO FIJO, NETO			<u>20.008,34</u>

DIFERIDOS.- Al 31 de Diciembre del año 2013, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Seguro cumplimiento contrato	650,06
(-) Amortizacion	<u>(200,43)</u>
Suman	<u>449,63</u>

OTROS ACTIVOS.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2013, esta cuenta está representada por acciones que la compañía Conservigesa S.A. mantiene en otras empresas, así como también otros valores que son entregados para proyectos varios y derechos fiduciarios por aportes a fideicomisos, los mismos que se detallan a continuación:

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

(expresado en dólares)

Acciones

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

(expresado en dólares)

Valores Realizables

Deposito en Garantia	350,00
Suman	<u>350,00</u>

(expresado en dólares)

Otros

Estacionamientos 29-39	6.275,37
Villa B-35 Ciudad Jarrin (J. Figueroa)	19.000,00
Departamento PB-06 Torremarina (J. Carranza)	72.589,00
Terrenos de Ciudad del Sol	285.884,18
Terrenos Inmofresh	20.029,48
Derecho de Villa C-09 Villaventura	61.158,77
Derecho de Lote No 13-15 La Cascada	117.886,42
Suman	<u>582.823,22</u>

CUENTAS POR PAGAR.- Al 31 de diciembre del año 2013, esta cuenta está formada por valores a pagar que se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Provedores

Direccion Empresarial S.A.	11.190,84
Perotti Coello Gian Sandro	11.040,00
Zambrano Pinto Jhon	1.772,60
Monroy Alvarado Damian	1.380,00
Varios	1.336,84
Suman	<u>26.720,28</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBIGACIONES POR PAGAR INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Obligaciones Bancarias Banco del Pacifico	64.226,49
Suman	<u>64.226,49</u>

OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de diciembre del año 2013, estas cuentas se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Partes Relacionadas	
El Cercado	356.985,04
Inmofresh (Terrenos X)	20.029,48
Konstruirsa (Jorge Figueroa)	13.453,88
Transmarina C.A.	4.510,70
Inmofresh (Terreno Villa B-35)	640,66
Fid. Plaza del Mar	399,27
Suman	<u>396.019,03</u>

(expresado en dólares)

Sobregiros Bancarios	
Banco Internacional Cta Cte 60551-6	132.318,82
Suman	<u>132.318,82</u>

Otras Cuentas por Pagar	
El Cercado	6.723,07
Luis Mantuano	2.260,00
Yolanda Acebo	1.807,10
Varios	2.018,07
Suman	<u>12.808,24</u>

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR.

(expresado en dólares)

Impuesto a la renta por pagar	9.281,48
Suman	<u>9.281,48</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR L.P.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 el 2013, esta cuenta no genera intereses ni comisiones y está formada de la siguiente manera que se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

Obligaciones a L/P	
Gian Sandro Perotti	1.057.949,01
Negocorp Cia. Ltda	394.981,08
Edgar Santos	81.695,73
Jose Diaz	117.420,98
Aporte Terrenos Ciudad Jardín	40.000,00
Aporte Lote Piedra Larga	54.287,42
Suman	<u>1.746.334,22</u>

(expresado en dólares)

Otras Ctas por Pagar L/P	
Eloisa Coello	100.926,69
Suman	<u>100.926,69</u>

CAPITAL SOCIAL.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta o sea el capital social de la Compañía Conservigesa, Construcciones y servicios generales S.A. está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas y de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, cuyos accionistas se detallan a continuación:

Edgar Santos Cevallos	40,00
Jose Diaz Garcia	80,00
Gian Sandro Perotti	432,00
Mariano Zambrano Segovia	248,00
Suman	<u>800,00</u>

RESERVAS.-

En esta cuenta están registrados los valores que la compañía ha provisionado como reservas y son principalmente la reserva legal en la cantidad de \$ 10.855.44 y como reservas de capital en la cantidad de \$ 247.123.33, estas reservas pueden ser total o parcialmente absorbidas o capitalizadas no pudiendo ser disponible para su pago de dividendos en efectivo.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES.-

Al 31 de Diciembre del 2013 estos gastos se detallan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Remuneraciones	205.863,36	
Servicios	50.589,78	
Otros Gastos Administrativos	83.547,83	
Depreciaciones	28.353,97	
Gastos Generales	9.726,28	
Impuestos y Contribuciones	5.733,94	
Suman	383.815,16	

OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS

INGRESOS		
Ventas de Inmueble	186.387,47	
Otros	63.587,35	249.974,82
	<hr/>	
EGRESOS		
Financieros	22.908,63	
Gastos no Deducibles	8.546,53	
Multas	390,36	31.845,52
	<hr/>	
Suman		218.129,30

EVENTO SUBSECUENTES:

Al cierre del informe de auditoría, esto es diciembre 31 del 2013, en la compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. no se han producido situaciones que en la opinión de los administradores de la empresa pudieran ser de consideración o que puedan afectar a los estados financieros adjuntos, indicando también que la empresa al cierre del informe de auditoría no existen juicios ni obligaciones laborales o civiles que puedan afectar dichos informes.