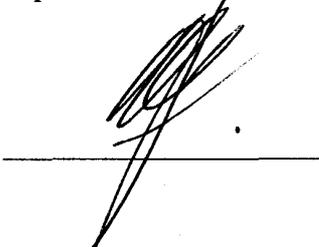


34.341.

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 2003, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el número 34341, sírvanse ustedes recepcionarlo.



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above a horizontal line.

INTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
P.O. TOVEJO



A small handwritten signature or initials in black ink, enclosed within a circular stamp.

= 3 SET. 2004

Bra. Maryuri Cedeño de Rodríguez  
REGISTRO DE SOCIEDADES

Escudero & Asociados  
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

Escudero & Asociados  
Auditores Externos

Expediente 34341

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

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2003  
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

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

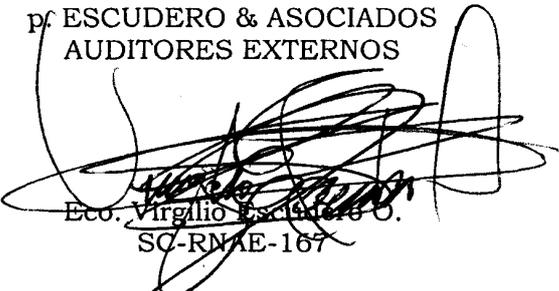
A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Construcciones y Servicios Generales S. A. CONSERVIGESA. :

He auditado el balance general adjunto de Construcciones y Servicios Generales S.A. Conservigesa al 31 de diciembre del 2003 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 2003, 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.

pf. ESCUDERO & ASOCIADOS  
AUDITORES EXTERNOS

  
Eco. Virgilio Escudero O.  
SC-RNAE-167

Manta, Agosto 30 del 2004

## CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

### BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003

	Notas	U.S. dólares
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	4	15,338.75
Cuentas y Documentos por cobrar	5	623,543.25
Anticipos a Proveedores	6	127,415.50
Impuestos		<u>7,230.20</u>
Total		<u>773,527.70</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades	7	403,497.04
Inversiones	8	334,418.57
Gastos diferidos	9	206,309.77
Otros activos	10	<u>1,184,947.40</u>
Total		<u>2,129,172.78</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,902,700.48</u>
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones corto plazo	11	603,752.29
Cuentas por pagar	12	263,913.43
Impuestos por pagar	13	<u>27,765.54</u>
Total		895,431.26
PASIVOS LARGO PLAZO	14	<u>1,673,928.48</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,569,359.70</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	15	
Capital social		800.00
Reservas		249,135.41
Pérdida acumulada de ejercicios anteriores		(60,246.76)
Utilidad acumulada de ejercicios anteriores		18,108.72
Resultado del ejercicio		<u>125,543.37</u>
Total patrimonio		<u>333,340.74</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,902,700.48</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 2003

---

	Notas	U.S. dólares
INGRESOS OPERACIONALES	16	665,233.73
COSTO DE VENTAS	17	239,670.02
GASTOS OPERACIONALES: Gastos de administración y ventas	18	<u>281,579.30</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		143,984.41
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES, NETO		<u>1,127.55</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		142,856.86
Impuesto a la renta	13	<u>(17,313.49)</u>
UTILIDAD NETA		<u>125,543.37</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 2003

---

	Capital	Reservas	Resultados Pérdida Acumulada	Utilidad acumulada	Resultado del ejercicio
Saldo Inicial	800.00	247,123.33	(60,246.76)	20,120.80	
Reservas		2,012.08		(2,012.08)	
Utilidad del ejercicio					<u>125,543.37</u>
Diciembre 31, 2003	<u>800.00</u>	<u>249,135.41</u>	<u>(60,246.76)</u>	<u>18,108.72</u>	<u>125,543.37</u>

---

## CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003

---

	U.S. dólares
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	750,840.15
Pagado a proveedores y trabajadores	(457,163.86)
Impuestos pagados	(8,431.09)
Intereses pagados, neto	(34,789.99)
Dividendos recibidos	103,852.48
Otros egresos, neto	<u>(4,099.82)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	350,207.87
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Costos de Urbanización en proceso	(195,899.35)
Adquisición de propiedades	(32,625.13)
Gastos diferidos	(20,570.96)
Venta de propiedades	239,670.02
Proyectos de inversión	(112,832.33)
Adquisición de acciones	<u>(35,147.56)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(157,405.31)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones a largo plazo	439,251.33
Pago de obligaciones a largo plazo	<u>(621,219.51)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(181,968.18)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Aumento neto durante el año	10,834.38
Comienzo del año	<u>4,504.37</u>
FIN DEL AÑO	<u>15,338.75</u>

(Continúa...)

---

# CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003

---

U.S. dólares

### CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:

Utilidad neta	125,543.37
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Condonación de deuda	(1,184.39)
Depreciación de propiedades	5,714.70
Amortizaciones	92,448.40
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(14,413.37)
Anticipo a proveedores	(103,226.31)
Otras cuentas por cobrar	67,683.26
Cuentas por pagar	(4,668.18)
Impuesto a la renta por pagar	8,882.40
Intereses por pagar	67,274.61
Otras cuentas por pagar	6,133.59
Anticipo de clientes	100,019.79
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>350,207.87</u>

---

# CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

---

### 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Construcciones y Servicios Generales S. A. fue constituida en Ecuador en octubre 25 de 1996 e inició 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 América.

### 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.

**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.

Período terminado	Variación	
	Moneda	Porcentual
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
Año 2003	US dólares	6

### 4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2003, la composición del saldo de Caja y Bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja	
Cajas Chicas	400.00
Fondos Rotativos	5,000.00
Bancos	<u>9,938.75</u>
Total	<u>15,338.75</u>

### 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2003, la composición del saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar es la siguiente:

	U.S. dólares
Cuentas por Cobrar	
Clientes	393,817.27
Accionistas	30,053.49
Otras Cuentas por Cobrar	<u>199,672.49</u>
Total	<u>623,543.25</u>

**Otras cuentas por cobrar** - Incluye principalmente US\$141,617.60 entregados a la compañía Realnet S. A. para la compra de un lote de terreno en el que se ejecutarán los proyectos Plaza del Sol y Torres del Sol.

## 6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del 2003, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Contratos obra Portal del Sol	7,196.58
Proyecto Villas Duplex	1,505.72
Proyecto Casa Blanca	1,637.86
Proyecto Ciudad del Sol	110,990.68
Otros proveedores	<u>6,084.66</u>
Total	<u>127,415.50</u>

## 7. PROPIEDADES

Al 31 de Diciembre del 2003, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Terrenos	377,492.61
Muebles y enseres	3,298.40
Equipos de oficina	1,791.77
Equipos de computación	5,476.49
Vehículos	<u>22,400.00</u>
Total costo	410,459.27
Depreciación acumulada	<u>(6,962.23)</u>
Propiedades, neto	<u>403,497.04</u>

### **Análisis del movimiento de propiedades**

El movimiento de propiedades es el siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Enero 1, 2003	616,256.63
Adquisiciones, neto	32,625.13
Ventas	(239,670.02)
Gasto de depreciación	<u>(5,714.70)</u>
Diciembre 31, 2003	<u>403,497.04</u>

## 8. INVERSIONES

Al 31 de Diciembre del 2003, la conformación del saldo de la cuenta inversiones es el siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Proyectos de Inversión:	
Plaza del Sol	167,120.00
Casa Blanca	3,277.55
Ciudad del Sol	109,554.78
Acciones	<u>54,466.24</u>
Total	<u>334,418.57</u>

**Proyectos de inversión** - Representa aportación para capital preoperativo para la ejecución del Proyecto Centro Comercial Plaza del Sol, Casa Blanca y Urbanización Ciudad del Sol.

## 9. GASTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2003, la conformación del saldo de la cuenta gastos diferidos, fue como sigue:

	<b>U.S. dólares</b>
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	22,262.59
Seguros	857.72
Licencias	2,240.00
Gastos preoperativos de proyectos	<u>54,302.87</u>
Total Gastos Diferidos	337,928.18
Amortización acumulada	<u>(131,618.41)</u>
Gastos diferidos, neto	<u>206,309.77</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.

## 10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2003, la conformación del saldo de la cuenta Otros activos incluye lo siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Costos de urbanización en proceso	1,184,447.40
Depósito en garantía	<u>500.00</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,184,947.40</u></b>

**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:

	<b>U.S. dólares</b>
Urbanización Portal del Sol	955,134.59
Proyecto Villas Duplex	<u>229,312.81</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,184,447.40</u></b>

## 11. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2003, el saldo de obligaciones a corto plazo incluye documentos con vencimientos de 30 días y 1 año con un interés nominal promedio anual del 11% y son los siguientes:

	<b>U.S. dólares</b>
Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	280,676.37
Obligaciones a corto plazo	<u>323,075.92</u>
<b>Total obligaciones a corto plazo</b>	<b><u>603,752.29</u></b>

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

<b>Plazos</b>	<b>Capital</b>	<b>Intereses</b>	<b>Total</b>
<b>Vencido:</b>			
0 - 30 días	52,224.68	109.73	52,334.41
31- 323 días	32,272.40	100,524.29	132,796.69
<b>Por vencer:</b>			
0 - 30 días	55,933.29	2,870.27	58,803.56
61 - 90 días	20,598.16		20,598.16
91 - 180 días	118,899.45	5,183.15	124,082.60
181 - 360 días	<u>213,245.47</u>	<u>1,891.40</u>	<u>215,136.87</u>
<b>Total</b>	<b><u>493,173.45</u></b>	<b><u>110,578.81</u></b>	<b><u>603,752.29</u></b>

## 12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2003, el saldo de las cuentas por pagar se descompone de la siguiente manera:

	<b>U.S. dólares</b>
Proveedores	60,664.38
Anticipos de Clientes	201,947.10
Personas Relacionadas	<u>1,301.95</u>
Total	<u>263,913.43</u>

**Proveedores.**- El saldo de la cuenta proveedores incluye principalmente los siguientes saldos:

Joseba Langarica	19,143.23
Unifelsa	17,797.52
Bertha Parrales	6,016.79
Walter Macias	4,500.00
Trabajo Temporario	3,584.30
Lorena Gonzalez	3,367.21
Ferruzam	1,047.10
Otros inferiores a \$1.000	<u>5,208.23</u>
Total	<u>60,664.38</u>

## 13. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2003, la conformación del saldo de impuestos por pagar es la siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Impuesto a la renta del año 2003	17,313.49
Percepción de IVA	4,496.35
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2,419.02
Retenciones en la fuente de IVA	<u>3,536.68</u>
Total	<u>27,765.54</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:

	<b>U.S. dólares</b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	142,856.86
Gastos no deducibles	2,519.36
Ingresos Exentos	<u>(76,122.26)</u>
Base imponible para impuesto a la renta	69,253.96
25% impuesto a la renta causado	<u>17,313.49</u>

#### 14. PASIVOS LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2003, la conformación del saldo de la cuenta pasivos largo plazo es la siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Obligaciones a largo plazo	1,068,932.24
Préstamo de accionistas	<u>604,996.24</u>
Total	<u>1,673,928.48</u>

**Obligaciones a largo plazo** - Incluye documentos con vencimientos en 365 días y con un interés nominal promedio anual del 11%.

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

#### 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.**- al 31 de Diciembre del 2003, 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.

#### 16. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2003, la cuenta ingresos operacionales representa lo siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
Venta de Terrenos	411,325.52
Comercialización de Proyectos	81,140.67
Gestión de Proyectos	71,819.21
Gerencia de Proyectos	53,298.33
Asesoría en Publicidad	<u>47,650.00</u>
Total	<u>665,233.73</u>

#### 17. COSTOS DE VENTAS

Representa el costo de Venta de los Terrenos vendidos del Proyecto Portal del Sol durante el año 2003.

## 18. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2003 corresponden a gastos administrativos y de ventas utilizados para la ejecución de los proyectos, los cuales se detallan a continuación:

	<b>U.S. dólares</b>
<b>Gastos de administración</b>	
Amortizaciones	92,448.40
Administrativos	62,880.00
Costos del Personal	21,529.00
Outsourcing contable	16,352.00
Gastos Fondo Rotativo	11,553.23
Servicios Tercerizados	9,715.90
Depreciaciones	5,714.70
Arriendos	6,800.00
Asesorías	4,874.26
Teléfono Fax	4,741.50
Combustible	3,291.74
Telefonía Celular	2,933.18
Contribución Superintendencia Compañías	2,785.36
Alicuotas mantenimiento edificios	1,871.74
Auditoría	1,680.00
Materiales Repuestos y Accesorios	1,659.09
Papelería y Útiles	1,396.30
Alimentación y Refrigerios	1,076.21
Mantenimiento de vehículos	1,004.83
Otros inferiores a \$1,000.00	<u>15,632.16</u>
Subtotal	269,939.60
<b>Gastos de ventas</b>	
Comisión en Venta de Terrenos	8,360.59
Publicidad y Propaganda	2,185.11
Cursos de Capacitación	<u>1,238.00</u>
Subtotal	<u>11,783.70</u>
Total gastos de administración y ventas	<u>281,723.30</u>

## 19. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Para propósito de presentación de los Estados Financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, se efectuó la reclasificación a largo plazo de la cuenta por pagar accionistas por \$604,996.24.

\*\*\*\*\*