

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

34341

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

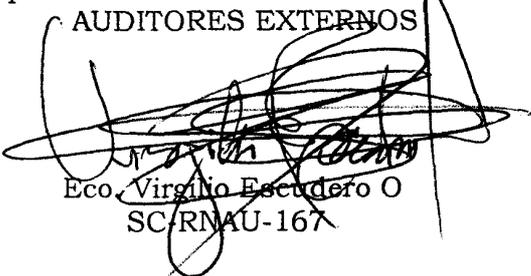
A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Construcciones y Servicios Generales S. A. CONSERVIGESA. :

Hemos auditado el balance general adjunto de Construcciones y Servicios Generales S.A. al 31 de diciembre del 2001 y el correspondiente estado de resultado, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en la auditoría realizada.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Conservigesa, al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS



Eco. Virgilio Escudero O
SCRNAU-167

Guayaquil, Octubre 2 del 2002

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001

(expresado en dolares)

	Notas	U.S. dólares
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	4	55,974.98
Cuentas y Documentos por cobrar	5	257,561.97
Anticipos a proveedores	6	488,181.78
Impuestos		<u>409.90</u>
Total		802,128.63
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades	7	1,172,936.80
Cuentas y documentos por cobrar L/P	8	655,374.89
Inversiones	9	196,382.44
Activos diferidos	10	275,810.07
Otros activos		<u>1,500.00</u>
Total		<u>2,302,004.20</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,104,132.83</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones corto plazo	11	988,897.80
Cuentas y documentos por pagar	12	848,136.36
Impuestos por pagar		<u>2,434.80</u>
Total		1,839,468.96
PASIVOS LARGO PLAZO	13	<u>1,076,987.30</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,916,456.26</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	14	
Capital social		800.00
Reserva de capital		247,123.33
Pérdida del ejercicio		<u>(60,246.76)</u>
Total		<u>187,676.57</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3,104,132.83</u>

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001

U.S. dólares

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	188,573.92
Pagado a proveedores y trabajadores	(446,285.28)
Intereses pagados	(17,424.30)
Intereses ganados	60,534.09
Depósito en garantía	<u>(1,500.00)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (216,101.57)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Construcciones en curso	(421,967.52)
Adquisición de propiedades	(402,497.17)
Proyectos de inversión	<u>(196,382.44)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (1,020,847.13)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones por pagar	843,294.60
Préstamos por pagar accionistas	398,137.30
Obligación Howard Johnson (porción L/P)	12,405.32
Aportes de capital	<u>600.00</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento 1,254,437.22

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:

Incremento neto durante el año	17,488.52
Comienzo del año	<u>38,486.46</u>

FIN DEL AÑO 55,974.98

(Continúa...)

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2001

U.S. dólares

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta	(60,246.76)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades	337.85
Amortizaciones	4,717.52
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	165,672.90
Anticipo a proveedores	(430,196.75)
Intereses por cobrar	(8,462.74)
Otras cuentas por cobrar	(4,300.00)
Otros activos	(1,500.00)
Cuentas por pagar	76,072.85
Intereses por pagar	43,936.52
Otras cuentas por pagar	<u>(2,132.96)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>216,101.57</u>

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Construcciones y Servicios Generales S. A. fue constituida en Ecuador en octubre 25 de 1996 e inicio sus actividades en enero del 2001, su actividad principal es la de promover negocios inmobiliarios de la provincia de Manabí en general y de la ciudad de Manta en Particular.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país el Gobierno aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

2. 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.

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 y saldos en bancos.

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 de 10 años para muebles y enseres y equipos de oficina y 5 años para equipos de computación.

Las obras en proceso corresponden a pagos efectuados por la construcción de la Urbanización Portal del Sol, actualmente se mantiene contrato suscrito con la Compañía Inmobiliaria Inmomariuxi C. A. la cual se obliga bajo el sistema de administración directa a la construcción de la Urbanización, para tal efecto los pagos producto de la construcción se los maneja a través de reembolso de gastos.

Activos Diferidos - Representan gastos originados por la Compañía durante el proceso de pre-operación, los cuales serán amortizados en 5 años.

Inversiones - Representa principalmente aportación realizada por la Compañía para llevar a cabo dos proyectos, uno hotelero y otro de Home Resort (departamentos) bajo la licencia Howard Johnson.

Pasivos a largo plazo - Incluye principalmente los anticipos por la devolución de costos de urbanización de un proyecto inmobiliario más los ingresos por administración del mismo.

Ingresos - Los ingresos por gerencia de proyectos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cambio en los Indices 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 Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
1999	61
2000	91
2001	22

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2001, la composición del saldo de la cuenta Caja y bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja:	
Caja chica	100.00
Caja Inmomariuxi	12,000.00
Bancos locales:	
Banco del Pacífico	43,779.82
Banco Bolivariano	<u>95.16</u>
Total	<u>55,974.98</u>

Caja Inmomariuxi - Representa fondo entregado a la Compañía Inmobiliaria Inmomariuxi para la ejecución del proyecto Portal del Sol.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2001, la composición del saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar es la siguiente:

	U.S. dólares
Cuentas por Cobrar	
Clientes	147,938.16
Howard Johnson	4,300.00
Accionistas	600.00
Documentos por Cobrar	
Clientes	<u>104,723.81</u>
Total	<u>257,561.97</u>

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2001, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la siguiente:

	U.S. dólares
Contratos Obra Portal del Sol	487,017.78
Manpower	<u>1,164.00</u>
Total	<u>488,181.78</u>

Contratos Obra Portal del Sol - Representan los anticipos entregados a los contratistas de la obra Portal del sol.

7. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2001, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	U.S. dólares
Terrenos	742,763.76
Obras en proceso	424,299.44
Muebles y enseres	3,288.32
Equipos de oficina	1,791.77
Equipos de computación	<u>1,131.36</u>
Total costo	1,173,274.65
Depreciación acumulada	<u>(337.85)</u>
Propiedades, neto	<u>1,172,936.80</u>

Análisis del movimiento de propiedades

El movimiento de propiedades es el siguiente:

	U.S. dólares
Enero 1, 2001	346,478.04
Adquisiciones, neto	824,464.69
Reclasificación de otros activos	2,331.92
Gasto de depreciación	<u>(337.85)</u>
Diciembre 31, 2001	<u>1,172,936.80</u>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR L/P

Al 31 de diciembre del 2001, cuentas y documentos por cobrar L/P corresponde a la porción no corriente por la financiación de los terrenos de la Urbanización Portal del Sol, la conformación del saldo es la siguiente:

	U.S. dólares
Cuentas por cobrar	394,834.31
Documentos por cobrar	<u>260,540.58</u>
Total	<u>655,374.89</u>

9. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2001, la conformación del saldo de la cuenta inversiones es el siguiente:

	U.S. dólares
Proyectos de inversión:	
Howard Johnson	162,500.00
El Cercado	1,478.40
Otros	2,080.04
Host - Fideicomiso Howard Johnson	<u>30,324.00</u>
Total	<u>196,382.44</u>

Proyecto de inversión Howard Johnson - Representa aportación del 50% del capital preoperativo, según convenio firmado con la compañía Promotores inmobiliarios Pronobis S. A..

10. **ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2001, la conformación del saldo de la cuenta activos diferidos, a continuación se detalla los principales rubros:

	U.S. dólares
Diferencia en cambio	258,265.00
Gastos preoperativos:	
Honorarios	9,520.00
Impuestos y contribuciones	2,489.58
Servicios de asesoría	1,064.00
Otros	<u>9,189.01</u>
Total	280,527.59
Amortización acumulada	<u>(4,717.52)</u>
Activos diferidos, neto	<u>275,810.07</u>

Diferencia en Cambio - Corresponde a actualización de los pasivos en moneda extranjera originados en el año 1999 por la compra de los terrenos de la Compañía. El plazo de amortización es de hasta cinco años a partir del 2001.

Gastos preoperativos - Corresponde a los gastos originados en el año 2000 durante el proceso de pre-operación, el método de amortización aplicado es en línea recta en un plazo de cinco años.

11. **OBLIGACIONES A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2001, obligaciones incluye documentos con vencimientos de 30 días y 1 año con un interés nominal promedio anual del 13% y son los siguientes:

Plazos	Capital	Intereses	Total
Vencido:			
0 - 30 días	78.92		78.92
31 - 60 días	39.26		39.26
Por vencer:			
0 - 30 días	63,743.07	7,180.27	70,923.34
31 - 60 días	93,783.62	10,097.26	103,880.88
61 - 90 días	33,824.61	3,109.32	36,933.93
91 - 180 días	224,981.20	16,548.21	241,529.41
181 - 360 días	361,618.99	7,834.80	369,453.79
Más de 360 días	<u>166,058.27</u>	<u> </u>	<u>166,058.27</u>
Total	<u>944,127.94</u>	<u>44,769.86</u>	<u>988,897.80</u>

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2001, la conformación de los saldos de documentos y cuentas por pagar es la siguiente:

	U.S. dólares
Accionistas	773,933.63
Proveedores	56,713.36
Host-fideicomiso Howard Johnson (porción C/P)	16,540.32
Otras	<u>949.05</u>
Total	<u>848,136.36</u>

13. PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001, los saldos de la cuenta pasivos largo plazo es la siguiente:

	U.S. dólares
Anticipos de construcción en proceso	1,064,581.98
Host-fideicomiso Howard Johnson (porción L/P)	<u>12,405.32</u>
Total	<u>1,076,987.30</u>

Anticipos de construcción en proceso – incluye la devolución de costos de urbanización de un proyecto inmobiliario más los ingresos por administración del proyecto

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de diciembre del 2001, el capital suscrito y pagado de Construcciones y Servicios Generales S.A. está representado por 800 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva De Capital.- incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reexpresión Monetaria.- incluía la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre del 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por el índice especial de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

15. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2001, la cuenta ingresos operacionales por \$ 22,901.02 corresponde a la gerencia del proyecto Howard Johnson Manta.

16. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2001 corresponden principalmente a gastos administrativos de los proyectos en ejecución por US\$87,663.87

17. OTROS INGRESOS NETO

Al 31 de diciembre del 2001, otros ingresos neto incluye lo siguiente:

	U.S. dólares
Ingresos no operacionales	68,996.83
Egresos Financieros	<u>(61,360.82)</u>
Total	<u>7,636.01</u>

Ingresos no operacionales.- incluye principalmente los intereses ganados por US\$63,926.37 a una tasa del 12% anual.

Egresos Financieros.- al 31 de diciembre del 2001, incluye principalmente intereses por obligaciones por \$ 59,674.01 con vencimientos de 30 días y 1 año con interés nominal promedio anual del 13%.

Evento Subsecuente.- Al cierre del informe de auditoria, en la Compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudieran ser de consideración o que por tal razón pueda afectar los estados financieros, así como tampoco la empresa ha tenido problemas de orden judicial.

• * * * * *