

Guayaquil, Junio 26 del 2007

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

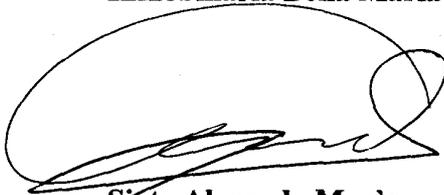
Ref.: Expediente No.41421-84

Por medio de la presente, sirvase encontrar Informe de Auditoria Externa de los Estados Financieros correspondientes al año 2006 de la Compañia Inmobiliaria Bella Maria S.A.

Agradeciendo su gentil atención, me suscribo de usted.

Atentamente,

Inmobiliaria Bella Maria S.A.



Sixto Alvarado Morán
Gerente Financiero Administrativo



Em.

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros





Acman Cía. Ltda.
Accounting, Consulting & Management

Rumichaca 832 y 9 de Octubre
Piso 4 Oficina 2
Telefax.: (593-4) 2-305-312
(593-4) 2-305-292
Móvil: 097-964899
Casilla 09-01-15201
Guayaquil - Ecuador
www.acman.com.ec

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 2006 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. 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 2006, 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.

Acman Cía. Ltda.
Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



31 de Mayo del 2007

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.

BALANCE GENERAL

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

Activos Corriente:

Caja y bancos (Nota B)	369,154
Inversiones temporales	36,191
Cuentas por cobrar, neto (Nota C)	461,678
Inventarios (Nota D)	14,295,101
Total activo corriente	15,162,124

Propiedad, planta y equipo, neto (Nota E)	107,890
Otros activos (Nota F)	3,567,634

Total del activo **18,837,648**

PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo Corriente:

Obligaciones bancarias por pagar (Nota G)	2,886,553
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	5,610,151
Impuestos y retenciones por pagar (Nota I)	128,408
Total pasivo corriente	8,625,112

Obligaciones por pagar, largo plazo (Nota G)	3,804,595
Cuentas y documentos por pagar, largo plazo (Nota H)	5,913,622
Total pasivo largo plazo	9,718,217

Total del pasivo **18,343,329**

Inversión de los Accionistas:

Capital social	40,000
Reserva legal (Nota J)	22,278
Reserva especial	200,482
Reserva de capital (Nota K)	209,499
Utilidad del ejercicio	22,060
Total inversión de los accionistas	494,319

Total del pasivo e inversión de los accionistas **18,837,648**




Ing. Alfredo Mancheno Mancheno
Representante Legal


C.P.A. Ruswell Muñoz Marciño
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	
Ventas	5,370,862
Total ingresos	5,370,862
(-) COSTOS Y GASTOS:	
Costo de venta	4,616,793
Gastos de administración y ventas	743,587
Total costos y gastos	5,360,380
UTILIDAD OPERACIONAL	10,482
Otros Ingresos	31,916
(-) Otros Egresos	13
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	42,385
(-) 15% participación trabajadores	6,358
(-) 25% impuesto a la renta	13,967
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	22,060

[Handwritten signature]

[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 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Especial	Reserva de Capital	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 1 de Enero del 2006	40,000	22,278	173,103	209,499	27,379	472,259
Distribución de utilidades	-	-	27,379	-	(27,379)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	22,060	22,060
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	40,000	22,278	200,482	209,499	22,060	494,319


 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 FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Actividad de Operación	
Utilidad neta del ejercicio	22,060
Ajustes para conciliar la utilidad neta con los recursos	
Generados por actividades de operación:	
Depreciaciones	37,773
Cambios en activos y pasivos de operación	
Disminución de cuentas por cobrar	26,259
Aumento de inversiones temporales	(14,191)
Aumento de inventarios	(6,658,766)
Aumento en obligaciones bancarias, corto plazo	905,559
Aumento en cuentas y documentos por pagar, corto plazo	805,532
Aumento en impuestos por pagar	55,363
Aumento en otros pasivos	764,625
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(4,055,786)</u>
Cambios en actividades de inversión:	
Aumento de propiedad, planta y equipos	(13,665)
Disminución en otro activo	257,791
Efectivo neto generado por las actividades de inversión	<u>244,126</u>
Cambios en actividades de financiamiento:	
Aumento en obligaciones bancarias, largo plazo	3,804,595
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	<u>3,804,595</u>
Disminución de efectivo	(7,065)
Saldo de efectivo al inicio del año	376,219
Saldo de efectivo al final del año	<u>369,154</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 2006
(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 promocionando y desarrollando actualmente la etapa denominada Venecia, y manteniendo en proceso de construcción y entrega las etapas denominadas 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.

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).

 Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's), los 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 se requieran presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Propiedad, instalaciones y equipos: Los activos fijos adquiridos durante el año 2006, fueron registrados al costo de adquisición. Las adquisiciones anteriores al 31 de marzo del 2000 se encuentran registradas al costo reexpresado a esa fecha, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) No.17.

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

	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.), así 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 Pacífico, (cuenta de ahorro)	192,049
Pacific National Bank	53,279
Banco Rumíñahui, (cuenta de ahorro)	48,574
Valores en transferencia por depositar	47,500
Banco de Machala, (cuenta de ahorro)	10,402
Banco Santander, (Dólares)	7,281
Banco Santander, (Euro)	4,308
Bank of América, (cuenta corriente)	4,136

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

B – CAJA Y BANCOS, (continuación)

Banco MM Jaramillo Arteaga, (cuenta ahorro)	1,341
Bank of America, (cuenta de ahorro)	158
Money Market – Pacific	31
Banco Territorial, (cuenta de ahorro)	15
Total	369,154

C - CUENTAS POR COBRAR, neto

Clientes	348,675
Anticipos a obra en ejecución	110,134
Otras cuentas por cobrar	2,869
Total	461,678

D – INVENTARIOS

Urbanización Valle Alto	14,295,101
-------------------------	------------

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 promocionando y desarrollando la etapa denominada Venecia, y manteniendo en proceso de construcción y entrega las etapas denominadas París, Londres y Roma.

E – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, neto

	Saldo al 01-01-06	Adiciones	Bajas	Saldo al 31-12-06
Costo de Adquisición:				
Edificios	32,242	-	-	32,242
Muebles y Enseres	46,620	1,960	(174)	48,406
Equipos de oficina	30,066	3,833	-	33,899
Maquinarias	66,398	894	(28,024)	39,268
Equipos de Computación	63,690	6,978	(5,334)	65,334
Otros	1,605	-	-	1,605
	240,621	13,665	(33,532)	220,754
Menos:				
Depreciación acumulada	(108,623)	(37,773)	33,532	(112,864)
Total, neto	131,998	(24,108)	-	107,890

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

F – OTROS ACTIVOS

Westhaven International Inc.	4,127,773
Terrenos y Asociados S.A.	3,947,577
(-)Amortización Constituyente	<u>(4,507,716)</u>
Total	<u>3,567,634</u>

Abono por compra de acciones de la compañía 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.

G – OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR

Préstamos Bancarios:

Banco del Pacífico (1)	4,000,000
Banco del Pichincha (2)	1,456,946
Banco MMJ Arteaga	1,177,602
Banco Rumiñahui (3)	<u>56,600</u>
Total obligaciones bancarias por pagar	<u>6,691,148</u>
(-) Porción largo plazo	<u>3,804,595</u>
Total porción corto plazo	<u>2,886,553</u>

- (1) Operación P40010702, contratado con fecha 6 de septiembre del 2006, por un monto de US \$4,000,000.00 más intereses, a un plazo de 1260 días, tasa efectiva inicial del 9.50% anual y se reajustará cada 90 días en base de la tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador, pagaderos en dividendos mensuales con un período de gracia por 12 meses, incluye como garantías solares de la Urbanización Valle Alto etapas París, Londres, Roma y Venecia.
- (2) Préstamo a 180 días, contratado el 15 de noviembre del 2006 con vencimiento el 14 de mayo del 2007, a una tasa de interés reajutable de 11.50% anual, con amortizaciones iguales cada 30 días, incluye como garantías solares de la Urbanización Valle Alto etapa Londres.
- (3) Operación por un monto de US \$ 56,600.00, contratado el 30 de octubre del 2006 con vencimiento el 2 de febrero del 2007, a una tasa efectiva de 13.81%.

H – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Sobregiros bancarios:

	684,404
Banco Bolivariano	64,922
Banco del Pichincha	260,284
Banco del Pacífico	208,687
Banco de Machala	47,980
Banco Territorial	42,126
Banco Produbanco	33,825
Banco MM Jaramillo Arteaga	25,331
Banco Rumiñahui	<u>1,249</u>

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

H – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, (continuación)

Proveedores	459,992
Fondos de garantía	223,808
Anticipos clientes varios (1)	6,830,566
Urbanización Valle Alto	6,830,566
Otras cuentas por pagar	3,325,003
Total cuentas por pagar	11,523,773
(-) Porción largo plazo	5,913,622
Proveedores	193,769
Fondos de garantía	131,389
Anticipos clientes varios	2,263,461
Otras cuentas por pagar	3,325,003
Total porción corto plazo	5,610,151

(1) Corresponde a valores entregados por los clientes como anticipo para la adquisición de las viviendas y que se liquidan cuando se suscribe la escritura de transferencia de dominio.

I – IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Impuesto al valor agregado, cobrado	168
Retenciones del IVA, 30% (1)	63,467
Retenciones del IVA, 70% (1)	22,070
Retenciones del IVA, 100% (1)	2,227
Retenciones en la fuente 1% (2)	24,301
Retenciones en la fuente 5% (2)	142
Retenciones en la fuente 8% (2)	1,494
Impuesto a la renta compañía	8,181
Participación trabajadores	6,358
Total	128,408

(1) Incluye los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre del 2006, que a la fecha de este informe se encuentra por pagar la suma de US \$ 34,577.16 correspondiente al mes de Diciembre del 2006.

(2) Incluye los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre del 2006, que a la fecha de este informe se encuentra cancelados.

J – 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. La compañía no ha realizado provisión alguna, por cuanto su reserva asciende a más del 50%.

INMOBILIARIA BELLA MARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 – SITUACION FISCAL

La compañía ha sido fiscalizada hasta el ejercicio económico de 1996, encontrándose abiertos los libros a partir del ejercicio 2004 en adelante, a las autoridades tributarias.
