

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Baja 52

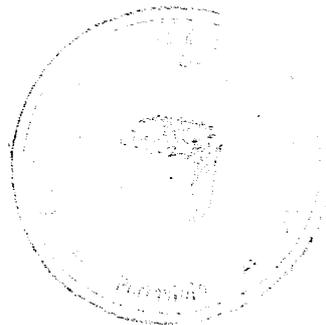
34341

Guayaquil, Junio 2 del 2006

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoría Externa de la compañía CONSERVIGESA S.A., correspondiente al ejercicio económico del año 2005, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el número 34341, sirvanse ustedes recepcionarlo.



[Handwritten signature]

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

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

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO
DEL CONTRIBUYENTE

1390145876001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA
DEL REPRESENTANTE LEGAL

EDGAR SANTOS CEVALLOS
1703835733

NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL
CONTADOR DE LA EMPRESA

MARIA JOSE CAICEDO LOPEZ.
1309596128001



9 4 JUN. 2006

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Expediente 34341

**C.I.A. CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS
TÉCNICOS S. A.**

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2005
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

Notas a los Estados Financieros

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 2005 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 2005, 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

Guayaquil, Junio 2 del 2006

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CONSERVIGESA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005
(expresado en dólares)**

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	1.535.28
Cuentas por cobrar	678.088.19
Anticipos y Prestamos	72.603.39
Compañías Relacionadas	60.850.00
Impuestos Anticipados	5.907.23
Otras Cuentas por Cobrar	42.185.20

Total Activos Corrientes	861.169.29

PROPIEDADES

Terrenos	414.882.59
Muebles y Enseres	7.627.71
Equipo de Computación	5261.77
Vehículos	33.000.00

	460.772.07
(-) Depreciación	15.352.59

Total Propiedades, Neto	445.419.48

OTROS ACTIVOS

Gastos Diferidos	84.889.29
Cuentas por Cobrar Cias. Relacionadas	126.207.58
Inversiones	87.866.24
Anticipo de Clientes	632.524.60

Total Otros activos	931.487.71

TOTAL ACTIVOS 2'238.076.48
=====

(ver notas a estados financieros)

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CONSERVIGESA
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005
(expresado en dólares)**

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

Ctas. y Oblig. Por Pagar Bancos	182.269.82
Ctas. por Pagar Proveedores	150.637.71
Ctas. por Pagar Cias. Relacionadas	7.697.00
Impuestos Por Pagar	11.389.65

Total Pasivos Corrientes	351.994.18

PASIVOS NO CORRIENTES

Obligación por Pagar a largo plazo	878.636.08
Cuentas por Pagar Accionistas	516.741.11
Otras Obligaciones por pagar	44.375.50
Anticipo de Clientes	217.205.85

Total Pasivo NO Corriente	1'656.958.54

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	800.00
Reservas	253.078.93
Resultados Anteriores	-30.509.01
Utilidad Neta del Ejercicio	5.753.84

Total Patrimonio de Accionistas	229.123.76

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2'238.076.48
	=====

(Ver notas a estados financieros)

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005**

U.S. dólares

INGRESOS OPERACIONALES

Ventas netas		420.583.58
Otros Ingresos		121.462.44

Total Ingresos		542.046.02

COSTO DE VENTA		44.738.54

UTILIDAD BRUTA		497.307.48
----------------	--	------------

GASTOS OPERACIONALES:

Gastos de administración	351.136.30	
Gastos Financieros	98.053.77	
Otros Egresos	35.188.91	484.378.98
	-----	-----

Utilidad antes de pago de Impuesto a la renta		12.928.50
--	--	-----------

Pago de Impuesto a la renta	6.535.34	
Transferencia a Reserva legal	639.32	7.174.66
	-----	-----

Utilidad neta a Diciembre 31/05		5.753.84
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

**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 2005
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.

ESCUDERO & 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
Año 2005	US dólares	3

CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005, la composición del saldo de la cuenta Caja y Bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja:	
Caja chica	350.00
Bancos:	
Bco. Internacional Cta.Cte.# 60551-6	174.60
Bco. Pichincha Cta. Cte.# 1410540-7	610.68
Cta. Integración de Capital	400.00

Total	<u>1.535.28</u>

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2005, la composición del saldo de Cuentas por Cobrar Clientes es la siguiente:

	U.S. dólares
Daniel Yi Choy	23.845.27
Edison Vera Cedeño	14.802.35
Francisco García	153.093.86
Enrique Azua	9.049.14
Enrique Ruiz Cruz	43.469.20
Elart S.A.	19.459.71
Xavier Cantos	50.188.72
Consuelo Bowen	77.287.35
Víctor Velasco	46.101.12
Proquimarsa	39.609.27
Pasan.-	

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Vienen.-	
Henry Pozo	96.528.43
Portal del Sol	9.818.53
Unifelsa	69.785.72
Stalin Guaman Aguiar	1.769.73
Mario Luis Cuello Izquierdo	4.203.90
Empresa de Agua Potable	1.614.50
El Cercado S.A.	5.795.66
Marco Ant3n P3rez Liberio	5.524.58
Varios	
Total	678.088.19

ANTICIPO A PROVEEDORES Y PRESTAMOS VARIOS

Al 31 de diciembre del 2005, la composici3n de esta cuenta anticipo a proveedores y prestamos varios corresponde a la siguiente composici3n:

	U.S. d3lares
Karina Ponce	920.00
Lourdes Delgado	450.00
L3der L3pez	200.00
Inmomariuxi	36.000.00
Fondos del Pichincha S.A.	1.051.20
Cimera Sheresco	1,828.00
Decorplantas S.A.	2.000.00
Tanya Andino	2.859.36
Spagnoli Otelo Bartola	24.702.00
Varios	
Total	72.603.39

PROPIEDADES.-

Al 31 de Diciembre del 2005, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

	U.S DOLARES
Terrenos	414.882.59
Equipos de Computaci3n	7.627.71
Muebles y Enceres	5.261.77
Veh3culo	33.000.00
(-) Depreciacion Acumulada	15.352.59
Total propiedades, Neto	445.419.48

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS C.P.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2005, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES
Transfoods S.A.	10.600.00
Transmarina	50.000.00
Edgar Santos Cevallos	250.00

Total	<u>60.850.00</u>

OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es el 31 de Diciembre del año 2005, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES
Roció Díaz García	358.47
José Miranda	751.80
Inmomariuxi	1.098.19
Pronobis S.A.	1.379.04
Edgar Santos Cevallos	1.349.51
Otros	
Mantenimiento de Lotes	36.200.19

Total	<u>42.185.20</u>

CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADA L.P.

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2004, esta cuenta se resume de la siguiente manera

	U.S. DOLARES
Elart S.A.	126.207.58

Total	<u>126.207.58</u>

**ESCUDERO & 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	413.00
Howard Johnson Manta	86.653.24
Realnet	400.00
Unifelsa	400.00

Total	87.866.24
	=====

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, diciembre 31 del año 2005, esta cuenta ascienden a la cantidad de \$ 632.524.60

OBLIGACIONES POR PAGAR.-

Esta cuenta al 31 de Diciembre del año 2005, esta formada por obligaciones por pagar a personas naturales e instituciones financieras locales, así como a sociedades del exterior y se descompone de la siguiente manera:

	U.S. DOLARES
BANCO DEL PACIFICO	
Corresponde a un sobregiro en la Cta. Cte. No. 3095077 por valor de	17.259.44
BANCO INTERNACIONAL	
Obligación suscrita Abril 29/05 con vencimiento en Abril 15/08 pagadera de acuerdo a tabla de amortización gradual, a una tasa del 10% anual y renovable a su vencimiento cuya porción a corto plazo es la cantidad de	165.010.38

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Mary de Miranda	29.275.50	
Lorena González	15.000.00	
Otras	100.00	44.375.50

Los nombres arriba mencionados son acreedores de cuentas a pagar a largo plazo según acuerdo.

CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2005, la conformación de los saldos de cuentas por pagar esta formada de la siguiente manera:

Proveedores Locales

	U.S DOLARES
Carboquil	10.718.41
Dionisio Reyes	96.500.00
Inmomariuxi	23.869.30
Gian Sandro Perotti	3.841.75
Termicon Cia. Ltda..	6.925.14
Vellejo & Pérez	4.741.76
Varios	4.041.35

Total	150.637.71
	=====

Anticipo Clientes

	U.S. DOLARES
Ángel Díaz García	200.14
Francisco García	436.80
Patricia Granizo	70.250.00
Patricio Arellano	76.556.00
Julio Álvarez	43.062.50
Unifelsa	1.740.28
Eduardo Vera	24.105.23
Varios	854.90

Total	217.205.85
	=====

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

Esta cuenta se forma por cuentas por pagar según se desglosa a continuación:

	U.S. DOLARES
El Cercado S.A.	7.697.00

Total	7.697.00
	=====

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:

	U.S DOLARES
Gian Sandro Perotti C.	328.434.44
Mariano Zambrano Segovia	150,949.25
Edgar Santos Cevallos	37,357.33

Total	516.741.11
	=====

OBLIGACIONES POR PAGAR

La cuenta Obligaciones por Pagar al 31 de diciembre del 2005, se desglosa de la siguiente manera:

	U.S DOLARES
OCEAN PIONNER	
Esto corresponde a una cuenta que se esta Abonando de acuerdo a convenio y asciende a la suma de	580.330.00
BANCO INTERNACIONAL	
Porción a largo plazo de la operación suscrita Octubre 28/05 que vce. Abril 15/08 al 10% anual según tabla de amortización gradual por valor de	286.572.77
Intereses de obligaciones	11.733.31

ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

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 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	12.928.50
gastos no deducibles	13.212.86
Base imponible para impuesto a la renta	26.141.36
25% impuesto a la renta causado	6.535.36
Anticipo	2.543.04
Retenciones en la fuente del año	3.451.48
Saldo a pagar por el Contribuyente	450.32
	=====

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de Diciembre del 2005, 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.

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.

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

GASTOS DE OPERACIÓN Y VENTAS

Los gastos operacionales al 31 de diciembre del 2005 corresponden a gastos administrativos, los cuales se detallan a continuación:

	U.S. dólares
Contribuciones	3.112.55
Impuestos Municipales	1.760.97
Agua	1.028.92
Energía Eléctrica	5.194.66
Teléfonos y fax	8.798.19
Teléfonos celulares	3.931.99
Internet	2.488.55
Depreciaciones	9.075.98
Amortizaciones	5.143.79
Pasajes aéreos	6.010.25
Servicios Legales	2.217.80
Servicios asesorías	5.252.80
Servicios contables	33.095.00
Servicios Administrativos	44.457.19
Servicios Guardianía	9.553.99
Arrendamiento	13.609.00
Servicios Tercerizados	102.111.30
Comisión Servicios	7.376.89
Comisión en venta	31.885.20
Alimentación	2.394.39
Combustible	4.317.17
Correspondencia	4.749.74
Movilización y viáticos	4.508.47
Papelería y útiles	2.613.13
Publicidad y propaganda	4.390.92
Suministros de computación	3.928.18
Uniformes	3.548.81
Alicuotas de mantenimiento	11.125.24
Gastos de Ventas	4.205.68
Varios	9.249.55
	=====
	351.136.30

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al 31 de Diciembre del año 2005, 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.