

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

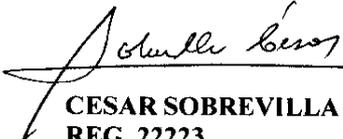
PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

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 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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



CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

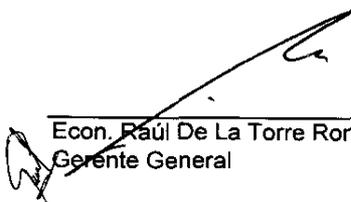
25 de marzo de 2011
Guayaquil - Ecuador

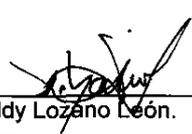
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		450.806	194.101
Cuentas por cobrar	3	1.412.470	449.903
Inventarios	4	1.189.225	4.982.031
Gastos anticipados		2.067	2.895
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.054.568	5.628.930
ACTIVO FIJO	5	14.678	43.294
TOTAL ACTIVOS		3.069.246	5.672.224
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		-	12.632
Cuentas por pagar	6	1.445.328	1.710.924
Impuestos por pagar	7	2.556	6.766
Ingresos diferidos	8	58.575	2.555.190
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo	9	550.000	550.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.056.459	4.835.512
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	140.000	140.000
Reserva legal	11	64.801	37.377
Reserva especial	12	611.950	365.132
Utilidades acumuladas		196.036	294.203
TOTAL PATRIMONIO		1.012.787	836.712
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.069.246	5.672.224

Ver notas


Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

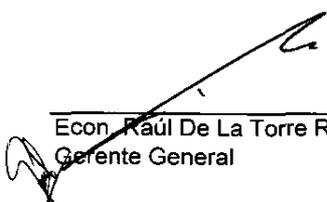

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

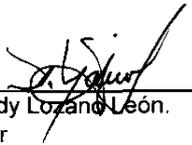
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
VENTAS	4.599.201	5.845.356
COSTO DE VENTAS	<u>4.185.853</u>	<u>5.312.037</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>413.348</u>	<u>533.319</u>
OTROS INGRESOS	12.147	55.772
GASTOS:		
Servicios de terceros	49.510	33.869
Impuestos y contribuciones	17.309	26.146
Seguros	9.096	9.857
Gastos de Oficina	17.380	19.363
Depreciación	28.617	31.637
Financieros	58.341	97.676
Otros	<u>9.694</u>	<u>5.046</u>
TOTAL	<u>189.947</u>	<u>223.594</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	235.548	365.497
Impuesto a la renta	<u>59.473</u>	<u>91.255</u>
UTILIDAD DEL AÑO	<u>176.075</u>	<u>274.242</u>

Ver notas



Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General



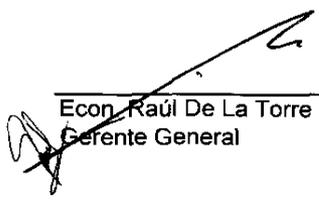
Sr. Freddy Lozano León.
Contador

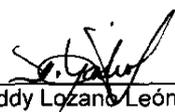
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Reservas		Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial	
1 de enero de 2009	140.000	11.191	129.458	281.819
Distribución de utilidades		26.186	235.674	(261.858)
Utilidad del año				274.242
31 de diciembre de 2009	<u>140.000</u>	<u>37.377</u>	<u>365.132</u>	<u>294.203</u>
Distribución de utilidades		27.424	246.818	(274.242)
Utilidad del año				176.075
31 de diciembre de 2010	<u>140.000</u>	<u>64.801</u>	<u>611.950</u>	<u>196.036</u>

Ver notas


Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

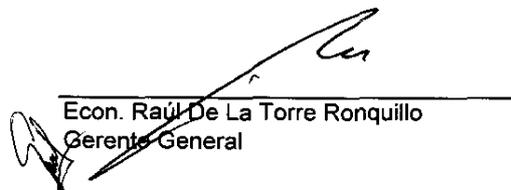

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

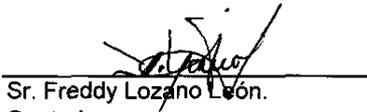
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	176.075	274.242
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación	28.616	31.637
	<u>204.691</u>	<u>305.879</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(962.567)	(192.873)
Inventarios	3.792.806	4.252.280
Gastos anticipados	828	391
Otros activos	-	677
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(265.596)	(768.964)
Impuestos por pagar	(4.210)	223
Ingresos diferidos	(2.496.615)	(3.432.146)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>269.337</u>	<u>165.467</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo	-	(1.926)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Sobregiro bancario	(12.632)	(179.405)
Prestamos a largo plazo	-	(111.475)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	<u>(12.632)</u>	<u>(290.880)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	256.705	(127.338)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	194.101	321.439
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>450.806</u>	<u>194.101</u>

Ver notas


Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General


Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

NOTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 - Información General

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.

2 - Resumen de Principales Políticas Contables

Bases de preparación

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

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 2012 considerando como período de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuación)

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción mas los gastos generales 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.

Ingresos diferidos

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de reservación de viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Reconocimientos de ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador.

Costos y gastos

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.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Impuesto a la renta

El Impuesto a la renta se registra con cargo a los resultados del año y se calcula aplicando la tasa de 25% sobre la utilidad impositiva aplicable a las utilidades distribuidas.

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.

3- Cuentas por Cobrar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos a proveedores y constructores	1.225.803	308.222
Impuesto al valor agregado	2.577	2.982
Impuesto a la renta (Nota 7)	10.990	4.927
Otros	173.100	133.772
	<u>1.412.470</u>	<u>449.903</u>

4 - Inventarios

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Obras en proceso Urbanizaciones	1.189.225	4.749.751
Terrenos urbanizados	-	232.280
	<u>1.189.225</u>	<u>4.982.031</u>

5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-09</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-10</u>
Vehículos	156.729	-	156.728
Equipos de computación	3.792	-	3.792
Subtotal	160.521	-	160.520
Depreciación acumulada	(117.227)	(28.616)	(145.843)
	<u>43.294</u>	<u>(28.616)</u>	<u>14.678</u>

	<u>12-31-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-09</u>
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)
	<u>73.005</u>	<u>(29.711)</u>	<u>43.294</u>

6 - Cuentas por Pagar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores y contratistas	1.383.661	973.763
Préstamos de terceros	-	660.429
Cuota de reservación de viviendas	44.820	51.716
Fondo de garantía	16.847	25.016
	<u>1.445.328</u>	<u>1.710.924</u>

7 - Impuestos por Pagar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuesto al valor agregado	-	5.127
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	1.006	774
Impuesto al valor agregado	1.550	865
	<u>2.556</u>	<u>6.766</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	(4.927)	(4.894)
Anticipo	(56.267)	(90.481)
Retenciones de terceros	(9.268)	(805)
Impuesto causado	59.472	91.253
Saldo al final del año	<u>(10.990)</u>	<u>(4.927)</u>

Nota 8 - Ingresos Diferidos

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Urbanizaciones:		
Estela	58.575	1.230.914
Coralia	-	1.212.378
Samanes	-	111.898
Total	<u>58.575</u>	<u>2.555.190</u>

Nota 9 - Vencimiento Corriente de Préstamos a Largo Plazo

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Morita Investment Inc		
Préstamos con vencimientos al final en febrero y diciembre del 2011, e interés del 9%	500.000	500.000
Alboban S.A.		
Préstamo con vencimiento en octubre del 2011 e interés del 12%	50.000	50.000
	<u>550.000</u>	<u>550.000</u>

Nota 10 - Capital Suscrito

Está representado por 140,000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

Nota 11 - 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 12 - Reserva Especial

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 13 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo en los estados financieros.
