CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011.

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S. A. fue constituida en Ecuador en Octubre 25 del año 1996, habiendo iniciado 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 (NEC) y normas internacionales de Contabilidad (NIC).
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.

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.

Año 2009 terminado al 31 de diciembre de 2009	US dólares	3
Año 2010 terminado al 31 de diciembre de 2010	US dólares	3
Año 2011 terminado al 31 de diciembre de 2011	US dólares	3

Participación de Trabajadores e Impuestos a la Renta – Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasa del 15% para participación de trabajadores y 24% para impuestos a la renta por el año 2011, y son registradas en los resultados del año.

CAJA Y BANCOS.- Al 31 de Diciembre del año 2011, el saldo de la cuenta caja y bancos está compuesta de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CAJA CHICA		398,00
BANCOS EN CUENTA CORRIENTE		
Banco Pacifico Cta. Cte. 3095077	23.581,07	
Banco Internacional Cta.Cte. 60551-6	86.201,68	
Produbanco Cta. Cte. No. 02303005315	41.036,16	
Cta. Ah. Bco. Internacional No. 710073961	4.558,25	
Caja Integración de Capital	400,00	155.777,16
Suman		156.175,16

CUENTAS POR COBRAR VARIOS.- Al 31de diciembre del año 2011, la composición de estas cuentas por Cobrar a varios, las mismas que se detallan a continuación:

Clientes – representan los saldos por cobrar a clientes varios los que detallamos a continuación:

(Expresado en dólares)

Inmogerencia S.A.	2.200,00	
Varios	59,69	2.259,69

Prestamos a Empleados.- Al 31 de diciembre del año 2011 representan los saldos por cobrar a empleados los que se detalla a continuación:

Marlon Mendoza	700,00	
Maria Arguello	460,00	
Varios	180,00	1.340,00

Anticipos a Proveedores.- Al 31 de diciembre del año 2011 representan los valores anticipados a varios proveedores los mismos que detallamos a continuación:

(Expresado en dólares)

Makontsa S.A.	32.500,00	
Dany Alhalel	5.000,00	
Winston Sanchez Obando	2.931,68	
Zambrano Pinto John	2.500,00	
Ernesto Cruz Alava	2.430,00	
Javier Delgado Vera	1.337,27	
Proveedores Varios	2.239,01	48.937,96

Cuentas Cobrar Compañías Relacionados. – Al 31 de diciembre del 2011 estas, cuentas por cobrar relacionadas no generan intereses y no tienen vencimiento establecido, al cierre del ejercicio económico, estas se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Fideicomiso Plaza del Mar	576.674,10	
Inmofresh S.A.	200.500,00	
Konstruirsa S.A.	60.000,00	
Fideicomiso. Las Olas	14.054,11	
Terraparaiso	784,99	
Globimex	2,40	852.015,60

Deudores Varios.- Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2011, estas cuentas se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Jessica Carranza	31.867,00	
Líder López	14.747,51	
Iván A. Martínez	4.084,13	
Cruz Moreira P.	2.343,28	
Marisol Corral	1.981,01	
Blanca Cedeño	800,00	
Varios	1.607,83	57.430,76
(-) Prov. Para incobrables		-14.747,51
Suman, Neto		42.683,25

IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del año 2011, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Crédito Tributario (IVA)	3.074,27
Crédito Tributario (IR)	33.889,51
Suman	36.963,78

OTRAS CUENTAS POR COBRAR L.P

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta está formada de valores a cobrar a largo plazo de préstamos efectuados para desarrollo, los mismos que se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Inmobiliaria Konstruirsa S.A.	31.088,90
Agrícola Altamira	358.161,69
Suman	389.250,59

PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2011, las propiedades están registradas al precio de costo por adquisición y su depreciación se la ha efectuado utilizando el método de línea recta de acuerdo a disposiciones legales en vigencia. Informamos que como parte del examen a los estados financieros adjuntos los auditores independientes revisaron la depreciación de los activos fijos en sus efectos más importantes

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2011 y sus saldos al 31 de Diciembre del 2011 consisten en lo siguiente:

	Saldos 01/01/2011	**Adiciones Transferencias**	**Saldos 31/12/2011**
Muebles y Enseres	47.143,24	-8.294,76	38.848,48
Equipos de Computación	19.475,19	4.336,56	23.811,75
Edificio	355.963,30	-69.785,72	286.177,58
Vehículo	41.436,70	-41.436,70	0,00
Otros Activos Fijos	23.607,94	-620,67	22.987,27
	487.626,37	-115.801,29	371.825,08
(-) Depreciación Acumulada	106.403,65	18.236,49	88.167,16
Total Propiedades, Neto	381.222,72	-134.037,78	283.657,92

DIFERIDOS.- Al 31 de Diciembre del año 2011, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Licencia para Software	8.915,20
Seguros contra incendio	7.712,71
(-) Amortización Acumulada	11.101,77
Suman	5.526,14

ACTIVOS A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2011, esta cuenta esta formada por acciones que la compañía Conservigesa mantiene en otras empresas, así como otros valores para proyectos y derechos fiduciarios por aportes a fideicomisos, las mismas que detallo a continuación

(Expresado en dólares)

INVERSIONES EN ACCIONES.-

Elart S.A.	501,00	
Realnet	400,00	
Unifelsa	400,00	
Konstruirsa	91.225,01	
Villaventura	799,00	
Torremaritima	796,00	
Terra Paraíso	792,00	
Inmofresh	17.816,73	
Suman	112.729,74	

OTROS ACTIVOS.-

Aportes para Proyectos

Proyecto Marine Blue		71.170,34
Otros		
Estacionamientos	6.275,37	
Dep. Torremaritima	72.589,00	
Terreno Portal del Sol	100.996,05	
Terrenos Ciudad del Sol	285.884,18	
Deposito en Garantía	1.250,00	466.994,60
Suman		538.164,94

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR VARIOS

Al 31 de diciembre del año 2011, las cuentas y obligaciones por pagar se componen de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Por Pagar Proveedores

Legión Elite Cia. Ltda.	905,96	
Dirección Empresarial S.A.	2.510,63	
Discarnicos S.A.	1.284,49	
Juan P. Arteaga C.	661,26	
Varios	102,57	5.464,91

OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS.- Estas obligaciones se desglosan al 31 de Diciembre del 2011 de la siguiente manera:

	(Expresado en dólares)	
PRODUBANCO		
Obligación No. 01-38713000 suscrita por $ 400.000.00 al 9.76% anual pagaderos mensualmente según tabla de amortización cuya porción corriente es la suma de:	139.472,23	
Obligación No. 02-202004932 suscrita por $ 500.000.00 al 9.96% anual pagaderos Semestralmente según tabla de amortización cuya porción corriente es la suma de corriente es la suma de:	86.307,77	
BANCO DEL PACIFICO		
Préstamo con firmas No. 40016701 suscrito Mayo 2/07 con vencimiento Mar. 10/17 a una tasa de interés del 9.50% anual cuya porción corriente es la suma de:	12.241,76	
Otras Obligaciones	11.144,94	249.166,70

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del 20 del 2011, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

	(Expresado en dólares)
El Cercado S.A.	356.985,04
Fideic. Piedra Larga	976.223,55
Fideic. La Cascada	531,70
Fideic. Plaza del Mar	4.579,88
Fideic. Las Olas	320,09
Konstruirsa S.A.	186,37
Suman	1.338.826,63

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al cierre el ejercicio económico, Diciembre 31 del 2012, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

	(Expresado en dólares)
El Cercado S.A.	6.723,07
Luis Mantuano	2.260,00
Yolanda Acebo	1.807,10
Sonia Moreira	1.491,25
Eloísa Coello	134.512,33
Otros	799,48
Suman	147.593,23

PROVISIONES POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2011, la compañía ha provisionado valores para pagos varios los mismos que se detallan a continuación:

	(Expresado en dólares)
Aporte Patronal al I.E.S.S.	2.659,83
Aportes Personales	2.230,46
Secap-Iece	238,52
Préstamos Hipotecarios	135,90
Fondos de Reserva	218,59
Bono Navideño	1.987,91
Bono Escolar	6.613,48
Vacaciones	10.611,78
Suman	24.696,47

OBLIGACIONES POR PAGAR INSTITUCIONES FINANCIERA L/P.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2011 esta cuenta se forma de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

BANCO DEL PACIFICO

Préstamo con firmas suscrita Mayo 2/07 que vence Mar. 10/17 pagadero mediante dividendos mensuales con una tasa del 9.5% anual cuyo saldo a largo plazo es la suma de: 84.407,88

PRODUBANCO

Préstamo con firmas No. 01-387130000 a una tasa del 9.76% anual y que según tabla de Amortización cuyo valor a largo plazo es la suma de	75.064,95

OTRAS CUENTAS POR PAGAR L.P.- Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del año 2011 esta cuenta esta formada de la siguiente manera la misma que detallo a continuación.

	(Expresado en dólares)
Negocorp Cía. Ltda.	55.004,56
Gian Sandro Perotti	229.014,32
Jose Diaz	113.602,32
Edgar Santos	80.486,66
Suman	478.107,86

CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre del año 2011 el capital suscrito y pagado de la Compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A. esta representado por 800 acciones con un valor nominal unitario de US $1.00. Los accionistas de la Compañía se detallan a continuación:

Edgar Santos Cevallos	40,00
José Díaz García	80,00
Gian Sandro Perotti Coello	432,00
Negocorp Cía. Ltda.	248,00
Suman	800,00

RESERVAS. – Incluye principalmente US $10.855.44 de reserva legal y $247,123.33 por concepto de reservas de capital, Estas reservas pueden ser total o parcialmente capitalizadas. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía ha calculado el anticipo del impuesto a la renta de acuerdo a disposiciones legales del Servicio de Rentas Internas liquidando y pagando la suma de US$ 13.826.89

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES

Servicios Varios	188.867,48
Remuneraciones	572.240,73
Gastos de Administración	147.296,11
Depreciación y Amortización	38.975,50
Gastos de Viajes	136,20
Generales Varios	27.899,73
Contribuciones e Impuestos	33.570,07
Suman	1.008.985,82

OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS

OTROS INGRESOS

Utilidad venta Activos Fijos	12.749,24
Otros Ingresos	214.566,13
Total Otros Ingresos	227.315,37

OTROS EGRESOS

Intereses Financieros	75.274,79
Otros gastos no Deducibles	35.102,23
Intereses, multas Trib. Fiscal	3.080,67
Interés Refinanciamiento	3.548,96
Cargos Bancarios	3.352,12
Total Otros Egresos	120.358,77
Total Otros Ingresos y/o Egresos	**106.956,60**

EVENTOS SUBSECUENTES.

Al cierre del informe de auditoria esto es al 31 de diciembre del 2011, en la compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., no se han producido eventos o situaciones que en la opinión de la administración de la empresa pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros antes mencionados, la empresa al cierre del informe de auditoria no ha tenido juicios de obligaciones laborales o civiles.

Gerente General
Ramiro Sanchez

Contador
Viviana Vinces