

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CIA. CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013
OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía 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 Internacionales de Información Financiera NIIF.

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 desenvolvimiento 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.

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 S.A.
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.

| | |
|--|---|
| Año 2012 terminado el 31 de Diciembre del 2012 | 3 |
| Año 2013 terminado el 31 de Diciembre del 2013 | 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 22% para impuestos a la renta por el año 2013, y son registradas en los resultados del año.

CAJA BANCOS - Al 31 de Diciembre del año 2013, la cuenta caja y bancos, está compuesta de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

CAJA CHICA

| | |
|----------------------------|--------|
| Caja Chica Nancy Bravo | 200,00 |
| Caja Chica María E. Molina | 300,00 |

BANCOS EN CUENTA CORRIENTE

| | |
|---|-----------------|
| Banco Pacifico Cta. Cte. 3095077 | 871,65 |
| Produbanco Cta. Cte. No. 02303005315 | 5,99 |
| Cta. Ah. Bco. Internacional No. 710073961 | 131,73 |
| Caja Integración de Capital | 400,00 |
| Suman | <u>1.909,37</u> |

CUENTAS POR COBRAR VARIOS

Al 31 de Diciembre del año 2013 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

PROVEEDORES: Está representada por anticipos entregados a varios proveedores los mismos que detallamos a continuación:

(expresado en dólares)

| | |
|---------------------------|------------------|
| Lanka Internacional S.A. | 90.000,00 |
| Municipio de Manta | 1.603,60 |
| Jennyfer Olmedo Vera | 1.000,00 |
| María Fernanda Grijalva | 1.000,00 |
| Copropietarios Plaza Real | 500,00 |
| Suman | <u>94.103,60</u> |

ESCUDEIRO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

PRESTAMOS A EMPLEADOS.- Al 31 de Diciembre del año 2013, los saldos por cobrar a empleados se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

| | |
|---------------|------------------------|
| Soledad Balda | 5.600,00 |
| Karol Pazmiño | 1.637,84 |
| Suman | <u>7.237,84</u> |

PARTES RELACIONADAS.- Al 31 de diciembre del año 2013, estas cuentas por cobrar relacionadas no generan intereses ni vencimiento establecido y al cierre del ejercicio económico se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Konstruisa S.A. | 946.362,01 |
| Terra Paraiso | 394.505,32 |
| Fideicomiso Plaza del Mar | 333.724,44 |
| Innofresh | 200.500,00 |
| Fideicomiso Piedra Larga | 5.253,88 |
| Inmobiliaria Las Olas | 5.888,22 |
| Fideicomiso Las Olas | 1.513,73 |
| Suman | <u>1.887.747,60</u> |

DEUDORES VARIOS.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

| | |
|----------------|-------------------------|
| Junior Garcia | 44.906,61 |
| Lider Lopez | 18.900,55 |
| Jorge Figueroa | 14.698,57 |
| Cruz Moreira P | 2.343,28 |
| Marisol Corral | 1.981,01 |
| I.E.S.S. | 1.560,36 |
| Blanca Cedeño | 800,00 |
| Ivan Martínez | 505,00 |
| Suman | <u>85.695,38</u> |

PROVISION CUENTAS INCOBRABLES.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

| | |
|--------------|---------------------------|
| Provision | (67.455,44) |
| Suman | <u>(67.455,44)</u> |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

PROPIEDADES.- Al 31 de diciembre del año 2013, las propiedades están registradas al precio de costo o de 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 cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2013 y sus saldos al 31 de diciembre, consisten en lo siguiente:

(expresado en dólares)

| Composición | Saldo | 2013 | Saldos |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | 01/01/2013 | Reclasif. Aumento-Disminuc | 31/12/2013 |
| Muebles y Enseres | 35.289,84 | 0,00 | 35.289,84 |
| Equipo de Oficina | 0,00 | 7.890,27 | 7.890,27 |
| Equipo de Computación | 8.998,93 | 0,00 | 8.998,93 |
| Edificio | 286.177,58 | (286.177,58) | 0,00 |
| Otros activos fijos | 30.877,54 | (30.624,32) | 253,22 |
| SUMAN | 361.343,89 | (308.911,63) | 52.432,26 |
| (-) Depreciación Acumulada | | | <u>(32.423,92)</u> |
| TOTAL ACTIVO FIJO, NETO | | | <u>20.008,34</u> |

DIFERIDOS.- Al 31 de Diciembre del año 2013, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Seguro cumplimiento contrato | 650,06 |
| (-) Amortización | (200,43) |
| Suman | <u>449,63</u> |

OTROS ACTIVOS.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del año 2013, esta cuenta está representada por acciones que la compañía Conservigesa S.A. mantiene en otras empresas, así como también otros valores que son entregados para proyectos varios y derechos fiduciarios por aportes a fideicomisos, los mismos que se detallan a continuación:

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

(expresado en dólares)

Acciones

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Konstruisa | 792,00 |
| Konstruisa (RF) | 90.433,01 |
| Elart | 501,00 |
| Realnet | 400,00 |
| Unifelsa | 400,00 |
| Innofresh | 320,00 |
| Innofresh (RF) | 17.496,73 |
| Suman | <u>110.342,74</u> |

(expresado en dólares)

Valores Realizables

| | |
|----------------------|----------------------|
| Deposito en Garantia | 350,00 |
| Suman | <u>350,00</u> |

(expresado en dólares)

Otros

| | |
|--|--------------------------|
| Estacionamientos 29-39 | 6.275,37 |
| Villa B-35 Ciudad Jardin (J. Figueroa) | 19.000,00 |
| Departamento PB-06 Torremarina (J. Carranza) | 72.589,00 |
| Terrenos de Ciudad del Sol | 285.884,18 |
| Terrenos Innofresh | 20.029,48 |
| Derecho de Villa C-09 Villaventura | 61.158,77 |
| Derecho de Lote No 13-15 La Cascada | 117.886,42 |
| Suman | <u>582.823,22</u> |

CUENTAS POR PAGAR.- Al 31 de diciembre del año 2013, esta cuenta está formada por valores a pagar que se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Provedores

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Direccion Empresarial S.A. | 11.190,84 |
| Perotti Coello Gian Sandro | 11.040,00 |
| Zambrano Pinto Jhon | 1.772,60 |
| Monroy Alvarado Damian | 1.380,00 |
| Varios | 1.336,84 |
| Suman | <u>26.720,28</u> |

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES POR PAGAR INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Al cierre del ejercicio económico, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

| | |
|---|-------------------------|
| Obligaciones Bancarias Banco del Pacifico | 64.226,49 |
| Suman | <u>64.226,49</u> |

OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de diciembre del año 2013, estas cuentas se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Partes Relacionadas | |
| El Cercado | 356.985,04 |
| Inmofresh (Terrenos X) | 20.029,48 |
| Konstruisa (Jorge Figueroa) | 13.453,88 |
| Transmarina C.A. | 4.510,70 |
| Inmofresh (Terreno Villa B-35) | 640,66 |
| Fid. Plaza del Mar | 399,27 |
| Suman | <u>396.019,03</u> |

(expresado en dólares)

| | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Sobregiros Bancarios | |
| Banco Internacional Cta Cte 60551-6 | 132.318,82 |
| Suman | <u>132.318,82</u> |

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Otras Cuentas por Pagar | |
| El Cercado | 6.723,07 |
| Luis Mantuano | 2.260,00 |
| Yolanda Acebo | 1.807,10 |
| Varios | 2.018,07 |
| Suman | <u>12.808,24</u> |

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR.

(expresado en dólares)

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Impuesto a la renta por pagar | 9.281,48 |
| Suman | <u>9.281,48</u> |

ESCUIDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR PAGAR L.P.- Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 el 2013, esta cuenta no genera intereses ni comisiones y está formada de la siguiente manera que se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

Obligaciones a L/P

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Gian Sandro Perotti | 1.057.949,01 |
| Negocorp Cia. Ltda | 394.981,08 |
| Edgar Santos | 81.695,73 |
| Jose Diaz | 117.420,98 |
| Aporte Terrenos Ciudad Jardín | 40.000,00 |
| Aporte Lote Piedra Larga | 54.287,42 |
| Suman | <u>1.746.334,22</u> |

(expresado en dólares)

Otras Ctas por Pagar L/P

| | |
|---------------|--------------------------|
| Eloisa Coello | 100.926,69 |
| Suman | <u>100.926,69</u> |

CAPITAL SOCIAL.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2013, esta cuenta o sea el capital social de la Compañía Conservigesa, Construcciones y servicios generales S.A. está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas y de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, cuyos accionistas se detallan a continuación:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Edgar Santos Cevallos | 40,00 |
| Jose Diaz Garcia | 80,00 |
| Gian Sandro Perotti | 432,00 |
| Mariano Zambrano Segovia | 248,00 |
| Suman | <u>800,00</u> |

RESERVAS.-

En esta cuenta están registrados los valores que la compañía ha provisionado como reservas y son principalmente la reserva legal en la cantidad de \$ 10.855.44 y como reservas de capital en la cantidad de \$ 247.123.33, estas reservas pueden ser total o parcialmente absorbidas o capitalizadas no pudiendo ser disponible para su pago de dividendos en efectivo.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES

Al 31 de Diciembre del 2013 estos gastos se detallan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Remuneraciones | 205.863,36 | |
| Servicios | 50.589,78 | |
| Otros Gastos Administrativos | 83.547,83 | |
| Depreciaciones | 28.353,97 | |
| Gastos Generales | 9.726,28 | |
| Impuestos y Contribuciones | 5.733,94 | |
| Suman | 383.815,16 | |

OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS

INGRESOS

| | | |
|--------------------|------------|------------|
| Ventas de Inmueble | 186.387,47 | |
| Otros | 63.587,35 | 249.974,82 |

EGRESOS

| | | |
|----------------------|-----------|-----------|
| Financieros | 22.908,63 | |
| Gastos no Deducibles | 8.546,53 | |
| Multas | 390,36 | 31.845,52 |

Suman

218.129,30

EVENTO SUBSECUENTES:

Al cierre del informe de auditoria, esto es diciembre 31 del 2013, en la compañía CONSERVIGESA, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. no se han producido situaciones que en la opinión de los administradores de la empresa pudieran ser de consideración o que puedan afectar a los estados financieros adjuntos, indicando también que la empresa al cierre del informe de auditoria no existen juicios ni obligaciones laborales o civiles que puedan afectar dichos informes.


ALVIA MERO MARINA LISETE
CONTADOR GENERAL