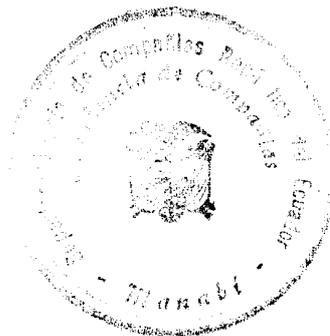


Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoría Externa de la compañía CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A. CONSERVIGESA correspondiente al ejercicio económico del año 2002, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el número 34341, sirvanse ustedes recepcionarlo.





19 NOV 2003

Escudero & Asociados S. A.
Auditores Externos

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

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE	1390145876001
DOMICILIO TRIBUTARIO	MANTA
NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL	EDGAR SANTOS C. 170383578-3
NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL CONTADOR DE LA EMPRESA	EUGENIA MEZA V. 1309807590001



4  18 NOV 2022

Escudero & Asociados S. A.
Auditores Externos

Expediente 34341

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

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2002
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 Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



4

18 NOV 2003

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

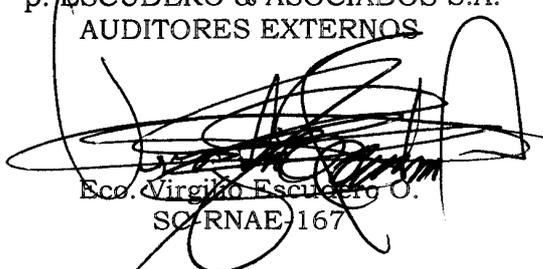
A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Construcciones y Servicios Generales S. A. CONSERVIGESA. :

He auditado el balance general adjunto de Construcciones y Servicios Generales S.A. Conservigesa al 31 de diciembre del 2002 y el correspondiente estado de resultados, 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 2002, 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.
SC-RNAE-167

Manta, Marzo 31 del 2003

4

18 NOV 2003

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002

	Notas	U.S. dólares
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos		4,504.37
Cuentas y Documentos por cobrar	4	684,043.34
Anticipos a proveedores	5	<u>24,189.19</u>
Total		712,736.90
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades	6	616,256.63
Inversiones	7	186,438.68
Gastos diferidos	8	278,187.21
Otros activos	9	<u>989,048.05</u>
Total		<u>2,069,930.57</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,782,667.47</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones corto plazo	10	661,274.51
Cuentas por pagar	11	65,332.56
Impuestos por pagar	12	<u>12,444.38</u>
Total		739,051.45
PASIVOS LARGO PLAZO	13	<u>1,835,818.65</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,574,870.10</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social	14	800.00
Reserva de capital		247,123.33
Resultados de ejercicios anteriores		(60,246.76)
Resultado del ejercicio		<u>20,120.80</u>
Total patrimonio		207,797.37
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,782,667.47</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002

	Notas	U.S. dólares
INGRESOS OPERACIONALES	15	248,809.87
GASTOS OPERACIONALES:	16	
Gastos administrativos		148,169.80
Gastos de Venta		<u>82,401.18</u>
Total gastos operacionales		230,570.98
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES, NETO		<u>10,313.00</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		28,551.89
Impuesto a la renta	12	<u>(8,431.09)</u>
UTILIDAD NETA		<u>20,120.80</u>

Ver Notas a los Estados Financieros

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002

	Capital	Reserva de Capital	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
Saldo Inicial	200.00	247,123.33	(60,246.76)	
Aumento capital	600.00			
Utilidad ejercicio actual	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>20,120.80</u>
Diciembre 31, 2002	<u>800.00</u>	<u>247,123.33</u>	<u>(60,246.76)</u>	<u>20,120.80</u>

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002

U.S. dólares

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido de clientes	237,680.17
Pagado a proveedores y trabajadores	(476,319.14)
Impuestos pagados	(2,488.91)
Intereses pagados	(166,787.65)
Intereses ganados	69,181.39
Otros ingresos, neto	<u>86,831.32</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (251,902.82)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Costos de Urbanización en proceso	(563,247.61)
Adquisición de propiedades	(20,195.39)
Venta de propiedades	151,601.13
Proyectos de inversión	<u>(168,656.24)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (600,498.11)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones a largo plazo	1,614,000.00
Pago de obligaciones a largo plazo	<u>(813,069.68)</u>

Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento 800,930.32

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Disminución neta durante el año	(51,470.61)
Comienzo del año	<u>55,974.98</u>

FIN DEL AÑO 4,504.37

(Continúa...)

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002

U.S. dólares

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

Utilidad neta	20,120.80
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Dividendos ganados por cobrar	(19,648.22)
Depreciación de propiedades	974.99
Amortizaciones	34,452.49
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	11,129.70
Anticipo a proveedores	463,992.59
Otras cuentas por cobrar	(416,382.04)
Otros activos	409.90
Cuentas por pagar	7,629.10
Impuesto a la renta por pagar	5,942.18
Intereses por pagar	(1,439.72)
Otras cuentas por pagar	<u>(336,825.19)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(251,902.82)</u>

CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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.

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 America.

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 3 años para equipos de computación.

Gastos 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 un proyecto de construcción de un Centro Comercial en la ciudad de Manta.

Otros Activos - Representan pagos efectuados por la construcción de Proyectos Urbanísticos, 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 del mecanismo de reembolso de gastos.

Pasivos a largo plazo - Incluye principalmente entregas de clientes 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 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.

Período terminado	Variación	
	Moneda	Porcentual
Año 1999	Sucres	61
Tres meses terminados al 31 de marzo del 2000	Sucres	35
Nueve meses terminados al 31 de diciembre del 2000	US dólares	56
Año 2001	US dólares	22
Año 2002	US dólares	9

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2002, la composición del saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar es la siguiente:

	U.S. dólares
Cuentas por Cobrar	
Clientes	11,129.70
Accionistas	23,557.65
Documentos por Cobrar	
Clientes	368,274.20
Otras Cuentas por Cobrar	<u>281,081.79</u>
Total	<u>684,043.34</u>

Otras cuentas por cobrar - Incluye principalmente US\$141,617.60 entregados a la compañía Realnet S. A. como préstamo para la compra de un lote de terreno para la ejecución de los proyectos Plaza del Sol y Torres del Sol y US\$19,648.22 por concepto de dividendos por cobrar correspondientes al ejercicio 2002 del Fideicomiso Howard Johnson Manta.

5. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del 2002, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la siguiente:

	U.S. dólares
Contratos obra Portal del Sol	5,204.11
Proyecto Villas Duplex	10,863.30
Proyecto Casa Blanca	637.86
Otros proveedores	<u>7,483.92</u>
Total	<u>24,189.19</u>

6. PROPIEDADES

Al 31 de Diciembre del 2002, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	U.S. dólares
Terrenos	611,162.63
Muebles y enseres	3,298.40
Equipos de oficina	1,791.77
Equipos de computación	<u>1,251.36</u>
Total costo	617,504.16
Depreciación acumulada	<u>(1,247.53)</u>
Propiedades, neto	<u>616,256.63</u>

Análisis del movimiento de propiedades

El movimiento de propiedades es el siguiente:

	U.S. dólares
Enero 1, 2002	1,172,936.80
Adquisiciones, neto	20,195.39
Reclasificación a otros activos	(424,299.44)
Ventas, neto	(151,601.13)
Gasto de depreciación	<u>(974.99)</u>
Diciembre 31, 2002	<u>616,256.63</u>

7. INVERSIONES

Al 31 de Diciembre del 2002, la conformación del saldo de la cuenta inversiones es el siguiente:

	U.S. dólares
Plaza del Sol	167,120.00
Host - Fideicomiso Howard Johnson	17,918.68
Derecho fiduciario	1,000.00
Acciones	<u>400.00</u>
Total	<u>186,438.68</u>

Proyecto de inversión Plaza del Sol - Representa aportación para capital preoperativo para la ejecución del Proyecto Centro Comercial Plaza del Sol, según convenio firmado con la compañía Unifelsa S. A..

8. GASTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2002, la conformación del saldo de la cuenta gastos diferidos, fue como sigue:

	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>(39,171.01)</u>
Total Gastos Preoperativos	241,356.58
Otros	<u>36,830.63</u>
Gastos diferidos, neto	<u>278,187.21</u>

Diferencia en Cambio - Corresponde a actualización de los pasivos en moneda extranjera originados en el año 1999. De acuerdo con disposiciones legales, este gasto será cargado en los resultados de la compañía dentro de un periodo de 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.

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2002, la conformación del saldo de la cuenta Otros activos incluye lo siguiente:

	U.S. dólares
Costos de urbanización en proceso	988,548.05
Depósito en garantía	<u>500.00</u>
Total	<u>989,048.05</u>

Costos de urbanización en proceso - Representan pagos efectuados por la construcción de proyectos urbanísticos en proceso, valores que serán devueltos por los clientes mediante reembolso a la culminación de los proyectos, los cuales se detallan a continuación:

	U.S. dólares
Urbanización Portal del Sol	915,665.73
Proyecto Villas Duplex	66,606.76
Proyecto Centro Comercial	168.00
Proyecto Casa Blanca	3,755.56
Proyecto Ciudad del Sol	<u>2,352.00</u>
Total	<u>988,548.05</u>

10. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2002, el saldo de obligaciones a corto plazo incluye documentos con vencimientos de 30 días y 1 año con un interés nominal promedio anual del 13% y son los siguientes:

	U.S. dólares
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	486,053.82
Obligaciones a corto plazo	<u>175,220.69</u>
Total obligaciones a corto plazo	<u>661,274.51</u>

Las obligaciones a corto plazo según su vencimiento son las siguientes:

Plazos	Capital	Intereses	Total
Vencido:			
0 - 30 días	30,000.00		30,000.00
31- 180 días	45,000.00		45,000.00
Por vencer:			
0 - 30 días	13,095.40	6,720.69	19,816.09
31 - 60 días	114,239.90		114,239.90
61 - 90 días	25,143.00	36,609.45	61,752.45
91 - 180 días	54,489.40		54,489.40
181 - 360 días	<u>334,976.67</u>		<u>334,976.67</u>
Total	<u>617,944.37</u>	<u>43,330.14</u>	<u>661,274.51</u>

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2002, el saldo de esta cuenta por US\$65,342.46 corresponde a cuentas por pagar a proveedores y principalmente son los siguientes:

	U.S. dólares
Joseba González	42,229.14
Bertha Parrales	6,016.79
Inmomariuxi	5,059.18
Superintendencia de Compañías	3,104.13
Otros	<u>8,923.32</u>
Total	<u>65,332.56</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2002, la conformación del saldo de impuestos por pagar es la siguiente:

	U.S. dólares
Impuesto a la renta del año 2002	5,942.18
Percepción de IVA	4,208.46
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	728.57
Retenciones en la fuente de IVA	<u>1,565.17</u>
Total	<u>12,444.38</u>

Impuesto a la renta - de conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	U.S. dólares
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,551.89
Gastos no deducibles	<u>5,172.45</u>
Base imponible para impuesto a la renta	33,724.34
25% impuesto a la renta causado	8,431.09
Retenciones en la fuente del año	<u>(2,488.91)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>5,942.18</u>

13. PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2002, la conformación del saldo de la cuenta pasivos largo plazo es la siguiente:

	U.S. dólares
Obligaciones a largo plazo	1,127,113.89
Préstamo de accionistas	606,777.45
Otras cuentas por pagar	<u>101,927.31</u>
Total	<u>1,835,818.65</u>

Obligaciones a largo plazo - Incluye documentos con vencimientos en 365 días y con un interés nominal promedio anual del 13%.

Préstamos de accionistas - Representan aportes de los socios de la Empresa para la ejecución y promoción de proyectos inmobiliarios.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de Diciembre del 2002, el capital suscrito y pagado de Construcciones y Servicios Generales S.A. está representado por 800 acciones con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Reserva De Capital.- incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, los cuales fueron transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

15. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2002, la cuenta ingresos operacionales representa honorarios por Gerencia de proyectos inmobiliarios los cuales se detallan a continuación:

	U.S. dólares
Proyecto Howard Johnson Manta	233,809.87
Proyectos Torres y Plaza del Sol	<u>15,000.00</u>
Total	<u>248,809.87</u>

16. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2002 corresponden a gastos administrativos y de ventas utilizados para la ejecución de los proyectos, los cuales se detallan a continuación:

U.S. dólares

Gastos administrativos	
Honorarios profesionales	55,880.00
Amortizaciones	34,452.49
Outsourcing contable	11,427.54
Outsourcing de personal	9,859.21
Teléfono	8,130.34
Arriendo	5,503.23
Impuestos y Contribuciones	5,304.33
Combustible	2,914.83
Gastos de viaje	2,190.34
Capacitación	2,016.00
Derechos Notariales	1,598.27
Viaticos	1,001.16
Otros individualmente inferiores a US\$1,000.00	<u>7,892.06</u>
Subtotal	148,169.80
Gastos de venta	
Comisiones	44,717.90
Promoción y publicidad	<u>37,683.28</u>
Subtotal	<u>82,401.18</u>
Total	<u>230,570.98</u>
