

**CONSULTORES**

**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**

Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

---

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

Exp. 5235.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

<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

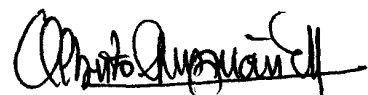
---

## **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 2007** 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 7, 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 2007**, 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**

**Mayo 20 del 2008**  
**Guayaquil – Ecuador**



**RNAE-2 No. 361**

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Inventario de Terrenos	3	213.196	213.196
Inversiones en acciones		89	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>213.285</b>	<b>213.285</b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar	4	166.603	138.695
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>166.603</b>	<b>138.695</b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		235.980	235.980
Resultados Acumulados		-162.180	-156.823
Resultados del Ejercicio		-27.918	-5.357
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>46.682</b>	<b>74.600</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>213.285</b>	<b>213.295</b>

**Ver notas a los estados financieros**



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

	NOTAS	2007	2006
<b>GASTOS:</b>			
Gastos de oficina		165	178
Servicios de Terceros		18560	841,18
Impuestos y Contribuciones		9193	4336,53
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>27.918</b>	<b>5.356</b>

**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 2007**

	Capital Pagado	Reserva de capital	Resultados Acumulados	TOTAL
<b>SALDO AL 31 /12/2005</b>	<b>800</b>	<b>271.199</b>	<b>-156.823</b>	<b>115.176</b>
Ajustes por expropiación en devolución a Inmobiliaria Guaruyá		-35.219		-35.219
Pérdida del Ejercicio			-5.357	-5.357
<b>SALDO AL 31 /12/2006</b>	<b>800</b>	<b>235.980</b>	<b>-162.180</b>	<b>74.601</b>
Pérdida del Ejercicio			-27918	-27918
<b>SALDO AL 31 /12/2006</b>	<b>800</b>	<b>235.980</b>	<b>-190.098</b>	<b>46.683</b>



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**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/o 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.



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**3. TERRENO**

Terreno está conformado por los sectores VI – VIII – IX y XI menos el área de reserva destinada para la laguna de oxidación ubicada en el sector IX con un área de 172.939 mt2

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2007, resume como sigue:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Inmobiliaria Amalia S.A.	20.003	2.288
Agrícola Acuarela	17.982	16.215
Municipio de Guayaquil	108.081	99.645
Inmobiliara Guaruyá	20.537	20.537
	<b>166.603</b>	<b>138.685</b>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones.

Las cuentas por pagar a Inmobiliaria Guaruyá consisten en una permuta, cuyo fue en vencimiento en agosto 30 del 2006, las mismas que no generan intereses.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2007, 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.





**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**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 Faji S.A., y Agrícola Acuarela S.A. - Acuaralesa 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 mt<sup>2</sup>.

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 - Acuarelasan 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 registros 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.

- Existe el Juicio arbitral N° 047-06 en la Cámara de Comercio de Guayaquil, y cuya resolución está en espera.

**7. 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

