

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. 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 nuestras auditorias 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 2001 y 2000, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC- RNAE 236


JANETH MACIAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 22 de Marzo del 2002

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos (Nota 3)	386,588	259,352
Inversiones temporales (Nota 4)	-	35,362
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 5)	602,761	619,056
Inventarios (Nota 6)	3,080,764	2,336,650
Pagos anticipados (Nota 7)	49,730	52,369
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>4,119,843</u>	<u>3,302,789</u>
OTROS ACTIVOS	329	329
TOTAL ACTIVOS	<u><u>4,120,172</u></u>	<u><u>3,303,118</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	127,638	74,176
Ventas diferidas (Nota 9)	3,336,241	2,817,495
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,463,879</u>	<u>2,891,671</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>553,297</u>	<u>342,886</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 11)	4,000	4,000
Reserva legal (Nota 12)	2,000	2,000
Reserva especial (Nota 13)	49,092	24,433
Reserva de capital (Nota 14)	(8,442)	(8,442)
Utilidades acumuladas	56,346	46,570
TOTAL PATRIMONIO	<u>102,996</u>	<u>68,561</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>4,120,172</u></u>	<u><u>3,303,118</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	1,594,558	611,645
COSTO DE VENTAS	<u>1,432,048</u>	<u>507,865</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>162,510</u>	<u>103,780</u>
GASTOS OPERATIVOS:		
Ventas	92,155	52,195
Administrativos y generales	<u>21,814</u>	<u>9,096</u>
TOTAL	<u>113,969</u>	<u>61,291</u>
UTILIDAD DE OPERACION	48,541	42,489
OTROS EGRESOS (INGRESOS) , neto		
Resultado por exposición a la inflación	-	(7,796)
Impuesto a la circulación de capitales	<u>-</u>	<u>17,406</u>
TOTAL	<u>-</u>	<u>9,610</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	48,541	32,879
Impuesto a la renta	<u>12,156</u>	<u>6,270</u>
UTILIDAD NETA	<u>36,385</u>	<u>26,609</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	Capital Pagado	Reservas Legal Especial	Reservas Especial De Capital (Dólares)	Reserva por Revalorizac. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Acumuladas
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>46,570</u>
Distribución de utilidades			26,609			(26,609)
Reliquidación impuesto a la renta año 2000			(1,950)			
Utilidad neta						36,385
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>4,000</u>	<u>2,000</u>	<u>49,092</u>	<u>(8,442)</u>	<u>-</u>	<u>56,346</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	2,129,599	2,586,168
Efectivo pagado a proveedores y otros	(2,248,136)	(1,956,779)
Impuesto a la circulación de capitales	-	(17,406)
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades operativas	<u>(118,537)</u>	<u>611,984</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones de propia emisión	-	(89,384)
Pasivo a largo plazo	210,411	(260,787)
Efectivo neto proveniente de (utilizado) actividades de financiamiento	<u>210,411</u>	<u>(350,171)</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	91,874	261,812
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	294,714	32,902
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>386,588</u>	<u>294,714</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	36,385	26,609
Ajustes por:		
Impuesto a la Renta	12,156	6,270
Resultado por exposición a la inflación	-	(7,796)
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	48,541	25,083
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	16,295	(134,745)
Inventarios	(744,114)	(846,599)
Pagos anticipados	2,639	(49,595)
Otros activos	-	89
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	39,356	(491,518)
Ventas diferidas	518,746	2,109,268
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(118,537)</u>	<u>611,984</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

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 en la Urbanización Los Samanes.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América 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.

Conversión de los Estados Financieros 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).

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, realizó el ajuste de brecha hasta esa fecha a las partidas no monetarias y luego utilizó la tasa de cambio de S/.19,525.89 por dólar.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas (Cont.)

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.

Impuesto a la Renta

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

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 3 - Caja y bancos

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Caja	2,619	13,943
Bancos	<u>383,969</u>	<u>245,409</u>
TOTAL	<u>386,588</u>	<u>259,352</u>

Nota 4 - Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2000 representan Certificados de Depósito Reprogramados (CDR) con vencimiento hasta marzo del 2001 y hasta el 7.50% de interés, recibidos de clientes por venta de viviendas, negociados posteriormente con descuentos de hasta el 40%.

Nota 5 - Cuentas y Documentos por Cobrar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Cuentas por Cobrar	387,373	-
Documentos por Cobrar	<u>215,388</u>	<u>619,056</u>
TOTAL	<u><u>602,761</u></u>	<u><u>619,056</u></u>

Cuentas por cobrar 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 representa los saldos del financiamiento de la cuota inicial de viviendas con vencimiento hasta 360 días.

Nota 6 - Inventarios

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Obras en Proceso		
V Etapa	1,492,152	1,497,279
VII Etapa	1,369,132	839,371
El Campo	<u>219,480</u>	-
TOTAL	<u><u>3,080,764</u></u>	<u><u>2,336,650</u></u>

Nota 7 - Pagos Anticipados

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Seguros	3,804	-
Anticipos a proveedores	18,212	6,539
Anticipos a constructores	<u>27,714</u>	<u>45,830</u>
TOTAL	<u><u>49,730</u></u>	<u><u>52,369</u></u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Proveedores	105,303	50,269
Fondos de garantía	-	9,134
Cuotas de reservación	5,286	4,370
Impuestos a la renta por pagar	7,777	4,114
Retenciones en la fuente por pagar	<u>9,272</u>	<u>6,289</u>
TOTAL	<u><u>127,638</u></u>	<u><u>74,176</u></u>

Nota 9 - Ventas Diferidas

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
	(Dólares)	
Samanes V Etapa	1,618,801	1,877,721
Samanes VII Etapa	<u>1,717,440</u>	<u>939,774</u>
TOTAL	<u><u>3,336,241</u></u>	<u><u>2,817,495</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2001 y 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 2001 y 2000, representan préstamos recibido de la Compañía Relacionada Inmobiliaria Casa de Campo S. A. sin intereses y con vencimientos en el 2003 y 2002 respectivamente.

Nota 11 - Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2001 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 - Reserva Especial

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 14 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 15 - 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	<u>(2,933)</u>	<u>(14,994)</u>	<u>(17,927)</u>
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 16 - Impuesto a la Renta

Al 31 de Diciembre del 2001, 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 17 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el 2001, la Compañía registró como gastos \$ 92.155 (\$ 20.000 en el 2000) por servicios administrativos y de ventas pagados a Inmobiliaria Casa de Campo S. A.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
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