



CONSULTORES
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales
Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409
Email: consultguzben@yahoo.com

EXP. 5735

INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

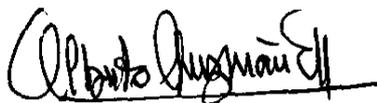


INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOBILIARIA MARIBEL S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA MARIBEL S.A.** al **31 de diciembre del 2010** y los correspondientes estados de resultados, cambios en la evolución del patrimonio de la compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de **INMOBILIARIA MARIBEL S.A.** Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en la nota 6, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MARIBEL S.A.** al **31 de Diciembre de 2010**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de Ecuador.



C.P.A. Alberto Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609



RNAE-2 No. 361

Mayo 2 del 2011
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	2010	2009
Otros Activos -Terrenos	3	333.434	333.434
Inversiones en acciones		89	89
TOTAL ACTIVOS		<u>333.523</u>	<u>333.523</u>
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	308.726	298.468
TOTAL PASIVOS		<u>308.726</u>	<u>298.468</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		114.994	114.994
Reserva por ajustes		120.238	120.238
Resultados Acumulados		-200.977	-195.662
Resultados del Ejercicio		-10.258	-5.315
TOTAL PATRIMONIO		<u>24.797</u>	<u>35.055</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>333.523</u>	<u>333.523</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	2010	2009
GASTOS:			
Gastos de oficina			82
Servicios de Terceros		1211	1949
Impuestos Prediales		8592	3032
Otros		455	252
TOTAL GASTOS		10.258	5.315

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Capital Pagado	Reserva de capital	Reserva por Ajustes	Resultados Acumulados	TOTAL
SALDO AL 31 /12/2009	800	114.994	120.238	-200.976	35.055
Resultados del Ejercicio				-10258,05	-10258,05
SALDO AL 31 /12/2010	800	114.994	240.476	-211.234	24.797



INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA MARIBEL S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971. El objeto principal de la compañía es la actividad inmobiliaria.

La compañía forma parte del Fideicomiso A.G.D., quien de acuerdo a las escrituras del Fideicomiso podrá vender los bienes de la compañía, los mismos que servirán como fuente de obtención de recursos, para cancelar parte de las obligaciones que en cumplimiento de lo dispuesto en el programa de reestructuración de Filanbanco S.A. tenga o tuviere con la A.G.D.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las principales diferencias entre los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y las normas internacionales de contabilidad (NIC) son como sigue:

Los PCGA en Ecuador establecen que en la conversión de los estados Financieros de sucres a US dólares no se ajuste por inflación el estado de resultados; y se ajusten las cuentas no monetarias del balance general, con el propósito de reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al US dólar desde la fecha de la transacción.

Las NIC requieren que se ajuste por inflación el estado de resultados; y no requiere que se ajuste las cuentas no monetarias del balance general con el propósito de reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al US dólar.

Reserva de capital.- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha sobre los activos no monetarios y del patrimonio de accionistas. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

3. OTROS ACTIVOS - TERRENOS

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2010, se resume como sigue:

TERRENO	Area Mt2	TOTAL
Sectores VI-VIII-IXy XI	479.580,68	333.434
DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE FORMA:		
Inmobiliaria Guaruyá 54,97% Laudo Arbitral	203.553,53	141523
Terrenos-Expropiaciones	109.281,38	75.979
Terrenos Bosque Protector	166.745,77	115.932
TOTALES	479.580,68	333.434

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010, resume como sigue:

	2010	2009
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.283	21.283
Agrícola Acuarela	22.418	20.752
Municipio de Guayaquil	128.499	116.974
Inmobiliaria Guaruyá	136.527	139.459
	308.726	298.468

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponde a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995.

La cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá consiste en el vencimiento del contrato de ampliación de plazo para urbanizar cuyo vencimiento fue en Agosto del 2006. Desde el año 2009 se contabiliza el porcentaje de 54.97% según el laudo arbitral en la provisión del impuesto predial de acuerdo a la liquidación otorgada por el Municipio de Guayaquil.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias y cuyo valor es de US\$ 1.00 , Su accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

6. CONTINGENCIA LEGAL

Por escritura pública celebrada el 18 de Agosto de 1995, las compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Inmobiliaria Campo Verde S.A., Inmobiliaria Fajal S.A., y Agrícola Acuarela S.A. - Acuarelesa S.A., suscribieron con la compañía Kengar S.A. un contrato por el cual esta última se comprometió a promover la ampliación de la urbanización de viviendas de interés social denominada LOS GERANIOS, en los terrenos de las compañías propietarias que comprenden los sectores cuarto, quinto, séptimo y parte del vigésimo tercero de la urbanización Las Orquídeas. El total de terrenos comprometidos alcanzan 1'162.094,94 mt2.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

Dentro de este marco con fecha 6 de junio de 1996, las compañías propietarias de los solares y Kengar S.A. , con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiriría los pagares con conocimientos y aceptación de las condiciones a las que el mismo se encontraba sometido. Posteriormente con fecha 7 de junio de 1996 Agrícola Acuarela – Acuarelesa S.A., cedió dichos pagares a Filanbanco S.A. con la aceptación expresa de Kengar S.A.

Producto de esta negociación, el 19 de Junio de 1996 se dio de baja en la contabilidad una operación de crédito que mantenía Amalla S.A. en Filanbanco S.A. por un valor de US \$ 358.650,51 de capital y US \$ 9.424,54 de intereses. No existen registro adicionales de ingreso de valores, pagos o aplicaciones o instrucciones de las administraciones de esa fecha.

El recurso de habeas data planteado por la compañía en contra de Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de los pagarés, fue negado.

7. ESTADO DE JUICIOS

Clase de juicio	Juzgado	Cuantía	Estado de la causa
Excepciones	Tribunal Fiscal No. 2	255334.54	Autos para sentencia

8. IMPUESTO

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

9. MANEJO DE ACTIVOS, DERECHOS Y COMPETENCIA DE LA EX AGD

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nº 306 el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. En la Transitoria Décima dispone que los activos, derechos y competencias de la ex – Agencia de Garantías de Depósitos (A.G.D.) transferidos inicialmente al Ministerio de Finanzas, se trasladen a la Unidad de gestión y ejecución de derecho público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. Así también se instruye Registradores de la Propiedad, Registradores Mercantiles, o responsables de cualquier otro registro público, para que procedan a registrar la nueva titularidad de estos bienes en base a esta Ley. El Fideicomiso AGD – CFN no mas impunidad, con sus propios recursos podrá realizar todos los actos administrativos para la adecuada gestión.

En todos los fideicomisos en los que la ex - AGD fue constituyente y/o beneficiaria, los plazos o condiciones con valor de plazo que constan en los contratos de fideicomiso que estableció o mantuvo la ex AGD y que fueron traspasados al Ministerio de Finanzas se declaran vencidos, y el Ministerio de Finanzas procederá a entregar los activos, bienes y derechos constantes en dichos contratos a la unidad de gestión y ejecución del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD.

=====