



Accounting, Consulting & Management
Acman Cía. Ltda.

Rocafuerte 744 y Luis Urdaneta
Piso 3 Oficina 6
Telf: (593-4) 2-305-292
Fax: (593-4) 2-305-312
Móvil: 099-065478
Casilla 09-01-15201
Guayaquil - Ecuador
acman25@hotmail.com

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A. al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra 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, a 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. Creemos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra 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 2002, y los resultados de sus operaciones, y la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

16 de Marzo del 2003

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
BALANCE GENERAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

ACTIVO

Activo Circulante:

Caja – Bancos (Nota B)	172,433
Cuentas por Cobrar (Nota C)	514,550
Inventarios (Nota D)	<u>5,677,984</u>
Total activo circulante	<u>6,364,967</u>

Propiedades y equipos, netos (Nota E) 194,974

Otros activos, neto (Nota F) 207,044

Total del activo **6,766,985**

PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo circulante:

Sobregiro bancario	19,163
Cuentas por pagar (Nota G)	3,955,826
Impuestos y retenciones por pagar (Nota H)	<u>17,943</u>
Total pasivo circulante	<u>3,992,932</u>

Cuentas por pagar, largo plazo (Nota I) 2,392,050

Inversión de los accionistas:

Acciones comunes, autorizadas y emitidas 10.000 a US \$ 4.00 cada una	40,000
Reserva de capital	209,499
Reserva legal	8,769
Reserva especial	78,902
Utilidad neta del ejercicio	<u>44,833</u>
Total inversión de los accionistas	<u>382,003</u>

Total del pasivo e inversión de los accionistas **6,766,985**



Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

INGRESOS:

Ventas netas	<u>5,290,647</u>
Total ingresos	5,290,647

(-) COSTOS Y GASTOS:

Costo de venta	4,429,426
Gastos de administración	520,152
Gastos de venta	301,646
Otros egresos e ingresos (neto)	<u>(24,315)</u>
Total gastos	5,226,909

Utilidad antes de impuestos	<u>63,738</u>
(-) 25% impuesto a la renta	18,905

Utilidad neta del ejercicio	<u><u>44,833</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 2002
 (Expresado en dólares)

	Acciones Comunes	Reserva Legal	Reserva Especial	Capital Adicional	Utilidades Acumuladas	Total
Saldo al 1 de Enero del 2002	40,000	4,341	39,048	209,499	44,282	337,170
Transferencias	-	4,428	39,854	-	(44,282)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	44,833	44,833
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	40,000	8,769	78,902	209,499	44,833	382,003

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Expresado en dólares)

Actividad de Operación

Utilidad neta	44,833
Depreciación y amortización	180,935

Cambios en activos y pasivos de operación

Disminución en cuentas por cobrar	233,787
Disminución en inventarios	315,626
Disminución en inversiones	55,692
Aumento en otros activos	(107,307)
Disminución en sobregiro bancario	(95,656)
Disminución en cuentas por pagar	(513,352)
Efectivo neto generado por las actividades de operación	<u>114,558</u>

Actividad de Inversión

Aumento en propiedades y equipos	(57,802)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(57,802)</u>

Aumento de efectivo **56,756**

Saldo de efectivo al inicio del año **115,677**

Saldo de efectivo al final del año **172,433**

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

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

Con fecha Octubre 1 del 2001, Inmobiliaria Bella María, celebró un Contrato de Promesa de Compra-Venta de Acciones para la adquisición de la totalidad de las acciones de Agroper Sociedad Anónima, que es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Guayaquil. La compañía Agroper Sociedad Anónima es propietaria del predio urbano denominado "Hacienda La Esperanza", de aproximadamente 200 hectáreas ubicado en la parroquia Chongón, cantón Guayaquil, donde Inmobiliaria Bella María S. A., desarrollará la Urbanización "Valle Alto". Para garantizar el pago de las acciones de Agroper S.A., se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Agrobella, con Bolivariano Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A., cuyo contrato tendrá una vigencia de hasta diez años a partir de octubre del 2001.

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, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2002 y 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 2002, 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%
Equipos de Computación	33%



INMOBILIARIA BELLA MARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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
Citibank Ecuador	67,492
Banco del Pichincha (cuenta corriente)	17,498
Banco del Pichincha (cuenta de ahorros)	10,698
Banco Bolivariano	13,203
Pacific National Bank	5,949
Citibank New York	3,835
Banco del Pacífico	707
Bank Of América (cuenta de ahorros)	52,673
Banco Rumiñahui (cuenta de ahorros)	298
Total	<u>172,433</u>

C - CUENTAS POR COBRAR

Clientes	1,968
Anticipos a obra en ejecución	10,372
Banco Filanbanco, en liquidación	83,295
Westhaven Internacional	150,000
Terrenos Asociados S.A.	150,000
Otras cuentas por cobrar	118,915
Total	<u>514,550</u>



INMOBILIARIA BELLA MARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

D - INVENTARIO

Samanes VI Etapa, Construcción	3,851,359
Samanes VI Etapa, Urbanización	1,661,186
Samanes VII Etapa, Urbanización	165,439
Total	<u>5,677,984</u>

E - PROPIEDAD, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

	Saldo al 1 de Enero de 2002	Adiciones	Saldo al 31 de Diciembre del 2002
Costo de Adquisición:			
Edificios	32,242	0	32,242
Muebles y enseres	127,364	3,967	131,331
Equipos de oficina	115,068	3,061	118,129
Maquinarias	28,024	11,435	39,459
Equipos de Computación	96,906	37,734	134,640
Otro	40,597	1,605	42,202
	<u>440,201</u>	<u>57,802</u>	<u>498,003</u>
Menos:			
Depreciación acumulada	221,831	81,198	303,029
Total, neto	<u>218,370</u>	<u>(23,396)</u>	<u>194,974</u>

F - OTROS ACTIVOS

Publicidad	299,211
Urbanización "Valle Alto"	107,307
(-) amortización	(199,474)
Total, neto	<u>207,044</u>

G - CUENTAS POR PAGAR, CORTO PLAZO

Proveedores	77,001
Fondos de garantía	16,622
Otras cuentas por pagar(1)	764,443
Anticipos varios(2)	3,097,760
Total	<u>3,955,826</u>

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

(2) Corresponde a valores entregados por los clientes para la adquisición de las viviendas.



INMOBILIARIA BELLA MARIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

H – IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Impuesto a la renta compañía	11,106
Impuesto al valor agregado	3,371
Retenciones en la fuente 1% (por pagar SRI)	3,102
Retenciones en la fuente 5% (por pagar SRI)	<u>364</u>
Total	<u><u>17,943</u></u>

I – CUENTAS POR PAGAR, LARGO PLAZO

Otras cuentas por pagar(1)	1,985,000
Anticipos Varios (2)	<u>407,050</u>
Total	<u><u>2,392,050</u></u>

- (1) Estas cuentas no devengan ningún tipo de interés.
(2) Corresponde a valores entregados por los clientes para la adquisición de las viviendas.

J – 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.

K – 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.

L – SITUACION FISCAL

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

M – EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante Notificación No 020000005382 del 7 de Enero del 2003 y de acuerdo a lo dispuesto en la resolución No. 972 del 19 de noviembre del 2002 la compañía fue designada como Contribuyente Especial de la Dirección Regional del Servicio de Rentas Internas del Litoral Sur.

