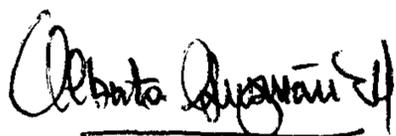


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2003** 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 las notas 7 y 8 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 2003**, 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**

**RNAE-2 No. 361**

**Febrero 28 del 2.004**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

	<b>NOTAS</b>	(Dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
Cuentas por cobrar		159
Inventario de terrenos	<b>3</b>	250,721
Inversiones en acciones en Viana		89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>250,969</u></b>
 <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar	<b>4</b>	79,668
Obligaciones a Largo Plazo, Guaruyá S.A	<b>5</b>	22,842
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>102,509</u></b>
 <b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital Social	<b>6</b>	800
Reserva de capital		271,199
Resultados acumulados		-110,623
Resultado del Ejercicio		-12,917
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>148,459</u></b>
 <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		 <b><u>250,969</u></b>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

---

**(Dólares)**

**GASTOS**

Gastos de Oficina	472
Servicios de Terceros	714
Impuestos prediales	10,931
Otros impuestos	801
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u><b>12,917</b></u>

**RESULTADO DEL EJERCICIO**

**12,917**

*Ver notas a los estados financieros*

---

(2)

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO AL 31/12/2002</b>	<b>200</b>	<b>271,799</b>	<b>-110,623</b>	<b>161,376</b>
Aumento de capital	600	-600		0
Perdida del ejercicio			-12,917	-12,917
<b>SALDO AL 31/12/2003</b>	<b>800</b>	<b>271,199</b>	<b>-123,540</b>	<b>148,459</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**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.

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 2003**

**3. TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2003, 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	
<b>Neto</b>	<u><b>360.248</b></u>	<u><b>250.721</b></u>

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2003, resume como sigue:

<b>Inmobiliaria Amalia S.A.</b>	<b>2,288</b>
<b>Agrícola Acuarela S.A.</b>	<b>4,939</b>
<b>Municipio de Guayaquil</b>	<u><b>59,309</b></u>
	<u><b>66,536</b></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.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2003, el capital pagado consiste en 500 acciones ordinarias y cuyo valor es de US\$ .40, Su 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 fue ampliado a Diciembre del 2003.

**7. CONTINGENCIA LEGAL**

Por escritura pública celebrada el 18 de Agosto de 1995, las compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Inmobiliaria Campo Verde S.A., Inmobiliaria Faji 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.

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.

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. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiriría los pagarés con conocimiento y aceptación de las condiciones a las que se encontraba sometido.

Producto de esta negociación, el 19 de Junio de 1996 se dio de baja en la contabilidad una operación de crédito que mantenía Amalia 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.

Actualmente se ha planteado una demanda judicial de habeas data contra Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de estos pagares.

**8. ESTADO DE JUICIOS**

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

**8. EXPROPIACIÓN**

El Concejo Cantonal de Guayaquil, resuelve en 12/12/2003 declarar de utilidad pública de carácter urgente y de ocupación inmediata con fines de expropiación de 53.606,25 mt2, a favor de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, para la obra denominada "Autopista Terminal Terrestre- Pascuales".