

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.:**

1. He auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A., al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A., al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 1999 de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A., requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.

Guayaquil, 24 de Abril del 2000



C.P.A. Daniel Martínez Pilay
SC-RNAE 330
Registro Profesional #. 23.251

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.

BALANCE GENERAL

POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(expresado en miles de sucres)

ACTIVOS

CORRIENTE:

Caja y bancos (Nota 3)	414.547
Documentos y Cuentas por cobrar (Nota 4)	4.678.820
Inventarios (Nota 5)	83.783.126
Pagos anticipados	4.546
Total Activos Corrientes	<u>88.881.039</u>

DOCUMENTOS POR COBRAR, LARGO PLAZO (Nota 4)	2.558.870
---	-----------

PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO (Nota 6)	5.266.166
--	-----------

INVERSIONES (Nota 7)	8.065.767
-----------------------------	-----------

OTROS ACTIVOS (Nota 8)	<u>70.733.615</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>175.505.457</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO

CORRIENTE:

Obligaciones Bancarias (Nota 9)	17.845.940
Sobregiros Bancarios	920.894
Cuentas por pagar (Nota 10)	<u>10.601.016</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>29.367.850</u>

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO (Nota 11)	142.922.447
---	--------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social	1,000,000
Reserva Legal	40.110
Reserva Especial	360.496
Reserva Revalorización del Patrimonio	1.388.732
Utilidades del Ejercicio	<u>425.822</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>3.215.160</u>

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>175.505.457</u>
-----------------------------------	---------------------------

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(expresado en miles de sucres)

	<u>AL 30-04-99</u>	<u>AL 31-12-99</u>	<u>TOTAL</u>
VENTAS NETAS	6.059.707	16.451.839	22.511.546
COSTO DE VENTA	<u>4.884.614</u>	<u>14.525.975</u>	<u>19.410.589</u>
Utilidad Bruta	1.175.093	1.925.864	3.100.957
GASTOS OPERACIONALES:			
Administración	570.443	1.523.162	2.093.605
Ventas	<u>612.184</u>	<u>1.253.206</u>	<u>1.865.390</u>
Pérdida en Operación	1.182.627	2.776.368	3.958.995
Otros (Egresos) e Ingresos, neto	<u>224.774</u>	<u>1.096.022</u>	<u>1.320.796</u>
Utilidad antes de impuestos	217.240	245.518	462.758
Provisión de impuesto a la renta	-	<u>36.936</u>	<u>36.936</u>
Utilidad del ejercicio	<u><u>217.240</u></u>	<u><u>208.582</u></u>	<u><u>425.822</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(expresado en miles de sures)

	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	UTILIDADES RETENIDAS
Saldos a diciembre 31 de 1998	1,000,000	20,834	187,009	510,769	-	192,763
CAMBIOS DEL PATRIMONIO						
Transferencias a reserva legal y especial.	-	19.276	173.487	-	-	(192.763)
Pago de Capital Suscrito	-	-	-	-	-	-
Efectos Corrección Monetaria, 1999	-	-	-	1.892.603	(1.014.640)	-
Transferencias	-	-	-	(1.014.640)	1.014.640	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	425.822
Saldos a Diciembre 31 de 1999	<u>1,000,000</u>	<u>40.110</u>	<u>360.496</u>	<u>1.388.732</u>	<u>-</u>	<u>425.822</u>

L

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(expresado en miles de sucres)

Actividad de Operación

Efectivo recibido por Clientes	18.956.424
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento de cuentas por cobrar	3.555,122
Aumento en inventarios	(73.444.513)
Aumento en cuentas por pagar	(10.205.437)
<i>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</i>	<u>(61.138.404)</u>

Actividades de inversión:

Adiciones de propiedades y equipos, neta	2.456.212
Incremento en otros activos	70.644.849
Incremento de inversiones, neta	2.996.795
<i>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</i>	<u>76.097.856</u>

Actividades de Financiamiento:

Incremento en obligaciones bancarias	(14.891.747)
Efectivo Neto proveniente de Actividades de Financiamiento	<u>(14.891.747)</u>

Aumento en Caja – Bancos 67.705

Caja – Bancos al Inicio 346.842

Caja – Bancos al Final 414.547



Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

NOTA 1.- Objetivo de la compañía

La compañía se constituyó el 17 de abril de 1984, su principal actividad corresponde a la promoción, urbanización, construcción y venta de viviendas.

NOTA 2.- Resumen de las principales políticas contables

a.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

- Los estados financieros han sido preparados sobre base del costo histórico, modificados parcialmente para el caso de propiedades y equipos (excepto terrenos y edificios los cuales fueron valuados por un perito independiente, lo que no excede al valor de mercado), pasivos acumulados, deuda a largo plazo y patrimonio de los accionistas, según se explica más adelante, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento sobre la aplicación del sistema de Corrección Monetaria Integral de los estados financieros.

b.- Inventarios:

- El costo de las viviendas se determina en base al costo de construcción más los costos financieros, hasta cuando las obras están terminadas.

c.- Propiedades y equipos:

- Las propiedades y equipos, excepto terrenos y edificios que fueron valuados por un perito independiente, se muestran al costo más el valor de las revalorizaciones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada. De acuerdo con las disposiciones en vigencia, informo que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, el auditor independiente revisó en términos generales la revalorización de las propiedades y equipos en sus aspectos significativos.
- La revalorización del año 1999 de acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, se acreditó a la cuenta reexpresión monetaria. Las bases de revalorización que aplicó la compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1999, de conformidad con el citado reglamento son:
- Los activos que se encontraban en propiedad de la compañía al 31 de diciembre de 1998 y su correspondiente depreciación acumulada se revalorizaron aplicando al costo

A

ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1999 que fue del 53%.

- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.
- La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las revalorizaciones efectuadas usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Indice de depreciación</u>
Edificios	5 %
Muebles y enseres, equipos de oficina y otros	10 %
Maquinarias	10 %
Equipos de Computación	20 %

d.- Reserva por revalorización del patrimonio:

- Registra el mayor valor de ajuste por corrección monetaria de las cuentas del patrimonio de los accionistas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizada libre de impuesto a la renta.

e.- Reexpresión Monetaria :

- De acuerdo a lo establecido en el Registro Oficial No.78, publicado el 1ero. de diciembre de 1999, cita en su Art. 15 "Los saldos deudores o acreedores de la cuenta patrimonial **Reexpresión Monetaria**, producto de la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria hasta el 31 de Diciembre de 1999, serán transferidos a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio al 31 de diciembre de 1999, luego de compensadas las pérdidas de ejercicios anteriores".
- El saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria en la parte que corresponda al saldo acreedor, que sea transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto previsto en el numeral 6 del artículo 14 de la Ley No.51, publicada en el Registro Oficial No.349, del 31 de diciembre de 1993.

f.- Diferencia en Cambio

- Para el ejercicio 1999, la compañía activó parte de su diferencia en cambio, de acuerdo a la resolución N° 99-1-3-3-0011 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el registro oficial N° 310 del 3 de noviembre de 1999; en la que dictan las normas que podrán aplicar las compañías respecto del registro de la diferencia en cambio proveniente de la reexpresión monetaria de los activos y pasivos en moneda extranjera.



g.- Moneda Extranjera y U.V.C.:

- Los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio vigente al cierre del ejercicio, en el mercado libre de cambio del dólar.
- La cotización vigente al 31 de diciembre de 1999, era de S/.20.551,00 por cada dólar y S/.64.406 por cada UVC's.

h.- Impuesto a la Renta:

- En el ejercicio económico de 1.999, hubo dos períodos para la declaración del impuesto a la renta, el primer período comprendido desde el 1 de enero hasta el 30 de abril de 1999 donde se aplicó el 1% de impuesto a la circulación de capitales como impuesto a la renta; y en el segundo período desde el 1 de mayo hasta el 31 de diciembre de 1999, la compañía aplicó la tasa del 15% de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

i.- Ingresos:

- Los ingresos por venta de viviendas se registran en el período en que se formaliza la entrega-recepción de las mismas..

j.- Convenios de Reservación:

- El valor del convenio por reservación de viviendas más los intereses de financiamiento son registrados como Anticipos de Clientes. 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.

NOTA 3.-Caja y Bancos:

	(en miles de sucres)
Efectivo en Caja	2.000
Bancos	<u>412.547</u>
Total	<u>414.547</u>

NOTA 4.- Documentos y Cuentas por cobrar:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar están conformadas de la siguiente manera:

	(en miles de sucres)
Clientes a corto plazo	4.141.565
Clientes a largo plazo	2.558.870
Anticipos a Contratistas	322.400
Otras	<u>214.855</u>
Total	<u>7.237.690</u>



Al 31 de diciembre de 1999, los documentos por cobrar a clientes incluyen 34,872.24 UVC's y USD\$ 210,857.89.

NOTA 5.- Inventarios:

Al 31 de diciembre de 1999, representan obras en desarrollo en los siguientes programas de viviendas:

(en miles de sucres)

Los Samanes VI (construcción)	26.666.874
Los Samanes VI (urbanización)	51.060.097
Otros Programas	<u>6.056.155</u>
TOTAL	<u>83.783.126</u>

NOTA 6.- Propiedades y equipos:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas propiedades y equipos están conformadas de la siguiente manera:

(en miles de sucres)

	Saldo al 31 de diciembre de 1998	Adiciones	Corrección Monetaria	Ventas y/o retiros	Saldo al 31 de diciembre de 1999
	-----	-----	-----	-----	-----
Costo más revalorización					
Terrenos	1,058,014	-	645.350	-	1.703.364
Edificios	806,039	-	-	-	806,039
Muebles y Enseres	245,090	29.738	135.513	-	410.341
Generador	197,970	-	104.924	-	302.894
Equipos de oficina	504,130	3.903	216.729	(96.424)	628.338
Equipos de computación	-	381.472	190.724		572.196
Otros	<u>12,228</u>	<u>1.427.494</u>	<u>647.174</u>	<u>(12.228)</u>	<u>2.074.668</u>
Total costo más revalorización	2,823.471	1.842.607	1.940.414	(108.652)	6.497.840
Menos:					
Depreciación acumulada	<u>(447,271)</u>	<u>(433.754)</u>	<u>(419.247)</u>	<u>68.598</u>	<u>(1.231.674)</u>
Propiedades y equipos neto	<u>2.376,200</u>	<u>1.408.853</u>	<u>1.521.167</u>	<u>(40.054)</u>	<u>5.266.166</u>

[Handwritten signature]

NOTA 7.- Inversiones:

Al 31 de diciembre de 1999, las inversiones se formaron por los certificados de depósitos que la compañía tiene en varias instituciones financieras que llegan a un monto de 8.065.767 sucres

NOTA 8.- Otros activos :

Durante el ejercicio económico de 1999, los otros activos se formaron de la siguiente manera:

	(en miles de sucres)
Diferencia en cambio	70.722.070
Otros	<u>11.545</u>
	<u>70.733.615</u>

NOTA 9.- Obligaciones Bancarias:

Al 31 de diciembre de 1999, las obligaciones bancarias están conformadas de la siguiente manera:

	(en miles de sucres)
FILANBANCO	
Operación por USD\$7.756 con vencimientos semestrales hasta 30 de Junio de 2002, e interés del 12.05%.	159.403
Operación con vencimientos semestrales hasta 15 de Diciembre de 2000, e interés del 52%	1.980.000
Operación con vencimientos semestrales hasta 13 de Diciembre de 2000, e interés del 63%	1.313.534
BANCO UNION	
Operación por 117,350.95 UVC's con vencimientos semestrales hasta 11 de Marzo de 2004, más interés	7.558.105
Operación por 106,122.07 UVC's con vencimientos semestrales hasta 21 de Marzo de 2004, más interés	<u>6.834.898</u>
TOTAL	<u>17.845.940</u>

En garantía de las operaciones, la compañía tiene hipotecados terrenos de la Urbanización Los Samanes.



NOTA 10- Cuentas por pagar corto plazo:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por pagar están conformadas de la siguiente manera:

Comerciales	602.417
Fondos en garantía	213.009
Intereses y comisiones	1.588.460
Otras Cuentas por pagar	4.638.101
Impuesto a la renta compañía	53.971
Varios Acreedores	<u>3.505.058</u>
Total	<u>10.601.016</u>

NOTA 11- Cuentas por pagar a largo Plazo:

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por pagar a largo plazo están conformadas de la siguiente manera:

Otras Cuentas por pagar	142.593.422
Ventas por realizar	160.498
Intereses por realizar	<u>168.527</u>
Total	<u>142.922.447</u>

NOTA 12.- SITUACION FISCAL:

FISCALIZACIONES.- La compañía ha sido fiscalizada hasta el ejercicio económico 1996. Los años 1997, 1998 y 1999 se encuentran abiertos a revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de presentación de estos estados financieros (24 de abril del 2000) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

A partir del 10 de enero del 2000, en el Ecuador rige un nuevo sistema cambiario denominado dolarización, para lo cual se establece una cotización única de 25.000 sucres por cada dólar de Estados Unidos de Norte América. Este nuevo sistema cambiario se adopta por la situación financiera que imperó durante 1999, a raíz del mes de marzo del mismo año cuando el gobierno congela los depósitos bancarios; así como la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, regionales y locales lo que ocasionó el traspaso de bancos privados al Estado, razón por la cual no es posible establecer la evolución futura de la economía nacional.

