

5235

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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



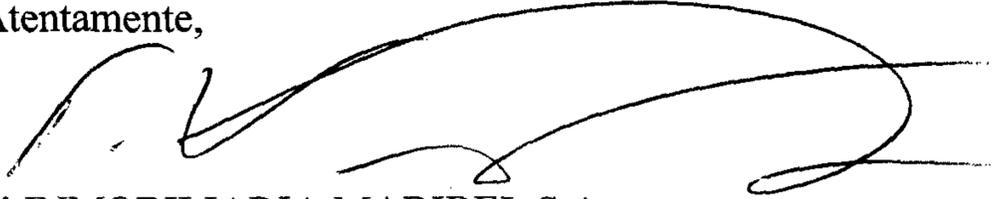
Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, de la compañía INMOBILIARIA MARIBEL "INMOBMA" S.A. con expediente N° 5235-72

Atentamente,



p' INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
VIANA S.A.
GERENTE
Representada por su Gerente General,
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE

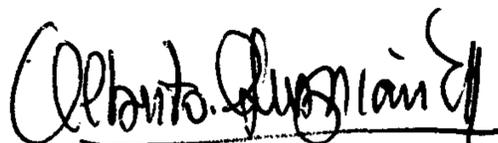


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008** 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 6, 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 2008**, 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.



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

RNAE-2 No. 361

Abril 20 del 2009
Guayaquil – Ecuador



**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	2008	2007
Inventario de Terrenos	3	213.196	213.196
Inversiones en acciones		89	89
Otros Activos		5.564	
TOTAL ACTIVOS		218.849	213.285
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	172.167	166.603
TOTAL PASIVOS		172.167	166.603
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		235.980	235.980
Resultados Acumulados		-190.098	-162.180
Resultados del Ejercicio			-27.918
TOTAL PATRIMONIO		46.682	46.682
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		218.849	213.285

Ver notas a los estados financieros



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	NOTAS	2008	2007
GASTOS:			
Gastos de oficina			165
Servicios de Terceros			18560
Impuestos Prediales			9193
TOTAL GASTOS		<u>0</u>	<u>27.918</u>

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



A small, handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	Capital Pagado	Reserva de capital	Resultados Acumulados	TOTAL
SALDO AL 31 /12/2006	800	235.980	-162.180	74.601
Pérdida del Ejercicio			-27918	-27918
SALDO AL 31 /12/2007	800	235.980	-190.098	46.683
SALDO AL 31 /12/2008	800	235.980	-190.098	46.683



A handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA MARIBEL S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971. La actividad de la compañía es la de urbanizar terrenos y construcción de viviendas 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.



A small, handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

**INMOBILIARIA MARIBEL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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
En el año 2005 Inmobiliaria Guaruyá recibió por la expropiación de 53.606,25 m² el valor de US\$ 97.027.31, según el contrato del año 1985.
En el año 2008 la M. I Municipalidad de Guayaquil, expropió el área de 109.281.38 m². Juicio N° 2008-962 Juzgado Vigésimo Tercero de lo Civil.

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008, resume como sigue:

	2008	2007
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.283	20.003
Agrícola Acuarela	18.469	17.982
Municipio de Guayaquil	111.879	108.081
Inmobiliaria Guaruyá	20.537	20.537
	<u>172.167</u>	<u>166.603</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. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2008, 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 2008**



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. 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.

7. LAUDO ARBITRAL

El 16 de octubre del 2008 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, emitió el Laudo del Arbitraje N° 047-06 sobre el contrato realizado con Inmobiliaria Guaruyá el 30 de agosto de 1.985 en la parte más importante resuelve:

Párrafo 3 Página 103 Condenar a las Urbanizadoras a que restituya a Inmobiliaria Guaruyá S.A. la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas, correspondientes al segmento incumplido del contrato señalado en el numeral uno, acorde al siguiente detalle:

- a) Predio de Inmobiliaria San Jacinto S.A., código catastral N° 59-2000-008, 203.780.49 m²
- b) Predio de Inmobiliaria Maribel S.A., código catastral N° 59-2000-005, 370.299.77 m².
- c) Predio de Inmobiliaria Faji S.A., código catastral N° 59-2000-003, 508.420,60 m².
- d) Predio de Inmobiliaria Elenita S.A., código catastral N° 59-2000-004, 399.549.18 m².
- e) Predio de Inmobiliaria Campoverde S.A., código catastral N° 59-2000-001, 576.771.18 m².

La suma de todas las áreas asciende a 2'058.821.22 m².

En el párrafo 11 de la página 105 dice: "declarar que la distribución porcentual de la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas que resulta de la conformidad con este laudo corresponde en el 54.97% para la compañía Inmobiliaria Guaruyá y el 45.03% para "Las urbanizadoras" .

8. ESTADO DE JUICIOS

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