



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

5235

---

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

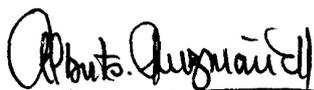
<b>INDICE</b>	<b>Páginas #</b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

## **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 2004** 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 sí 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 las notas 7 y 8, 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 2004**, 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 2005**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

	<b>NOTAS</b>	(Dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
Inventario de terrenos	<b>3</b>	250,721
Inversiones en acciones en Viana		89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>250,810</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b><u>PASIVOS</u></b>		
Cuentas por pagar	<b>4</b>	97,317
Obligaciones a Largo Plazo, Guaruyá S.A	<b>5</b>	22,842
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>120,159</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital Social	<b>6</b>	800
Reserva de capital		271,199
Resultados acumulados		-123,540
Resultado del Ejercicio		-17,809
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>130,651</u></b>
 <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		 <b><u>250,810</u></b>

*Ver notas a los estados financieros*



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

---

(Dólares)

**GASTOS**

Gastos de Oficina	3,953
Servicios de Terceros	782
Impuestos prediales	13,028
Otros	46
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u><b>17,809</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u><u><b>17,809</b></u></u>

*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 2004**

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL 31/12/2003</b>	<b>800</b>	<b>271,199</b>	<b>-123,540</b>	<b>148,459</b>
Perdida del ejercicio			-17,809	-17,809
<b>SALDO AL 31/12/2004</b>	<b>800</b>	<b>271,199</b>	<b>-141,349</b>	<b>130,651</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 2004**

**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 2004**

**3. TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2004, se resume como sigue:

<b>Sectores</b>	<b>Área M2</b>	<b>VALOR EN US\$</b>
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 2004, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	2,288
Agrícola Acuarela S.A.	12,551
Municipio de Guayaquil	82,479
	<u><b>97,317</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.

**5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre del 2004 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria Guaruyá, cuyo vencimiento es en Agosto del 2006.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2004, 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.

**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. 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 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.

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.

**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

**9. 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".