

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el balance general de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas 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, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de operaciones y 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


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 5 de Marzo del 2000

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Miles de sucres
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos (Nota 3)	138,105
Inversiones temporales (Nota 4)	509,542
Cuentas por cobrar (Nota 5)	9,533,181
Inventarios (Nota 6)	28,990,006
Gastos anticipados	54,609
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	39,225,443
OTROS ACTIVOS	8,222
TOTAL ACTIVO	39,233,665
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiro bancario	43,392
Préstamos a corto plazo (Nota 7)	1,672,774
Cuentas por pagar (Nota 8)	10,968,302
Ventas diferidas (Nota 10)	13,940,739
Porción corriente de obligaciones de propia emisión (Nota 11)	86,667
TOTAL PASIVO CORRIENTE	26,711,874
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 12)	11,710,110
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 13)	100,000
Reserva legal (Nota 14)	45,250
Reserva especial	364,934
Utilidades acumuladas	301,497
TOTAL PATRIMONIO	811,681
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	39,233,665

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Miles de sucres
VENTAS NETAS	5,623,178
COSTO DE VENTAS	<u>4,477,736</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>1,145,442</u>
GASTOS OPERATIVOS:	
Administrativos y generales	122,681
Ventas	535,154
Impuesto a la circulación de capitales	<u>233,453</u>
TOTAL	<u>891,288</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	254,154
Impuesto a la renta	<u>3,518</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>250,636</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	Miles de sucres
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	4,249,954
Efectivo pagado a proveedores y otros	(17,858,199)
Impuesto a la circulación de capitales	(233,453)
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(13,841,698)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones de propia emisión	(1,573,892)
Pasivo a largo plazo	11,710,110
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>10,136,218</u>
DISMINUCION NETA EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	(3,705,480)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	4,353,127
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>647,647</u>
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	250,636
Ajustes por:	
Impuesto a la Renta	<u>3,518</u>
EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	254,154
Aumento en cuentas por cobrar	(1,971,862)
Aumento en inventarios	(23,514,048)
Disminución en gastos anticipados	18,847
Aumento en otros activos	(220)
Aumento en cuentas por pagar	10,772,793
Aumento en ventas diferidas	598,638
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(13,841,698)</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Nota 1 - Principales Políticas Contables

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 en la Urbanización Los Samanes.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se formaliza su entrega. El costo de las obras vendidas de las etapas en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación

El valor del convenio por reservación de viviendas más los intereses de financiamiento son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

Cuando la obra está terminada y se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta y se incluye en los resultados del período eliminando el importe registrado como venta diferida.

Inventarios

Las viviendas se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1999 de S/.19,684 por US dólares. La diferencia de cambio se registra en los resultados del ejercicio.

Unidad de Valor Constante

El activo y pasivo en unidades de valor constante (UVC) está registrado al valor vigente al 31 de Diciembre de 1999 publicado por el Banco Central del Ecuador de S/. 64,406 por UVC. La diferencia de cambio se registra en los resultados del año.

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalente de efectivo, los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días.

Nota 2 - Corrección Monetaria de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando como porcentaje de ajuste la variación porcentual que registra el índice Nacional de Precios al Consumidor, entre noviembre del año anterior y noviembre del año en curso.

El porcentaje de ajuste anual fue del 53% (4,41% mensual) y se aplica a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio, considerando el mes siguiente a la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a los activos y pasivos no monetarios y a las utilidades o pérdidas acumuladas se registra como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como débito o crédito la cuenta Reexpresión Monetaria.

Las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas son ajustadas con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a Reexpresión Monetaria.

Nota 3 - Caja y bancos

	<u>Miles de sucres</u>
Caja	75,561
Bancos US \$ 2,561	62,544
TOTAL	<u>138,105</u>

Nota 4 - Inversiones Temporales

	<u>Vencimiento</u>	<u>%</u>	<u>US\$</u>	<u>Miles de sucres</u>
Banco del Progreso	04-Jul-00	7.31	11,429	224,977
Produbanco	04-May-00	9.00	9,924	195,348
Banco La Previsora	04-May-00	7.31	4,532	89,217
TOTAL				<u>509,542</u>

Representan Certificados de Depósito Reprogramados (CDR) recibidos de clientes por venta de viviendas, negociados posteriormente con descuentos de hasta el 32%.

Nota 5 - Cuentas por Cobrar

	<u>V Etapa</u>	<u>VII Etapa</u>	<u>Total</u>
	(Miles de sucres)		
Clientes			
Cuentas	3,450,619	1,361,054	4,721,508
Documentos	3,762,665	958,843	4,811,673
TOTAL	<u>7,213,284</u>	<u>2,319,897</u>	<u>9,533,181</u>

Cuentas por cobrar (US \$ 243,574 y 263 UVCs), representa el valor a ser financiado por los clientes a través de alguna institución crediticia con vencimientos promedio de hasta 180 días.

Documentos por cobrar (US \$ 221,460 y 5,066 UVCs), representa los saldos del financiamiento de la cuota inicial de viviendas con vencimiento hasta 360 días.

Nota 6 - Inventarios

	Miles de sucres
Obras en Ejecución	
V Etapa	21,678,459
VII Etapa	7,291,005
Flor de Samanes	20,542
TOTAL	<u>28,990,006</u>

Nota 7 - Préstamos a Corto Plazo

Representan créditos hipotecarios otorgados por el Banco del Pacífico con vencimientos en Agosto y Septiembre del 2000 con intereses pagaderos mensualmente al 0,85% la tasa activa referencial.

Durante 1999, la tasa de interés anual promedio fue del 54,67%.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	Miles de sucres
Compañía relacionada	
Casa de Campo S.A.	10,527,127
Proveedores	92,128
Anticipos de clientes	239,558
Cuotas de reservación	80,655
Impuestos por pagar	28,834
TOTAL	<u>10,968,302</u>

Nota 9 - Impuesto a la Renta

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde el 1 de Enero al 30 de Abril de 1999 y el segundo desde el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, el cual esta gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta.

Durante estos períodos coexiste, el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de utilidades para los trabajadores. El 1% ICC grava todas las transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80%.

Nota 10 - Ventas Diferidas

	Miles de sucres
Samanes V Etapa	11,518,706
Samanes VII Etapa	<u>2,422,033</u>
TOTAL	<u><u>13,940,739</u></u>

Al 31 de Diciembre de 1999, los saldos representan ventas a crédito de viviendas en proceso de construcción.

Nota 11 - Porción Corriente de Obligaciones de Propia Emisión

	Miles de sucres
La compañía se acogió a la reprogramación por 365 días de los vencimientos de capital de la emisión de obligaciones, el vencimiento final es Agosto del 2000, los intereses reprogramados serán pagaderos a sus tenedores mensualmente al 0,85% la tasa activa referencial.	<u><u>86,667</u></u>

Durante 1999, la tasa de interés anual promedio fue del 54,58%.

En garantía de esta obligación se otorgó garantía bancaria emitida por el Banco del Pacífico por el monto emitido.

Nota 12 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1999, representan préstamo recibido de la Compañía Relacionada Casa de Campo S. A. por S/.11.710 millones sin intereses y con vencimientos en el 2001.

Nota 13 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 10,000 acciones ordinarias de S/. 10,000 de valor nominal unitario.

Nota 14 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas operacionales.

Nota 15 - Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	Miles de sucres
Reserva por revalorización del patrimonio	(203,008)
Utilidades acumuladas	<u>(94,346)</u>
Reexpresión monetaria	<u><u>(297,354)</u></u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo deudor al 31 de diciembre de 1999 a las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Utilidades Acumuladas.

Nota 16 - Eventos Posteriores

A partir del 10 de Enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/.25,000 por 1US\$.

El Gobierno también ha emitido la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario del País, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para la reactivación de la capacidad productiva del Ecuador.