



Acman Cia. Ltda.
Accounting, Consulting & Management

41.421

Rocafuerte 744 y Luis Urdaneta
Piso 3 Oficina 6
Telefax.: (593-4) 2-305-292
(593-4) 2-305-312
Móvil: 099-065478
Casilla 09-01-15201
Guayaquil - Ecuador
acmanauditoria@yahoo.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 2004 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 sí 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. Consideramos 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 2004, 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.

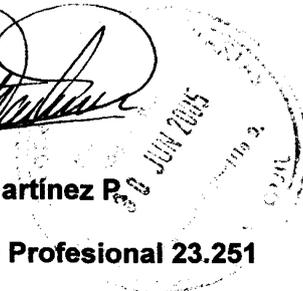
7

6 de junio del 2005

Acman Cia. Ltda.

Acman Cia. 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 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

Activos Corriente:

Caja y bancos (Nota B)	347,420
Inversiones temporales	30,000
Cuentas por cobrar, neto (Nota C)	330,340
Inventarios (Nota D)	5,821,331
Total activo corriente	6,529,091

Propiedad, planta y equipo, neto (Nota E)	161,198
Otros activos (Nota F)	2,317,274
Total del activo	9,007,563

PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo Corriente:

Obligaciones bancarias por pagar (Nota G)	820,928
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	3,940,189
Impuestos y retenciones por pagar (Nota I)	85,242
Total pasivo corriente	4,846,359

Obligaciones bancarias, largo plazo (Nota G)	498,560
Cuentas y documentos por pagar, largo plazo (Nota H)	3,220,805
	3,719,365
Total del pasivo	8,565,724

Inversión de los Accionistas:

Capital social	40,000
Reserva legal (Nota J)	16,506
Reserva especial	148,530
Reserva de capital (Nota K)	209,499
Utilidad del ejercicio	27,304
Total inversión de los accionistas	441,839

Total del pasivo e inversión de los accionistas	9,007,563
--	------------------


Ing. Alfredo Mancheno Mancheno
Representante Legal


C.P.A. Ruswell Muñoz Marcillo
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	
Ventas	<u>5,236,007</u>
Total ingresos	5,236,007
(-) COSTOS Y GASTOS:	
Costo de venta	4,475,914
Gastos de administración y ventas	719,582
Otros egresos	<u>913</u>
Total costos y gastos	5,196,409
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	39,598
(-) 25% impuesto a la renta	12,294
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u><u>27,304</u></u>

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Ing. Alfredo Mancheno Mancheno
Representante Legal

[Handwritten signature]

C.P.A. Ruswell Muñoz Marcillo
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Especial	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 1 de Enero del 2004	40,000	209,499	13,252	119,252	32,532	414,535
Distribución de utilidades	-	-	3,254	29,278	(32,532)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	27,304	27,304
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	40,000	209,499	16,506	148,530	27,304	441,839

Handwritten mark


 Ing. Alfredo Mancheno Mancheno
 Representante Legal


 C.P.A. Ruswell Muñoz Marcelló
 Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Actividad de Operación	
Utilidad neta del ejercicio	27,304
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos	
Generados por actividades de operación:	
Depreciaciones y amortizaciones	45,497
Cambios en activos y pasivos de operación	
Aumento de cuentas por cobrar	(70,681)
Disminución de inversiones temporales	95,491
Aumento de inventarios	(1,197,456)
Disminución de impuestos anticipados	9,432
Aumento en obligaciones bancarias	447,542
Aumento en cuentas y documentos por pagar	100,555
Aumento en impuestos por pagar	35,819
Aumento en otros pasivos	1,078,689
Efectivo neto generado por las actividades de operación	<u>572,192</u>
Cambios en actividades de inversión:	
Aumento de propiedad, planta y equipos	(82,505)
Aumento en otro activo	(817,274)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(899,779)</u>
Cambios en actividades de financiamiento:	
Aumento en documentos por pagar	498,560
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>498,560</u>
Aumento de efectivo	170,973
Saldo de efectivo al inicio del año	176,447
Saldo de efectivo al final del año	<u><u>347,420</u></u>


Ing. Alfredo Mancheno Mancheno
Representante Legal


C.P.A. Ruswell Muñoz Marcillo
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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, predio donde Inmobiliaria Bella María S. A., se encuentra desarrollando 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. La compañía se encuentra desarrollando y promocionando las etapas denominadas New York, París, Londres y Roma.

La compañía está calificada como Contribuyente Especial de acuerdo a la notificación #020000005382 a partir del 7 de enero del 2003, Resolución Interna #972 del 19 de noviembre del 2002.

La compañía ha celebrado un contrato de leasing mobiliario (vehículos), con el Banco del Pichincha por un monto de US \$49,243.17.

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 2000 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.

Propiedad, maquinarias y equipos: Los activos fijos adquiridos durante el año 2004, 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:



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

	Índice de depreciación
Edificios	5 %
Muebles, enseres y equipos	10 %
Maquinarias	10 %
Otros equipos	20 %
Equipos de computación	33 %

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 recibido 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 y BANCOS

Caja Chica	80
Banco del Pacifico, (cuenta corriente)	132,492
Money Market – Pacific, (cuenta corriente)	36,932
Banco del Pichincha, (cuenta corriente)	26,019
Banco Rumiñahui, (cuenta de ahorros)	22,461
Banco Territorial, (cuenta corriente)	22,041
Banco MM Jaramillo Arteaga, (cuenta de ahorros)	19,887
Banco de Machala, (cuenta corriente)	10,231
Bank Of América, (cuenta corriente)	2,277
Valores en transferencia por depósito	75,000
Total	347,420



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

C - CUENTAS POR COBRAR

Clientes	53,225
Anticipos a obra en ejecución	164,517
Otras cuentas por cobrar	112,598
Total	330,340

D - INVENTARIOS

Samanes VI Etapa	1,359,801
Urbanización Valle Alto (1)	4,461,530
Total	5,821,331

1. Este proyecto urbanístico se encuentra ubicado en el Km. 21 de la vía a Salinas, tiene una extensión aproximada de 200 hectáreas y está compuesto por 21 ciudadelas con seguridad privada que representan la arquitectura y la vida de las grandes ciudades del mundo. Actualmente la compañía se encuentra desarrollando y promocionando las etapas denominadas New York, París, Londres y Roma.

E - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

	Saldo al 1 de Enero de 2004	Adiciones	Bajas	Saldo al 31 de Diciembre del 2004
Costo de Adquisición:				
Edificios	32,242	-	-	32,242
Muebles y enseres	136,256	8,025	(96,433)	47,848
Equipos de oficina	110,180	626	(70,381)	40,425
Maquinarias	39,459	26,939	-	66,398
Equipos de Computación	103,294	46,915	(60,225)	89,984
Otro	42,202	-	(40,597)	1,605
	463,633	82,505	(267,636)	278,502
Menos:				
Depreciación acumulada	339,443	45,497	(267,636)	117,304
Total, neto	124,190	37,008	-	161,198

F - OTROS ACTIVOS

Cuentas por cobrar constituyentes	2,317,274
Total	2,317,274

1. Abono por compra de acciones de Agroper S. A., propietaria de los terrenos de la Urbanización Valle Alto y que se va liquidando de acuerdo a la transferencia de las villas.



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

G – PRÉSTAMOS BANCARIOS

Préstamos Bancarios:

Banco del Pichincha	(1)	506,003
Banco de Machala	(2)	355,065
Banco Rumiñahui	(3)	306,630
Banco Territorial	(4)	151,790
Total de obligaciones bancarias		1,319,488
(-) Porción largo plazo		498,560
Total corto plazo		820,928

1. Operación 2725000, contratado con fecha 10 de agosto del 2004, por un monto de US \$400,000.00 más intereses, a un plazo de 720 días. Operación No. 3066000 contratada con fecha 30 de agosto del 2004, por US \$251,974.88 más intereses, a un plazo de 360 días y pagos cada 30 días. Ambos préstamos su tasa efectiva inicial es del 12.68% anual y se reajustará cada 90 días en base de la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador; incluyen garantía solidaria del Señor Alfredo Mancheno Mancheno (gerente) y Señora Erika Arriaga San Andrés.
2. Préstamo a 720 días con vencimiento al 30 de agosto del 2006, a una tasa de interés de 12.89% anual, con amortizaciones iguales cada 30 días, incluye garantía personal solidaria del Señor Alfredo Mancheno Mancheno (gerente) y Señora Erika Arriaga San Andrés.
3. Contrato de préstamo No. PAM 19221, a 720 días con vencimiento al 28 de mayo del 2006 a una tasa efectiva inicial del 14.37% reajutable cada 360 días, con amortizaciones mensuales. Contrato de préstamo No. PAM 220749, a 730 días con vencimiento al 23 de junio del 2006 a una tasa efectiva inicial del 14.37% reajutable cada 90 días, con amortizaciones mensuales. Incluyen garantía personal solidaria del Señor Alfredo Mancheno Mancheno (gerente) y Señora Erika Arriaga San Andrés.
4. Préstamo realizado el 29 de septiembre del 2004, a 360 días con amortizaciones cada 30 días, con un tasa de interés efectiva anual del 15.67% anual. Incluye garantía solidaria del Señor Alfredo Mancheno Mancheno (gerente) y Señora Erika Arriaga San Andrés.

H – CUENTAS POR PAGAR

Sobregiros Bancarios:

Pacific National Bank	246,616	533,614
Banco Rumiñahui	62,315	
Banco del Pichincha	56,344	
Banco del Pacifico	46,494	
Banco Bolivariano	45,720	
Banco MM Jaramillo Arteaga	44,758	
Banco Territorial	22,933	
Banco de Machala	8,434	



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

H – CUENTAS POR PAGAR. (continuación)

Proveedores (1)		494,068
Fondos de garantía		147,155
<u>Anticipos clientes varios (2)</u>		4,058,081
Samanes VI Etapa	334,807	
Urbanización Valle Alto	3,723,274	
Otras cuentas por pagar		1,928,076
Total cuentas por pagar		7,160,994
(-) Porción largo plazo		3,220,805
Fondos de garantía	82,695	
Proveedores	88,739	
Anticipos clientes varios	1,124,778	
Otras cuentas por pagar	1,924,593	
Total porción corto plazo		3,940,189

1. Estas cuentas se encuentran en proceso de conciliación.
2. Corresponde a valores entregados por los clientes como anticipo para la adquisición de las viviendas.

I – IMPUESTOS, RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR

Impuesto al valor agregado, retenido		57,959
Retenciones en la fuente 1% (por pagar SRI)		17,803
Retenciones en la fuente 5% (por pagar SRI)		41
Retenciones en la fuente 8% (por pagar SRI)		3,546
Impuesto a la renta compañía		5,893
Total		85,242

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 este 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.

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.



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en dólares de E.U.A.)

J – GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2004, la compañía mantiene garantías bancarias por US \$101,006.25 y un leasing anticipado por US \$8,760.95, con el Banco Bolivariano.

M – SITUACION FISCAL

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

