

## OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:

### **INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**

He auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A. al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de 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 éstos estados financieros en base a mi auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el 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, en base de pruebas, 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 hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A. al 31 de Diciembre del 2001, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

8 de abril de 2.002



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

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

**ACTIVO**

Activo circulante:	
Caja-Bancos (Nota B)	115,677
Inversiones temporales (Nota C)	55,692
Cuentas por cobrar (Nota D)	746,056
Inventarios (Nota E)	5,993,610
Impuestos pagados por anticipados	2,281
Total activo circulante	<u>6,913,316</u>
Propiedades y equipos, neto (Nota F)	218,370
Otro activo, neto (Nota G)	199,474
<b>Total del activo</b>	<b><u><u>7,331,160</u></u></b>

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Pasivo circulante:	
Sobregiros bancarios (Nota H)	114,819
Cuentas por pagar (Nota I)	3,603,973
Impuestos por pagar	23,578
Total pasivo circulante	<u>3,742,370</u>
Cuentas por pagar, largo plazo (Nota J)	3,251,620
Inversión de los accionistas:	
Acciones comunes, autorizadas y emitidas 10.000 a US\$.4 cada una	40,000
Reserva de Capital (k)	209,499
Reserva Legal (L)	4,341
Reserva Especial	39,048
Utilidad neta	44,282
Total inversión de los accionistas	<u>337,170</u>
<b>Total del pasivo e inversión de los accionistas</b>	<b><u><u>7,331,160</u></u></b>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**  
(Expresado en dólares)

**INGRESOS OPERACIONALES:**

Ventas Netas	4,341,861
Total ingresos operacionales	<u>4,341,861</u>

**COSTOS Y GASTOS:**

Costo de Venta	3,539,460
Gastos de administración	407,174
Gastos de venta	344,464
Otros egresos e ingresos (neto)	(9,242)
Total costos y gastos	<u>4,281,856</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>60,005</u>
(-) 25% impuesto a la renta	15,723
Utilidad neta del ejercicio	<u><u>44,282</u></u>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Especial</u>	<u>Capital Adicional</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de Enero del 2001	40,000	3,308	29,749	209,499	10,332	292,888
Transferencias	-	1,033	9,299	-	(10,332)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	44,282	44,282
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	<u>40,000</u>	<u>4,341</u>	<u>39,048</u>	<u>209,499</u>	<u>44,282</u>	<u>337,170</u>

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

<b>Actividad de Operación</b>	
Utilidad Neta	44,282
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos generados por actividades de operación:</b>	
Depreciaciones y amortizaciones	165,183
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Aumento de cuentas por cobrar	97,649
Disminución en inventarios	152,092
Aumento otro activo	(299,675)
Disminución en cuentas por pagar	(279,677)
<i>Efectivo neto usado de las actividades de operación</i>	<u>(120,146)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>	
Disminución en inversiones	474,708
Adiciones de propiedades y equipos	(23,896)
<i>Efectivo neto proveniente en las actividades de inversión</i>	<u>450,812</u>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>	
Disminución en obligaciones bancarias	(290,450)
<i>Efectivo neto usado de actividades de financiamiento</i>	<u>(290,450)</u>
<b>Aumento de efectivo</b>	40,216
<b>Saldo en efectivo al Inicio del año</b>	75,461
<b>Saldo en efectivo al final del año</b>	<u><u>115,677</u></u>



Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A. (La compañía) se constituyó en Guayaquil - Ecuador el 10 de Marzo de 1984, siendo su objeto la promoción, urbanización, construcción y venta de viviendas.

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, con sujeción a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Inventarios: Están valorizados a costo promedio y su costo no excede al valor de mercado. Los costos financieros incurridos, relacionados con el financiamiento de las viviendas, durante el proceso de urbanización y construcción son capitalizados, hasta cuando las obras estén terminadas.

Propiedad, maquinarias y equipos: Los activos fijos adquiridos durante el año 2001, fueron registrados al costo de adquisición, las adquisiciones de años anteriores se encuentran registradas al costo reexpresado al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No.17.

La depreciación ha sido calculada usando el método de línea recta de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Maquinarias	10%
Edificios	5%
Otros activos	10%
Equipos de Computación	20%



**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS** (continuación)

**Ingresos y costos:** La compañía utiliza un sistema de reconocimiento de ingresos y gastos que es sustancialmente similar al método denominado "base acumulado". De acuerdo a los contratos, los beneficios y riesgos inherentes al derecho de propiedad de las viviendas son transferidos una vez que el comprador haya cancelado la totalidad del precio pactado.

Así también, los costos previos a la adquisición del inmueble (que incluyen el costo del terreno, escrituras, avalúos, estudios de factibilidad, etc.) asimismo como los costos de urbanización y otros, se registran como parte de los inventarios. Los gastos financieros incurridos relacionados con el financiamiento de las obras durante el proceso de urbanización y construcción son capitalizados.

**Convenio de Reservación:** El valor del convenio por reservación de viviendas más los intereses de financiamiento son registrados como Anticipo 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.

**B - CAJA- BANCOS**

Caja Chica	80
Banco del Pacífico	396
Pacific National Bank	12,206
Banco Bolivariano	1,986
Banco Rumiñahui (cuenta de ahorros)	576
Banco del Pichincha (cuenta de ahorros)	165
Bank Of América (cuenta de ahorros)	100,268
<b>Total</b>	<b><u>115,677</u></b>

**C - INVERSIONES TEMPORALES**

**Certificados de depósitos:**

Filanbanco, en suspensión de actividades	19,988
Banco de Guayaquil	12,500
Banco del Progreso, en saneamiento	6,187
Banco Bolivariano	17,000

**Inversiones Varias :**

Proinco	17
<b>Total</b>	<b><u>55,692</u></b>



**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

Expresado en dólares)

**D - CUENTAS POR COBRAR**

Clientes	19,632
Anticipos a obra en ejecución	284,965
Banco Filanbanco, en suspensión de actividades	120,023
Westhaven Internacional	75,000
Terrenos Asociados S.A.	75,000
De Maruri Publicidad	41,506
Otras cuentas por cobrar	129,930
<b>Total</b>	<b><u><u>746,056</u></u></b>

**E - INVENTARIO**

Samanes VI Etapa, Construcción	2,441,602
Samanes VI Etapa, Urbanización	3,225,813
Samanes VII Etapa, Urbanización	326,195
<b>Total</b>	<b><u><u>5,993,610</u></u></b>

**F - PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

	Saldo al 1 de Enero de 2001	Adiciones	Saldo al 31 de Diciembre del 2001
<b>Costo de Adquisición:</b>			
Edificios	32,242	0	32,242
Muebles y enseres	125,572	1,792	127,364
Equipos de oficina	109,396	5,672	115,068
Maquinarias	28,024	0	28,024
Equipos de Computación	80,473	16,433	96,906
Otro activo	40,597	0	40,597
	<u>416,304</u>	<u>23,897</u>	<u>440,201</u>
<b>Menos:</b>			
Depreciación acumulada	156,384	65,447	221,831
<b>Total</b>	<b><u><u>259,920</u></u></b>	<b><u><u>(41,550)</u></u></b>	<b><u><u>218,370</u></u></b>

**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

**G – OTROS ACTIVOS**

Publicidad	299,211
(-) amortización	<u>(99,737)</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>199,474</u></u></b>

**H – SOBREGIROS BANCARIOS**

Banco del Pichincha	35,797
Bank Of América	<u>79,022</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>114,819</u></u></b>

**I - CUENTAS POR PAGAR, CORTO PLAZO**

Proveedores	71,304
Fondos de garantía	3,228
Otras cuentas por pagar(1)	2,079,441
Anticipos varios(2)	<u>1,450,000</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>3,603,973</u></u></b>

(1) Estas cuentas no devengan ningún tipo de interés.

(2) Corresponde a los anticipos entregados por las compras de las viviendas.

**J- CUENTAS POR PAGAR, LARGO PLAZO**

Otras cuentas por pagar(1)	1,780,256
Anticipos Varios (2)	<u>1,471,364</u>
<b>Total</b>	<b><u><u>3,251,620</u></u></b>

(1) Estas cuentas no devengan ningún tipo de interés.

(2) Corresponde a los anticipos entregados por las ventas de las viviendas.



**INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

(Expresado en dólares)

**K- RESERVA DE CAPITAL**

Corresponde a las transferencias de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, después de aplicar la NEC 16 y 17 en el año 2000.

**L- RESERVA LEGAL**

De acuerdo a la Ley de Compañías se debe formar un fondo de reserva hasta que alcance, por lo menos, el 50% del capital social. Para éste objeto, de las utilidades anuales líquidas y realizadas, debe segregarse un 10%. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para incremento de capital.

**M - SITUACION FISCAL**

La compañía ha sido fiscalizada hasta el ejercicio económico de 1996.



---