

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 del 2000, 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.

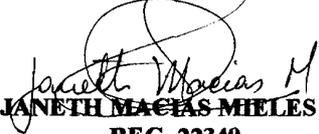
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas 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 del 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

La crisis económica en Ecuador generada por factores naturales, políticos, sociales e iliquidez en sus mercados financieros, fue acentuada en el año 1999, sin embargo en el año 2000 la economía ecuatoriana presentó cierta estabilidad por la mejora en los precios del petróleo, reducción de porcentajes en tasas de interés y la dolarización de la economía. En razón de la crisis económica, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de su economía adoptando el dólar de los Estados Unidos de América, como moneda de curso legal en el Ecuador. No obstante, se mantiene la incertidumbre económica del País la cual depende de las medidas que adopte el gobierno para su recuperación y reactivación, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC- RNAE 236


JANETH MACHAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 28 de Marzo del 2001

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****Dólares****ACTIVO****ACTIVO CORRIENTE:**

Caja y bancos (Nota 3)	259,352
Inversiones temporales (Nota 4)	35,362
Documentos por cobrar (Nota 5)	619,056
Inventarios (Nota 6)	2,336,650
Pagos anticipados (Nota 7)	52,369
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,302,789

OTROS ACTIVOS

329

TOTAL ACTIVO**3,303,118****PASIVO Y PATRIMONIO****PASIVO CORRIENTE:**

Cuentas por pagar (Nota 8)	74,176
Ventas diferidas (Nota 9)	2,817,495
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,891,671

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)**342,886****PATRIMONIO**

Capital pagado (Nota 11)	4,000
Reserva legal (Nota 12)	2,000
Reserva especial	24,433
Reserva de capital (Nota 13)	(8,442)
Utilidades acumuladas	46,570
TOTAL PATRIMONIO	68,561
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,303,118

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
VENTAS NETAS	611,645
COSTO DE VENTAS	507,865
UTILIDAD BRUTA	<u>103,780</u>
GASTOS OPERATIVOS:	
Ventas	52,195
Administrativos y generales	9,096
TOTAL	<u>61,291</u>
UTILIDAD DE OPERACION	42,489
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto	
Resultado por exposición a la inflación	(7,796)
Impuesto a la circulación de capitales	17,406
TOTAL	<u>9,610</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	32,879
Impuesto a la renta	<u>6,270</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>26,609</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas Especial</u>	<u>De Capital (Dólares)</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Saldo al 1 de enero del 2000, ajustado	4,000	1,810	14,598	-	-	-	12,059
Distribución de utilidades		190	9,835				(10,025)
Efectos de NEC No. 17 (Nota 13)					7,748	(16,190)	17,927
Transferencia (Nota 13)				(8,442)	(7,748)	16,190	
Utilidad neta							26,609
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>4,000</u>	<u>2,000</u>	<u>24,433</u>	<u>(8,442)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,570</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>Dólares</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	2,586,168
Efectivo pagado a proveedores y otros	(1,956,779)
Impuesto a la circulación de capitales	(17,406)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>611,984</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones de propia emisión	(89,384)
Pasivo a largo plazo	(260,787)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(350,171)</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	281,812
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	32,902
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>294,714</u>
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Utilidad neta	26,609
Ajustes por:	
Impuesto a la Renta	6,270
Resultado por exposición a la inflación	<u>(7,796)</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	25,083
Aumento en cuentas por cobrar	(134,745)
Aumento en inventarios	(846,599)
Aumento en pagos anticipados	(49,595)
Disminución en otros activos	89
Disminución en cuentas por pagar	(491,518)
Aumento en ventas diferidas	2,109,268
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>611,984</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

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 dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.) 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.

Como parte del proceso de dolarización de la economía, la Federación Nacional de Contadores, con la aprobación de la Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) con la cual los estados financieros al 31 de Marzo del 2000 fueron ajustados y convertidos de Suces a dólares, moneda de curso legal adoptada en el Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

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.

Reserva de Capital

Incluye los saldos de las cuentas, reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria al 31 de diciembre del 2000.

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

Nota 1 - Principales Políticas Contables (Cont.)

Moneda Extranjera

El activo, pasivo y transacciones en moneda extranjera fueron expresadas en sucres hasta el 10 de enero del 2000 a la tasa vigente en el mercado libre de cambio a esa fecha. La utilidad o pérdida en cambio originada por el ajuste contable de los activos y pasivos en dólares fue registrado en los resultados del período en el cual variaron las tasas de cambio.

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 - Conversión de los Estados Financieros de Sucres a Dólares

A partir del 1 de Abril del 2000, los estados financieros de la Compañía, fueron preparados en dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y consistió en ajustar los saldos de las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Marzo del 2000, para posteriormente aplicar a los estados financieros de esa fecha, una tasa de cambio de S/. 25.000 por dólar.

Los procedimientos de ajustes y conversión fueron los siguientes:

*** Corrección Monetaria**

Aplicada para reconocer la inflación, entre el 1 de enero del 2000 al 31 de Marzo del 2000 mediante el porcentaje de inflación de 32,81%. Los efectos de la corrección monetaria de las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio y fueron registrados en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

*** Índice Especial de Corrección de Brecha**

Aplicado a las cuentas de activos y pasivos no monetarios y patrimonio basándose en la variación porcentual del índice de devaluación acumulada y el índice de inflación acumulada, desde el 31 de diciembre de 1991 o la fecha de origen de la partida en caso de ser posterior, hasta el 31 de diciembre de 1999 cuyo efecto fue registrado en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria y el correspondiente ajuste por el índice de brecha entre las tasas de inflación y devaluación desde el 31 de diciembre de 1999 hasta el 31 de marzo del 2000 fue registrado en los resultados del período en la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI).

Los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 al 31 de marzo del 2000 y por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, no están sujetos a los procedimientos establecidos en dicha norma.

Debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al 31 de diciembre de 1999, la Compañía para propósitos de preparar los estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo y ciertas notas revelatorias, asignó equivalentes en dólares a los saldos iniciales en sucres a la tasa de cambio de S/. 19,684 para activos y pasivos monetarios y S/. 25.000 para activos y pasivos no monetarios por cada dólar.

Nota 3 - Caja y bancos

	<u>Dólares</u>
Caja	13,943
Bancos	245,409
TOTAL	<u><u>259,352</u></u>

Nota 4 - Inversiones Temporales

	<u>Vencimiento</u>	<u>%</u>	<u>Dólares</u>
Banco del Progreso	23-Nov-00		14,482
Banco de Guayaquil	10-Mar-01	7.00	1,519
Amazonas International Bank Limited	04-May-00	7.50	9,095
Banco Internacional	01-Feb-01	6.25	10,266
TOTAL			<u><u>35,362</u></u>

Representan Certificados de Depósito Reprogramados (CDR) recibidos de clientes por venta de viviendas, negociados posteriormente con descuentos de hasta el 40%.

Nota 5 - Documentos por Cobrar

	<u>Dólares</u>
V Etapa	437,611
VII Etapa	181,445
TOTAL	<u><u>619,056</u></u>

Representa los saldos por el financiamiento de la cuota inicial por venta de viviendas con vencimientos hasta 360 días.

Nota 6 - Inventarios

	<u>Dólares</u>
Obras en Proceso	
V Etapa	1,497,279
VII Etapa	839,371
TOTAL	<u><u>2,336,650</u></u>

Nota 7 - Pagos Anticipados

	<u>Dólares</u>
Anticipos a proveedores	6,539
Anticipos a constructores	45,830
TOTAL	<u><u>52,369</u></u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>Dólares</u>
Proveedores	50,269
Fondos de garantía	9,134
Cuotas de reservación	4,370
Impuestos por pagar	10,403
TOTAL	<u>74,176</u>

Nota 9 - Ventas Diferidas

	<u>Dólares</u>
Samanes V Etapa	1,877,721
Samanes VII Etapa	939,774
TOTAL	<u>2,817,495</u>

Al 31 de Diciembre del 2000, los saldos representan valores por convenio de reservación de viviendas en proceso de construcción.

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2000, representan préstamo recibido de la Compañía Relacionada Inmobiliaria Casa de Campo S. A. sin intereses y con vencimientos en el 2002.

Nota 11 - Capital Pagado

El capital pagado está representado por 10,000 acciones ordinarias de \$ 0,40 de valor nominal unitario. El cambio de denominación del capital social de sucres a dólares mediante escritura pública, se encuentra en proceso.

Nota 12 - 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 de operaciones.

Nota 13 - Efectos Contables de la Nec No. 17

Al 31 de Marzo del 2000, los efectos de la aplicación de la NEC No. 17 fueron los siguientes:

	<u>Resultado por Exposición a la Inflación</u>	<u>Reexpresión monetaria (Dólares)</u>	<u>Total</u>
Inventarios	17,281		17,281
Reserva por revalorización	(6,552)	(1,196)	(7,748)
Utilidades acumuladas	(2,933)	(14,994)	(17,927)
TOTAL	<u>7,796</u>	<u>(16,190)</u>	<u>(8,394)</u>

Los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria fueron transferidos a la cuenta de patrimonio Reserva de Capital.

Nota 14 - Impuesto a la Renta

El 18 de Agosto del 2000, la Ley para la Promoción de la Inversión y de la Participación Ciudadana (TROLE II) derogó el 0.80% del Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC). Sin embargo en circular de la misma fecha, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso se continué con la retención del impuesto exclusivamente hasta el 31 de diciembre del 2000. Al 9 de febrero del 2001, la referida circular ha sido declarada inconstitucional por el Tribunal Distrital Fiscal y apelado por el SRI ante el Tribunal Constitucional, quien no ha emitido resolución al respecto. De existir tal resolución, el impuesto retenido en exceso podría ser objeto de devolución al contribuyente mediante trámite administrativo de pago indebido.

El 21 de Diciembre del 2000, el Servicio de Rentas Internas (SRI), mediante resolución No. 921 dispuso que el saldo de la cuenta Resultado por Exposición a la Inflación (REI) sea considerado para efectos tributarios, como gastos deducibles si es negativo, o como ingreso gravable si es positivo. Al 13 de Marzo del 2001 el Tribunal Distrital Fiscal aceptó un recurso del amparo constitucional, disponiendo la suspensión definitiva de los efectos de esta resolución, la cual fue apelada por el SRI ante el Tribunal Constitucional quién no ha emitido resolución al respecto. En la declaración del impuesto a la Renta la compañía no consideró el saldo de la cuenta REI para efectos tributarios.

Al 31 de Diciembre del 2000, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el 2000, la Compañía registró como gastos \$ 20,000 por servicios administrativos y de ventas pagados a Inmobiliaria Casa de Campo S. A.

Nota 16 - Eventos Posteriores

Al 28 de Marzo del 2001, aún se encuentra en trámite el proyecto de reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros aspectos prevé el incremento del IVA del 12% al 15%.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	6