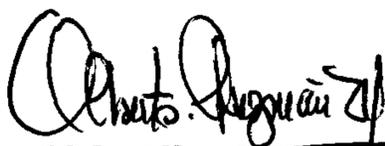


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2.001** 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 auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, 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 2001**, 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 del Ecuador.


CPA. Alberto Guzmán M.
Socio
RNC No. 23609

Abril 15 del 2.002
Guayaquil – Ecuador

RNAE-2 No. 361
30 ABR. 2002



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar		34
Terrenos	3	<u>250,721</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>250,755</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos		59,801
TOTAL ACTIVOS		<u><u>310,555</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	55,017
Obligaciones a Largo Plazo, Guaruyá S.A	5	22,842
TOTAL PASIVOS		<u><u>77,859</u></u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	200
Reserva de capital		271,799
Resultados acumulados		-8,262
Resultado del Ejercicio		<u>-31,041</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>232,696</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u><u>310,555</u></u>
<i>Ver notas a los estados financieros</i>		

30 ABR 2002



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	(Dólares)
GASTOS	
Gastos Administrativos	4.485
Servicios de Terceros	697
Impuestos y contribuciones	5.925
Amortizacion Gastos pre - operacionales	19.934
TOTAL GASTOS	<u>31.041</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>31.041</u>

Ver notas a los estados financieros

30 ARR. 2002



INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2000	200	271.799	-8.262	263.737
Resultado Ejercicio 2001			-31.041	-31.041
SALDO AL 31/12/2001	200	271.799	-39.303	232.696

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARIBEL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA MARIBEL S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971. El objetivo de la compañía a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general y a su distribución en los centros de consumo exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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.

La 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.

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2.001, se resume como sigue:

Sectores	Área M2	VALOR EN US\$
VI	155.064	
VIII	132.213	
IX	172.938	
XI	72.972	
Sub-Total	<u>533.187</u>	
Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guayaquil	-172.939	
Neto	<u>360.248</u>	<u>250.721</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2.001, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	<u>2,288</u>
Junta Beneficencia de Guayaquil	200
Agrícola Acuarela S.A.	3,337
Municipio de Guayaquil	<u>49,192</u>
	<u>55,017</u>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponde a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones, la misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2000 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria Guaruya, cuyo vencimiento es Agosto del 2006.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 500 acciones ordinarias y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

La Superintendencia de Compañías mediante una Resolución dispuso que toda las compañías controladas por esta, tengan un Capital mínimo de US \$ 800, y cuyo plazo vence en Diciembre del 2002.

7. CONTINGENCIA LEGAL

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Faji S.A., Inmobiliaria Maribel S.A., y Agrícola Acuarela S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía Kengar por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-23, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

La compañía Kengar a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.92 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar S.A. esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.