

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

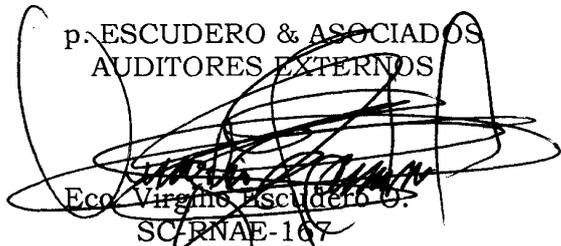
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A.

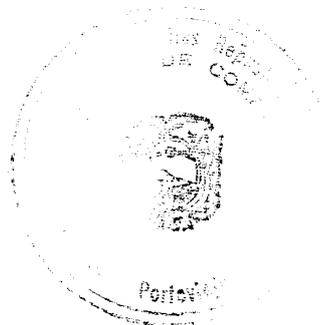
Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., al 31 de Diciembre del año 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Caja de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Dichos 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 se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A., al 31 de diciembre del 2004, 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
AUDITORES EXTERNOS

Eco Virginia Escudero O.
SC RNAE-167

Manta, Junio 20 del 2005



ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A.

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., al 31 de Diciembre del año 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Caja de la Compañía 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 se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A., al 31 de diciembre del 2004, 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
AUDITORES EXTERNOS

Eco. Virgilio Escudero O.
SC-RNAE-167

Manta, Junio 20 del 2005

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

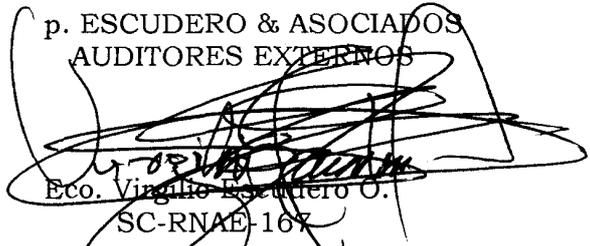
A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A.

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., al 31 de Diciembre del año 2004 y el correspondiente Estado de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Caja de la Compañía 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 se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS S.A., al 31 de diciembre del 2004, 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
AUDITORES EXTERNOS


Eco. Virgilio Escudero O.
SC-RNAE-167

Manta, Junio 20 del 2005

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CONSERVIGESA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004**

U.S. dólares

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	45.465.71
Cuentas por cobrar	<u>935.094.54</u>
Total	980.560.25
ACTIVOS NO CORRIENTES:	
Propiedades, neto	528.453.38
Pagos Anticipados	78.093.17
Gastos Preoperacionales	111.483.94
Gastos diferidos	19.362.08
Otros activos	<u>1'394.598.67</u>
Total	<u>2'131.991.24</u>
TOTAL ACTIVOS	3'112.551.49
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES:	
Obligación a corto plazo	1'107.050.98
Cuentas por pagar	833.622.39
Otras cuentas por Pagar	25.409.91
Impuestos por pagar	<u>32.590.61</u>
Total	1'998.673.89
PASIVOS NO CORRIENTES	
Obligación a largo plazo	279.579.04
Cuentas por Pagar	<u>604.996.33</u>
Total	<u>884.575.37</u>
TOTAL PASIVOS	2'883.249.26
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
Capital social	800.00
Reservas	249.135.41
Perdida de ejercicios anteriores	(60.246.76)
Utilidad neta del ejercicio	<u>39.613.58</u>
Total	<u>229.302.23</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3'112.551.49

CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004

		U.S. dólares
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas netas		985.241.78
COSTO DE VENTA		151.871.48

UTILIDAD BRUTA		833.370.30
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de administración	425.706.14	
Gastos Financieros	149.840.71	
Otros Egresos	34.158.44	609.705.29

UTILIDAD OPERACIONAL		223.665.01
Amortización Diferencial cambiario		178.701.12

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		44.963.89
Mas: Gastos no deducibles		2.723.87
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		47.687.76
Impuesto a la renta		11.921.94
UTILIDAD NETA		35.765.82
		=====

CONSERVIGESA S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004

U.S. dólares

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO		NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
FUENTES U ORIGENES	PARCIAL	TOTAL
Utilidad neta del periodo		33,041.95
Mas rubros que no son salida de efectivo		211,831.28
Depreciación de propiedades	7,788.96	
Amortización de Diferencial Cambiario	178,701.12	
Amortización gastos diferidos	25,341.20	
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCES		787,437.68
Disminución de Anticipos a Proveedores	72,601.74	
Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	107,661.80	
Disminución en Impuestos	658.57	
Incremento en Cuentas por Pagar Proveedores	450,344.94	
Incremento en Cuentas por Pagar Relacionadas	4,800.71	
Incremento en Anticipos de Clientes	120,665.97	
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	19,307.25	
Incremento en Impuestos por Pagar	11,396.70	

Total Fuentes u Origenes de Fondos		1,032,310.91
APLICACIONES O USOS		
Variaciones Cuentas de Balance		1,002,183.95
Incremento en Cuenta por Cobrar	357,827.70	
Incremento en Activos Fijos	132,745.30	
Incremento en Gastos Diferidos	17,094.63	
Incremento en Otros Activos	64,809.81	
Disminución de Obligaciones a Largo Plazo	99,102.50	
Disminución de Otros Prestamos por Pagar	186,951.92	
Disminución en Cuentas Patrimoniales	143,652.09	

Total Aplicaciones		1,002,183.95

INGRESOS NETOS DE FONDOS		30,126.96
Mas saldo inicial de caja bancos		15,338.75

Saldo en caja y bancos al final de periodo		45,465.71

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004
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. 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.

ESCUADERO & ASOCIADOS
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.

Variación		Moneda	Porcentual
Período terminado			
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
Año 2004		US dólares	2

CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de la cuenta Caja y bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja:	
Caja chica	550.00
Bancos:	
Locales	44,915.71

Total	45,465.71
	=====

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de Cuentas por Cobrar Clientes es la siguiente:

	U.S. dólares
Daniel Yi Choy	38,488.32
Edison Vera Cedeño	21,259.59
Francisco García	200,892.58
Enrique Azua	45,257.89
Ramón Cedeño	62,331.00
Enrique Ruiz Cruz	51,049.45
Oscar Gallardo	5,580.48
Elart S.A.	4,748.69
Unifelsa	214,607.27
ZZB Gian Sandro Perotti C.	87,409.30
Marco Antón Pérez Liberio	10,500.00
Varios	9,520.40

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS
Total

751,644.97
=====

ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2004, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la siguiente:

	U.S. dólares
Karina Ponce	1,620.00
Ilustre Municipio de Manta	289.75
Nèstor Alcívar	1,682.79
Patricio García V.	780.10
Fondos del Pichincha S.A.	1,051.20
Angel Ortega	57.57
José Ramírez	200.65
Cimera Sheresco	1,828.00
Pedro Santana	120.00
Fideicomiso Casa Blanca	1,086.66
Colegio de Ingenieros	33.80
Carlos Alberto Macias	51.05
José Mendoza	1.05
Pacelivos	43,984.01
Cuerpo de Bomberos	56.50
Colegio de Arquitectos	34.80
Colegio de Ingenieros Civiles	51.50
Luis Anchundia Arcentales	100.00
Cristian Mazon	37.60

Total	54,813.76 =====

PROPIEDADES.-

Al 31 de Diciembre del 2004, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

	U.S DOLARES
Terrenos	489.578.82
Equipos de Computación	6.999.40
Muebles y Enceres	3.298.40
Equipo de Oficina	1.853.37
Vehiculo	33.000.00
(-) Depreciación Acumulada	6.276.61

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Total propiedades, Neto

528.453.38

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2004, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES
Elart S.A.	60.000.00
Transfoods S.A.	20.000.00
Giansandro Perotti C.	845.92
Edgar Santos Cevallos	250.00

Total	81.095.92
	=====

OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es el 31 de Diciembre del año 2004, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES
Roció Díaz García	358.47
José Miranda	751.80
Inmomariuxi	812.40
Pronobis S.A.	1.379.04
Gabriel Tamayo	5.502.00
Feraud Moran	660.00
Pablo Donoso Cordero	103.48
Lourdes Delgado	340.00
Líder López	83.32
El Cercado S.A.	239.00
Otros	88.00
Mantenimiento de Lotes	30.650.75

Total	40.968.26
	=====

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004, el detalle de las inversiones a largo plazo están constituidas por acciones en las compañías que a continuación detallo y son las siguientes:

	U.S DOLARES
Elart	252,828.17
Howard Johnson Manta	85,153.18
Realnet	400.00
Unifelsa	400.00

Total	338,781.35 =====

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta esta formada por valores que se invierten en proyectos de construcción u obras inmobiliarios, tanto como edificaciones, urbanizaciones y viviendas en general, al cierre del ejercicio económico estos montos ascienden a la cantidad de \$ 1'055.317.32

CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, la conformación de los saldos de cuentas por pagar es la siguiente:

Proveedores Locales

	U.S DOLARES
Carboquil	23,580.90
Eduardo Vera Marchan	564.30
Dionisio Reyes	425,910.14
Karina Ponce	231.97
inmomariuxi	19,366.91
Realnet	23,769.40
Direccion Empresarial S.A.	641.28
Héctor Ricardo Mendoza	191.70
Ciudad Rodrigo S.A.	148.50
Fideicomiso Fiadhot	454.91

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Pasan.-

Vienen.-

Legión Elite Cia.Ltda.	759.24
Henry Pozo	4,983.33
Selpersonal	2,238.66
Súper PA.CO.	207.01
Bertha Elizabeth Parrales	6,016.79
Metros Cuadrados	1,804.74
Varios	139.54

Total	511,009.32
	=====

Anticipo Clientes

U.S. DOLARES

Angel Díaz García	1,486.99
Oscar Gallardo	789.71
Xavier Cantos	64,155.91
Consuelo Bowen	5,972.65
Victor Velasco	112,300.00
Proquimarsa	99,364.21
Mariano Zambrano Segovia	22,000.00
Henry Pozo	2,882.00
Unifelsa	1,740.28
La Jolla	4,400.00
Eduardo Vera	7,428.37
Daniel Yi Choy	92.95

Total	322,613.07
	=====

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Estas cuentas al 31 de Diciembre del 2005 se desglosan de la siguiente manera:

Elart S.A.	5,666.66
El Cercado S.A.	436.00
Josefa Lagarica	19,143.23
Jaime Zurita Basa	164.00
Unifelsa	0.02

Total	25,409.91
	=====

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2005 el saldo de las Cuentas por Pagar Largo Plazo se desglosa de la siguiente manera:

Gian Sandro Perotti C.	416,689.66
Mariano Zambrano Segovia	150,949.25
Edgar Santos Cevallos	37,357.33

Total	604,996.24
	=====

OBLIGACIONES POR PAGAR

La cuenta Obligaciones por Pagar al 31 de diciembre del 2004, se desglosa de la siguiente manera:

Ocean Pionner	279,579.04

Total	279,579.04
	=====

Participación de trabajadores - de conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

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

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

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 participación a trabajadores	44.963.89
gastos no deducibles	2.723.87
Base imponible para impuesto a la renta	47.687.76
25% impuesto a la renta causado	11.921.94
Anticipo	3.153.69
Retenciones en la fuente del año	3.417.94
Saldo a pagar por el Contribuyente	5.350.31
	=====

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de Diciembre del 2004, el capital suscrito y pagado de la Compañía CONSERVIGESA 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.

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2004 corresponden a gastos administrativos, los cuales se detallan a continuación:

	U.S. dólares
Teléfonos celulares	3.197.68
Amortizaciones	9.807.36
Servicios asesorías	29.266.02
Servicios contables	1.150.00
Servicios Administrativos	8.500.00
Servicios Guardianía	2.999.34
Arrendamiento	4.766.50
Servicios Tercerizados	53.159.59
Comisión Servicios	5.956.83
Correspondencia	2.704.08
Papelería y útiles	2.481.92
Suministros de computación	1.574.49
Varios	5.320.82

GASTOS DE VENTA.

Los gastos de venta al 31 de diciembre del 2004 corresponden a gastos administrativos, los cuales se detallan a continuación:

	U.S. Dolares
Contribución súper de Cias.	2.902.70
Impuestos Municipales	1.829.40
Permisos Municipales	13.568.00
Energía Eléctrica	4.533.27
Teléfonos y Fax	9.102.78
Teléfonos celulares	1.136.33
Depreciaciones	7.788.96
Amortizaciones	5.979.09
Servicios Legales	2.513.75
Servicios contables	7.728.00
Servicios Administrativos	26.656.00
Arrendamiento	3.589.68
Comisión Servicio	3.630.52
Comisión en venta	14.563.23
Alicuotas de mantenimiento	4.763.64
Varios	19.833.34

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

OTROS GASTOS

Los otros gastos al 31 de diciembre del 2004 corresponden a gastos administrativos, los cuales se detallan a continuación:

U.S. Dolares

Teléfonos celulares	2.352.09
Amortizaciones	9.554.75
Servicios Contables	22.250.00
Servicios Administrativos	49.462.00
Servicios Guardianías	2.999.34
Servicios Tercerizados	37.536.35
Combustible	1.845.26
Papelería y útiles	1.371.49
Suministros de computación	1.166.88
Varios	1.223.52
Fondo rotativo	1.782.00
Varios	33.362.70

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al 31 de Diciembre del año 2004, así como también al cierre del informe de auditoría, en la compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudieran ser de consideración o que por tal o cual razón pueda afectar los estados financieros adjuntos, así como de igual manera la empresa no ha tenido problemas laborales, penales, etc. Que tampoco afectarían los resultados obtenidos.