

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

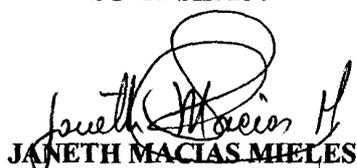
Hemos auditado los balances generales de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la 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 2002 y 2001, 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 MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 11 de Marzo del 2003

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	747,201	386,588
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 3)	297,066	648,687
Inventarios (Notas 4 y 9)	4,538,815	3,080,764
Pagos anticipados	3,664	3,804
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>5,586,746</u>	<u>4,119,843</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	33,000	-
OTROS ACTIVOS	5,011	329
TOTAL ACTIVOS	<u><u>5,624,757</u></u>	<u><u>4,120,172</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	2,216,381	110,589
Impuestos por pagar (Nota 7)	21,570	17,049
Ventas diferidas (Nota 8)	1,077,646	3,336,241
Porción corriente de pasivo a largo plazo (Nota 9)	660,500	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,976,097</u>	<u>3,463,879</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	1,485,158	553,297
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 10)	4,000	4,000
Reserva legal (Nota 11)	2,000	2,000
Reserva especial (Nota 12)	77,035	49,092
Reserva de capital (Nota 13)	-	(8,442)
Utilidades acumuladas	80,467	56,346
TOTAL PATRIMONIO	<u>163,502</u>	<u>102,996</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>5,624,757</u></u>	<u><u>4,120,172</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
VENTAS NETAS	2,619,189	1,594,558
COSTO DE VENTAS	<u>2,380,983</u>	<u>1,432,048</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>238,206</u>	<u>162,510</u>
GASTOS OPERATIVOS:		
Ventas	100,352	92,155
Administrativos y generales	<u>57,018</u>	<u>21,814</u>
TOTAL	<u>157,370</u>	<u>113,969</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	80,836	48,541
Impuesto a la renta	<u>20,330</u>	<u>12,156</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>60,506</u></u>	<u><u>36,385</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas Especial (Dólares)</u>	<u>De Capital</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>
Saldos al 1 de enero del 2001	4,000	2,000	24,433	(8,442)	46,570
Distribución de utilidades			26,609		(26,609)
Reliquidación impuesto a la renta año 2000			(1,950)		
Utilidad neta					36,385
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>4,000</u>	<u>2,000</u>	<u>49,092</u>	<u>(8,442)</u>	<u>56,346</u>
Compensación saldo deudor			(8,442)	8,442	
Distribución de utilidades			36,385		(36,385)
Utilidad neta					60,506
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>4,000</u>	<u>2,000</u>	<u>77,035</u>	<u>-</u>	<u>80,467</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	712,215	2,129,599
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(1,907,963)</u>	<u>(2,248,136)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades operativas	<u>(1,195,748)</u>	<u>(118,537)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de activo fijo	<u>(36,000)</u>	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones de propia emisión	1,064,167	-
Préstamo hipotecario común	1,000,000	-
Compañía relacionada	<u>(471,806)</u>	210,411
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,592,361</u>	<u>210,411</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	360,613	91,874
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	386,588	294,714
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>747,201</u>	<u>386,588</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	60,506	36,385
Ajustes por:		
Depreciación	3,000	-
Impuesto a la Renta	<u>20,330</u>	<u>12,156</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	83,836	48,541
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	351,621	16,295
Inventarios	(1,458,051)	(744,114)
Pagos anticipados	140	2,639
Otros activos	(4,682)	-
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	2,105,792	46,816
Impuestos por pagar	(15,809)	(7,460)
Ventas diferidas	<u>(2,258,595)</u>	<u>518,746</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(1,195,748)</u>	<u>(118,537)</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

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.

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 aprobadas por la Superintendencia de Compañías, 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.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5 años para vehículos.

Impuesto a la Renta

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

Nota 3 - Cuentas y Documentos por Cobrar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Cuentas por Cobrar	10,000	387,373
Documentos por Cobrar	137,063	215,388
Anticipos de proveedores	126,838	45,926
Otras	23,165	-
TOTAL	<u><u>297,066</u></u>	<u><u>648,687</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 4 - Inventarios

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Obras en Proceso		
Ciudad Celeste	3,707,712	219,480
Samanes V Etapa	3,695,026	3,553,859
Samanes VII Etapa	1,578,768	1,369,132
Sub-Total	8,981,506	5,142,471
Costos liquidados	<u>(4,442,691)</u>	<u>(2,061,707)</u>
TOTAL	<u><u>4,538,815</u></u>	<u><u>3,080,764</u></u>

Nota 5 - Activo Fijo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Vehículo	36,000	-
Depreciación acumulada	<u>(3,000)</u>	-
TOTAL	<u><u>33,000</u></u>	<u><u>-</u></u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Proveedores	50,846	105,303
Cuotas de reservación	5,210	5,286
Compañías relacionadas		
Inmobiliaria Casa de Campo S. A.	988,934	-
Toledama S. A.	594,414	-
Samanes Norte Uno Samanoruno S. A.	303,031	-
VIS S. A.	176,276	-
Samanes Norte Cinco Samanorcinco S. A.	61,203	-
Corporación Alborada Albocorp S. A.	2,967	-
Intereses por pagar	33,500	-
TOTAL	<u><u>2,216,381</u></u>	<u><u>110,589</u></u>

Nota 7 - Impuestos por pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente		
Honorarios	1,032	1,002
Seguros y Reaseguros	-	2
IVA	5,151	6,861
Arrendamiento mercantil	27	-
Activos corrientes	427	-
Servicios	1,706	1,407
Impuesto a la renta	13,227	7,777
TOTAL	<u><u>21,570</u></u>	<u><u>17,049</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	7,777	4,114
Pagos	(7,777)	(4,114)
Anticipos y Retenciones	(7,103)	(4,379)
Impuesto a la renta causado	20,330	12,156
Saldo al final del año	<u><u>13,227</u></u>	<u><u>7,777</u></u>

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía por los ejercicios desde 1998 al 2002 están pendientes de revisión por las autoridades fiscales. La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

Nota 8 - Ventas Diferidas

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
La Delfina	317,812	-
Samanes V Etapa	-	1,618,801
Samanes VII Etapa	759,834	1,717,440
TOTAL	<u><u>1,077,646</u></u>	<u><u>3,336,241</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los saldos representan valores por convenio de reservación de viviendas en proceso de construcción.

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Obligaciones De Propia Emisión		
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales iguales y consecutivos de 106.416.69 hasta Junio del 2005 e interés del 9%	1,064,167	-
Banco del Pacífico		
Préstamo Hipotecario Común con vencimientos trimestrales hasta Julio del 2,004 e interés reajutable del 16.75%.	1,000,000	-
Inmobiliaria Casa de Campo S. A.		
No genera intereses y tiene vencimiento en el 2003.	81,491	553,297
Sub-total	<u>2,145,658</u>	<u>553,297</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(660,500)</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u><u>1,485,158</u></u>	<u><u>553,297</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
2003	-	553,297
2004	1,272,325	-
2005	212,833	-
	<u><u>1,485,158</u></u>	<u><u>553,297</u></u>

Las Obligaciones de Propia Emisión, mantienen garantía general de la emisora es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores; y, garantía específica consistente en hipoteca abierta de la totalidad del predio rústico conocido como "Hacienda Penitencia", con una superficie aproximada de ciento trece (113) hectáreas, ubicado en el cantón Samborondón, provincia del Guayas. Los fondos que recaude La Emisora servirán como parte del capital de trabajo que requiere destinar a la construcción y desarrollo del proyecto urbanístico denominado "Ciudad Celeste", ubicado en el cantón Samborondón, provincia del Guayas. De manera específica, los recursos serán empleados en el relleno, movilización de material pétreo, desarrollo de infraestructura, canalización, tendido de agua potable, e infraestructura eléctrica de la urbanización, así como también a la construcción de viviendas unifamiliares.

El préstamo hipotecario está garantizado por 289.024,83 m2 de terrenos en el predio rústico El Buijo, Parroquia Tarifa, propiedad de compañías relacionadas.

Nota 10 - Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2002 está representado por 10,000 acciones ordinarias de \$ 0,40 de valor nominal unitario.

Nota 11 - 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 12 - Reserva Especial

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 13 - 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. Al 31 de Diciembre del 2002 el saldo deudor fue compensado con la cuenta reserva especial.

Nota 14 - Transacciones Significativas con Compañía Relacionada

Durante el 2002, la Compañía registró como gastos \$ 77.724 (\$ 92.155 en el 2001) por servicios administrativos y de ventas pagados a Inmobiliaria Casa de Campo S. A.
