

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

8941.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

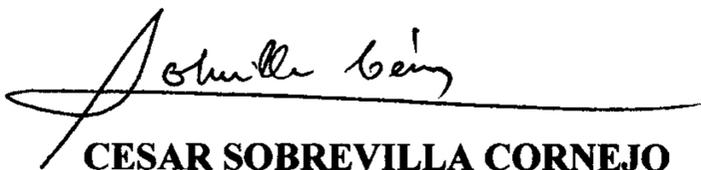
A los Accionistas de
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Constructora Inmobiliaria Argos C.A.**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, 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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO

REG. 22223

Guayaquil, 18 de marzo del 2008



CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	621,858	936,285
Inversiones Temporales (Nota 3)	-	650,000
Cuentas por cobrar (Nota 4)	327,216	82,212
Inventarios (Notas 5)	14,780,771	13,982,673
Gastos anticipados	6,405	1,911
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>15,736,250</u>	<u>15,653,081</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6 y 7)	96,476	82,716
OTROS ACTIVOS	677	677
TOTAL ACTIVOS	<u><u>15,833,403</u></u>	<u><u>15,736,473</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar (Nota 7)	-	1,340,307
Cuentas por pagar (Nota 8)	2,041,335	2,491,849
Impuestos por pagar (Nota 9)	9,143	14,580
Ventas diferidas (Nota 10)	11,748,776	6,506,296
Vencimiento corriente de obligaciones en circulacion (Nota 11)	500,009	999,997
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 12)	683,530	1,883,455
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>14,982,793</u>	<u>13,236,483</u>
OBLIGACIONES EN CIRCULACION (Nota 11)	-	500,009
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 12)	550,000	1,718,612
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 13)	140,000	140,000
Reserva Legal (Nota 14)	9,267	7,885
Reserva especial (Nota 15)	112,141	99,707
Utilidades acumuladas	39,201	33,776
TOTAL PATRIMONIO	<u>300,609</u>	<u>281,369</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>15,833,403</u></u>	<u><u>15,736,473</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
VENTAS (Nota 16)	4,402,250	3,156,892
COSTO DE VENTAS (Nota 16)	4,004,525	2,861,723
UTILIDAD BRUTA	<u>397,725</u>	<u>295,169</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales	387,393	184,938
Ventas	44,660	138,362
TOTAL	<u>432,053</u>	<u>323,300</u>
PERDIDA EN OPERACIÓN	(34,328)	(28,131)
OTROS INGRESOS (Nota 17)	<u>(60,746)</u>	<u>(47,166)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	26,418	19,035
Impuesto a la renta	<u>7,177</u>	<u>5,220</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>19,241</u></u>	<u><u>13,815</u></u>

CÓNSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>Especial</u>	
31 de diciembre del 2005	140,000	3,184	57,396	66,975
Distribucion de utilidades		4,701	42,311	(47,014)
Utilidad Neta				13,815
31 de diciembre del 2006	<u>140,000</u>	<u>7,885</u>	<u>99,707</u>	<u>33,776</u>
Distribucion de utilidades		1,382	12,434	(13,816)
Utilidad Neta				19,241
31 de diciembre del 2007	<u>140,000</u>	<u>9,267</u>	<u>112,141</u>	<u>39,201</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	19,241	13,815
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación	25,180	19,288
	<u>44,421</u>	<u>33,103</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas y documentos por cobrar	4,498,305	4,630,782
Inventarios	(798,098)	(5,110,095)
Gastos anticipados	(4,494)	(1,502)
Otros activos	499,171	3,033
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(450,514)	1,031,734
Impuestos por pagar	(5,437)	(23,097)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>3,783,353</u>	<u>563,958</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	(38,940)	(71,171)
Venta de activo fijo	-	50,665
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(38,940)</u>	<u>(20,506)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar	(1,340,307)	1,337,560
Obligaciones en circulación, neto	(999,997)	(999,996)
Prestamos a largo plazo, neto	(2,368,537)	(642,114)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(4,708,840)</u>	<u>(304,550)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	(964,428)	238,902
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>1,586,285</u>	<u>1,347,383</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>621,858</u>	<u>1,586,285</u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ARGOS C.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

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.

La Compañía en su calidad de Apoderada Especial de las compañías MONTIJO S.A. y LANVIN S. A. Propietaria de los terrenos, desarrolla y construye las obras de infraestructura del Programa Urbanización Ciudad Celeste, ubicada en el kilometro 9 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión total de 200 hectareas que incluye una isla de 60 hectareas de superficie, donde se desarrollan 14 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad, áreas sociales, recreativas y deportivas.

Con el proposito de lograr importantes eficiencias en el uso de recursos, cumplir la proyección de ventas y el programa de construcción se estableció que las urbanizaciones serían construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado las primeras tres urbanizaciones de Ciudad Celeste que a a fecha se encuentran vendidas:

Urbanización La Delfina, área de 44,088.19 metros cuadrados, se construyeron 64 viviendas de dos plantas entregadas.

Urbanización La Estela, área de 171,701.41 metros cuadrados, se construyeron 369 viviendas de dos plantas en proceso de entrega.

Urbanización La Coralia, área de 73,235.23 metros cuadrados, se construyeron 132 viviendas, villas de una planta y de dos plantas. Esta es la primera urbanización que cuenta con dos lagunas artificiales concluidas al 100%.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

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 urbanizaciones en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación de Viviendas

El valor de los convenios por reservación de viviendas son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

La cuota inicial del 30% es financiada por la compañía mediante la firma de documentos con vencimientos mensuales hasta 18 meses mas gastos por financiamiento

El valor a ser financiado a través de alguna Institución Financiera se registran como documentos por cobrar y tienen vencimientos hasta 20 meses.

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

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales y financieros relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

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.

Impuesto a la Renta

Impuesto a la Renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días

Nota 3 - Inversiones Temporales

Al 31 de diciembre del 2006 constituye la Inversión en el Fondo Administrativo de Inversión Real 1 de Interfondos, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., con retiros inmediatos y rendimientos del 3%.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Cientes	-	76,725
Compañías relacionadas (Nota 18)	313,077	-
Impuesto al valor agregado	2,828	2,982
Impuesto a la renta (Nota 9)	2,378	2,505
Otros	8,933	-
	<u>327,216</u>	<u>82,212</u>

Nota 5 - Inventarios

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Urbanización Samanes		
Terrenos y Viviendas	228,749	240,914
Obras en proceso Urbanización		
Delfina	-	4,374,973
Estela	12,549,239	11,002,666
Coralia	7,714,305	5,486,685
Providencia	1,033,512	1,033,512
Serena	1,489,799	9,919
Otras	14,437	14,436
Sub-Total	<u>22,801,292</u>	<u>21,922,191</u>
Costos liquidados	<u>(8,264,846)</u>	<u>(8,196,009)</u>
	<u>14,536,446</u>	<u>13,726,182</u>
Materiales	15,576	15,577
	<u>14,780,771</u>	<u>13,982,673</u>

Nota 5 - Inventarios (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Terrenos	1,365,658	1,385,711
Urbanización	4,673,014	5,289,810
Edificación	5,068,563	5,372,963
Proyectos y estudios	317,432	416,505
Licencias y permisos	433,774	423,038
Equipamiento	2,521,790	1,813,730
Intereses y costos financieros	2,131,799	1,846,858
Gastos legales	68,637	61,984
Publicidad	766,565	1,044,119
Otros costos	5,454,060	4,267,473
	<u>22,801,292</u>	<u>21,922,191</u>

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	<u>12-31-06</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-07</u>
Equipos de construcción	3,450	50	3,500
Vehículos	114,271	38,890	153,161
Subtotal	117,721	38,940	156,661
Depreciación acumulada	(35,005)	(25,180)	(60,185)
	<u>82,716</u>	<u>13,760</u>	<u>96,476</u>

	<u>12-31-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta</u>	<u>12-31-06</u>
Equipos de construcción	3,450	-	-	3,450
Vehículos	93,765	71,171	(50,665)	114,271
Subtotal	97,215	71,171	(50,665)	117,721
Depreciación acumulada	(15,717)	(19,288)	-	(35,005)
	<u>81,498</u>	<u>51,883</u>	<u>(50,665)</u>	<u>82,716</u>

Nota 7 - Documentos por Pagar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Automotores Continental		
Financiamiento de vehiculo	-	307
Magister Financial Group		
Prestamos con vencimientos hasta mayo del 2007	-	1,340,000
e interes del 12%	-	1,340,307
	<u>-</u>	<u>1,340,307</u>

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Proveedores	77,507	547,674
Compañías relacionadas (Nota 18)	1,187,575	1,094,337
Cuotas de reservación	60,099	69,453
Fondos de garantía	40,870	-
Intereses por pagar	142,270	119,852
Trueques	533,014	660,533
	<u>2,041,335</u>	<u>2,491,849</u>

Nota 9 - Impuestos por Pagar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Impuesto a la renta	3,450	-
Impuesto al valor agregado	-	224
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	3,107	5,624
Impuesto al valor agregado	2,586	8,732
	<u>9,143</u>	<u>14,580</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Saldo al inicio del año	-	9,197
Pagos	-	(9,197)
Anticipos	(1,366)	(6,481)
Retenciones de terceros	(2,361)	(1,244)
Impuesto causado	7,177	5,220
Saldo al final del año	<u>3,450</u>	<u>(2,505)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas

Nota 10 - Ventas Diferidas

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Urbanizaciones		
Samanes VII	111,898	111,898
Estela	6,014,291	3,920,220
Coralia	5,622,587	2,474,178
Total	<u>11,748,776</u>	<u>6,506,296</u>

Los saldos representan valores por convenio de reservación de viviendas en proceso de construcción.

Nota 11 - Obligaciones en Circulación

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales iguales de \$250,000 hasta Abril del 2008 e interés del 7%	500,009	1,500,006
Menos vencimientos corrientes	(500,009)	(999,997)
	<u>-</u>	<u>500,009</u>

Las Obligaciones en circulación constituye títulos valores emitidos por la compañía, respaldados por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores; y, adicionalmente con garantía específica consistente en hipoteca abierta del lote 3 del predio rustico "Hacienda Penitencia", con una superficie de 751.120,27 m2, ubicado en el cantón Samborondón, provincia del Guayas, de la compañía relacionada MANDATO PUNTO CASA S.A. MANDACASA.

Nota 12 - Prestamos a Largo Plazo

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Banco Internacional		
Prestamos de amortizacion gradual con vencimientos trimestrales hasta marzo del 2009 e interes promedio del 9,90% (9,61% en 2006)	683,530	2,803,515
Magister Financial Group		
Prestamo con vencimientos hasta noviembre del 2008 e interes del 12%	-	160,000
Morita Investment Inc		
Prestamos con vencimientos al final en febrero y diciembre del 2009, e interes del 9%	500,000	500,000
Raymond Raad Dibo		
Prestamo con vencimientos mensuales hasta julio del 2007 e interes del 12%	-	138,552
Alboban S.A.		
Prestamo con vencimiento en octubre del 2010 e interes del 12%	50,000	-
Sub-total	<u>1,233,530</u>	<u>3,602,067</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(683,530)</u>	<u>(1,883,455)</u>
	<u>550,000</u>	<u>1,718,612</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
2008		996,836
2009	500,000	721,776
2010	50,000	-
	<u>550,000</u>	<u>1,718,612</u>

Los prestamos bancarios estan garantizados por hipoteca abierta y prohibicion voluntaria de enajenar y gravar de 289.024,83 metros cuadrados de terrenos en el predio rustico El Buijo Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MANTIJO S.A. y LANVIN S.A.

Nota 13 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2007 está representado por 140,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

Nota 14 - 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 15 - Reserva Especial

Representan utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

Nota 16 - Ventas y Costo de Ventas

	Ventas		Costo de Ventas	
	2,007	2,006	2,007	2,006
Ciudad Celeste - Urbanización				
Estela	3,412,180	3,156,892	3,094,760	2,861,723
Serena	590,207	-	530,698	-
Coralía	399,863	-	379,067	-
	<u>4,402,250</u>	<u>3,156,892</u>	<u>4,004,525</u>	<u>2,861,723</u>

Nota 17 - Otros Ingresos

	2,007	2,006
Intereses ganados	22,843	33,039
Arriendo de terreno	14,499	840
Otros	23,404	13,287
	<u>60,746</u>	<u>47,166</u>

Nota 18 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazos de vencimientos definidos

	Cuentas por cobrar	Cuentas por Pagar	
	2,007	2,007	2,006
Dismedsa S.A.	313,077	-	-
Corporación Celeste S.A. Corpacel	-	1,103,874	-
Corporación Sambarondon S.A. Corsam	-	83,701	164,044
Inmobiliaria Casa de Campo S. A.	-	-	811,998
Samanes Norte Cinco Samanorcinco S.A.	-	-	78,681
Otras	-	-	39,614
	<u>313,077</u>	<u>1,187,575</u>	<u>1,094,337</u>

Durante el año 2006 la Compañía no tuvo empleados, su personal técnico y administrativo son tercerizados a través de compañías relacionadas, los valores facturados por reembolsos de gastos durante el año fueron de \$2.141.229

Nota 19 - Compromisos

La Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento mercantil de vehículos para uso del departamento técnico y de venta, con vencimientos durante los años 2008 y 2009. El gasto por los arrendamientos en el año que terminó al 31 de diciembre del 2007 ascendió a \$38.308 (\$21.224 en el 2006). Los pagos por arrendamientos por los siguientes años serán:

Nota 19 - Compromisos (continuación)

<u>Años</u>	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
2007	-	31,553
2008	18,671	18,671
2009	6,940	6,940

Nota 20 - Eventos Posteriores

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros
