CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorias. Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

   Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la

administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 17 de marzo de 2010

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	194.101	251.439
Inversiones temporales (Nota 3)	-	70.000
Cuentas por cobrar (Nota 4)	449.903	257.030
Inventarios (Notas 5)	4.982.031	9.234.310
Gastos anticipados	2.895	3.286
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5.628.930	9.816.065
ACTIVO FIJO (Nota 6)	43.294	73.005
OTROS ACTIVOS	-	677
TOTAL ACTIVOS	5.672.224	9.889.747
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	12.632	192.037
Cuentas por pagar (Nota 7)	1.710.924	2.479.888
Impuestos por pagar (Nota 8)	6.766	6.543
Pasivos diferidos (Nota 9)	2.555.190	5.987.336
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 10)	550.000	661.475
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	4.835.512	9.327.279
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 11)	140.000	140.000
Reserva Legal (Nota 12)	37.377	11.191
Reserva especial (Nota 13)	365.132	129.458
Utilidades acumuladas	294.203	281.819
TOTAL PATRIMONIO	836.712	562.468
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	5.672.224	9.889.747

Ver notas a los estados financieros

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
VENTAS (Nota 14)	5.845.356	8.744.902
COSTO DE VENTAS (Nota 14)	5.312.037	8.037.817
UTILIDAD BRUTA	533.319	707.085
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales (Nota 15)	125.304	382.851
Ventas	460	4.974
Financieros	97.676	42.759
TOTAL	223.440	430.584
UTILIDAD DE OPERACIÓN	309.879	276.501
OTROS (INGRESOS)		
Intereses ganados	(1.868)	(8.921)
Otros	(53.750)	(63.754)
TOTAL	(55.618)	(72.675)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	365.497	349.176
Impuesto a la renta	91.255	87.317
UTILIDAD NETA	274.242	261.859

Ver notas a los estados financieros

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Suscrito	Reservas		Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial	
31 de diciembre de 2007	140.000	9.267	112.141	39.201
Distribución de utilidades		1.924	17.317	(19.241)
Utilidad neta				261.859
31 de diciembre de 2008	140.000	11.191	129.458	281.819
Distribución de utilidades		26.186	235.674	(261.858)
Utilidad neta				274.242
31 de diciembre de 2009	140.000	37.377	365.132	294.203

Ver notas a los estados financieros

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	274.242	261.859
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto de actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	31.637	27.878
	305.879	289.737
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(192.873)	70.186
Inventarios	4.252.280	5.546.460
Gastos anticipados	392	3.119
Otros activos	677	-
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(768.964)	438.553
Impuestos por pagar	223	(2.600)
Pasivos diferidos	(3.432.146)	(5.761.440)
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	165.468	584.015
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo	(1.927)	(5.434)
Venta de activo fijo		1.027
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.927)	(4.407)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiro bancario	(179.405)	192.037
Obligaciones en circulación	-	(500.009)
Prestamos a largo plazo	(111.475)	(572.055)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(290.880)	(880.027)
(DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	(127.338)	(300.419)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	321.439	621.858
EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	194.101	321.439

Ver notas a los estados financieros

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 25 de Marzo de 1977 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 22 de Abril de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía en su calidad de Apoderada Especial de las compañías MONTIJO S.A. y LANVIN S. A. Propietaria de los terrenos, construye las obras de infraestructura del Programa Urbanización Ciudad Celeste, ubicada en el kilómetro 9 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión total de 200 hectáreas que incluye una isla de 60 hectáreas de superficie, donde se desarrollan 14 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad, áreas sociales, recreativas y deportivas.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir la proyección de ventas y el programa de construcción se estableció que las urbanizaciones serian construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado tres urbanizaciones de Ciudad Celeste que a la fecha se encuentran vendidas y reservadas en su totalidad.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones temporales con vencimientos menores a noventa días

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción mas los gastos generales y financieros relativos hasta la terminación de la obra

Los terrenos urbanizados se valoran a precio de costo o valor de mercado, el menor. El costo incluye el costo de los terrenos, los costos de urbanización y los proyectos técnicos.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año, se calculan bajo el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 20% para vehículos y equipos de construcción y 33% para equipos de computación.

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del titulo legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Impuesto a la Renta

Impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Convenios de Reservación de Viviendas

La reservación de la vivienda se realiza a través de la cancelación de la cuota inicial equivalente al 6% del valor de la vivienda.

Luego de la aprobación de la solicitud de reservación de la vivienda por parte del cliente, se firma el convenio de Reservación del bien inmueble.

La cuota de entrada (24% del valor de la vivienda) es financiado por la compañía en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación (18 meses).

La gestión de la obtención del crédito hipotecario (70%), se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las **(NIIF)** a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3 - Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2008 representa un certificado de depósito bancario con vencimiento en enero de 2009 e interés de 4,5%.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	2.009	2.008
Anticipos a proveedores y constructores	308.222	249.154
Impuesto al valor agregado	2.982	2.982
Impuesto a la renta (Nota 8)	4.926	4.894
Otros	133.773	-
	449.903	257.030

Nota 5 - Inventarios

	2.009	2.008
Obras en proceso Urbanizaciones		
Estela	14.170.277	14.022.045
Coralia	7.149.319	7.050.908
Serena	5.044.855	4.231.740
Sub-Total	26.364.451	25.304.693
Costos liquidados	(21.614.700)	(16.302.663)
	4.749.751	9.002.030
Terrenos urbanizados	232.280	232.280
	4.982.031	9.234.310

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2.009	2.008
Terrenos	445.141	423.010
Urbanización	8.546.889	7.909.848
Edificación	6.283.147	6.174.999
Proyectos y estudios	256.668	256.668
Licencias y permisos	469.083	449.490
Equipamiento	2.826.773	2.762.684
Intereses y costos financieros	2.170.819	2.137.606
Gastos legales	71.039	70.141
Publicidad	766.683	766.683
Otros costos	4.528.209	4.353.564
	26.364.451	25.304.693

Durante el año 2008 se capitalizaron intereses por $ 138.376.

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	12-31-08	Adiciones	12-31-09
Vehículos	154.803	1.926	156.729
Equipos de computación	3.792		3.792
Subtotal	158.595	1.926	160.521
Depreciación acumulada	(85.590)	(31.637)	(117.227)
	73.005	(29.711)	43.294

	12-31-07	Adiciones	Ventas	12-31-08
Equipos de construcción	3.500		(3.500)	-
Vehículos	153.161	1.643		154.803
Equipos de computación	-	3.792		3.792
Subtotal	156.661	5.435	(3.500)	158.595
Depreciación acumulada	(60.185)	(27.878)	2.473	(85.590)
	96.476	(22.443)	(1.027)	73.005

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	2.009	2.008
Proveedores	973.763	1.602.139
Contratistas	-	273.518
Préstamos de terceros	660.429	484.162
Cuota de reservación de viviendas	51.716	53.179
Fondo de garantía	25.016	32.796
Intereses por pagar	-	34.094
	1.710.924	2.479.888

Nota 8 - Impuestos por Pagar

	2.009	2.008
Impuesto al valor agregado	5.127	5
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	774	2.345
Impuesto al valor agregado	865	4.193
	6.766	6.543

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2.009	2.008
Saldo al inicio del año	(4.894)	1.073
Pagos		(3.577)
Anticipo	(90.481)	(88.325)
Retenciones de terceros	(805)	(1.382)
Impuesto causado	91.254	87.317
Saldo al fin del año	(4.926)	(4.894)

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas

Nota 9 - Pasivos Diferidos

	2.009	2.008
Urbanizaciones:		
Estela	1.230.914	3.048.465
Coralia	1.212.378	2.826.973
Samanes	111.898	111.898
Total	2.555.190	5.987.336

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha

Nota 10 - Prestamos a Largo Plazo

	2.009	2.008
Banco Internacional (1)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2009 e interés promedio del 10,37% (9,9% en 2007)	-	111.475
Morita Investment Inc		
Prestamos con vencimientos al final en febrero y diciembre del 2009, e interés del 9%	500.000	500.000
Alboban S.A.		
Préstamo con vencimiento en octubre del 2010 e interés del 12%	50.000	50.000
Sub-total	550.000	661.475
Menos vencimientos corrientes	(550.000)	(661.475)
	-	-

(1) Los préstamos bancarios están garantizados por hipoteca abierta sobre 289.024,83 metros cuadrados de terrenos en el predio rústico El Buijo ubicados en la Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MONTIJO S.A. y LANVIN S.A.

Nota 11 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 está representado por 140,000 acciones ordinarias de $1,00 de valor nominal unitario.

Nota 12 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 13 - Reserva Especial

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 14 - Ventas y Costo de Ventas

	Ventas		Costo de Ventas	
	2.009	2.008	2.009	2.008
Ciudad Celeste - Urbanización				
Viviendas	4.196.852	7.688.564	3.813.315	7.085.686
Terrenos urbanizados	1.648.504	1.056.338	1.498.722	952.131
	5.845.356	8.744.902	5.312.037	8.037.817

Nota 15 - Gastos Administrativos y Generales

	2.009	2.008
Servicios de terceros	33.869	266.335
Impuestos y contribuciones	26.146	34.317
Seguros de activo fijo	9.857	12.636
Gastos de Oficina	19.363	39.877
Depreciación y amortización	31.637	27.878
Otros	4.432	1.708
	125.304	382.751

Nota 16 - Compromisos

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento mercantil de vehículos para uso del departamento técnico y de venta, con vencimientos durante los años 2008 y 2009. El gasto por los arrendamientos en el año que terminó al 31 de diciembre del 2009 ascendió a $5.616 ($25.794 en el 2008).

Nota 17 - Eventos Posteriores

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros