



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

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

OK
Exp 5239

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

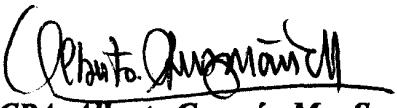
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 11

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA AMALIA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA AMALIA S.A.** al **31 de diciembre del 2007**, el estado de resultados y los 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 la Compañía, 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 si 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, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Amalia 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



RNAE-2 No. 361

Mayo 20 del 2008
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	NOTAS	2007	2006
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Bancos		90	715
Cuentas por Cobrar	3	114.998	26.804
Inventarios	4	467.440	468.613
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	5	3.110	2.218
Otros Activos	6	157.669	157.669
TOTAL ACTIVO		743.307	656.019
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	489.458	302.050
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligacion a Largo Plazo			12.028
TOTAL PASIVO		489.458	314.078
PATRIMONIO			
Capital Suscrito	8	4.176	4.176
Aporte Futuro Aumento Capital		149	149
Reserva Legal		114	114
Superavit por diferencias de terrenos		207.764	207.764
Reserva de Capital		283.030	283.030
Resultados Acumulados		-153.292	-98.316
Resultados del Ejercicio		-88.092	-54.976
TOTAL PATRIMONIO		253.849	341.941
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		743.307	656.019

Ver nota a los estados Financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	2007	2006
INGRESOS		
Arrendamiento Mercantil	2.430	920
Otros Intereses Ganados	1.214	1.287
Ingresos no Operacionales por Reembolsos de gastos	122.479	143.343
Mejoras de viviendas	0	1.500
Otros	5.578	1.202
TOTAL INGRESOS	131.701	148.253
Depreciación de Arrendamiento Mercantil		
EGRESOS		
Gastos de Personal	108.927	144.003
Gastos de Oficina	61.780	25.961
Servicios a Terceros	30.158	17.038
Impuestos y Contribuciones	13.730	11.519
Provisiones, Depreciaciones, Amortización	4.661	3.579
Otras Perdidas	537	1.128
TOTAL EGRESOS	219.793	203.229
RESULTADO DEL EJERCICIO	-88.092	-54.976

Ver Notas a los Estados Financieros



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Superavit por Diferencia Terrenos	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL							
31/12/2005	4.176	149	114	207.764	283.030	-98.316	396.916
 Pérdida del Ejercicio						-54.976	-54.976
SALDO AL							
31/12/2006	4.176	149	114	207.764	283.030	-153.293	341.940
 Pérdida del Ejercicio						-88.092	-88.092
SALDO AL							
31/12/2007	4.176	149	114	207.764	283.030	-241.395	253.848

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	2007	2006
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Perdida neta	-88.092	-54.976
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depredación	3.533	3.580
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	-88.194	-1.918
Inventarios	1.173	966
Cuentas por pagar	187.408	52.474
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	15.827	125
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones a L/P	-12028	0
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-12.028	
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activos fijos	-3175	0
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-3.175	
Aumento y/o Disminución en caja-Banco	624	125
Caja y Banco al principio del año	715	589
Caja y Banco al final del año	90	715

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

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía AMALIA S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971 en Ecuador, el objeto principal de la compañía es la actividad inmobiliaria.

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.

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.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

	2007	2006
Compañías relacionadas	102.653	15.004
Empleados	12.195	11.800
Arriendos vencidos por cobrar	150	0
	114.998	26.804

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

4. INVENTARIO

	2007	2006
Urbanización	55.016	55.016
Ajustes de terrenos	207.763	207.763
Villas Terminadas y solares	180.970	180.970
Villas en Arrendamiento Mercantil	6.710	7.839
Materiales	16.981	17.025
	467.440	468.612

La administración registró Ajustes de Terrenos en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia según oficio No.2007-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2006.

5. ACTIVOS FIJOS

	Vent as	Saldo final 2005	Adiciones	Saldo final 2006	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo final 2007
Equipo de topografía		2.480		2.480		-2.413	67
Equipo de computación		19.609		19.609			19.609
Maquinaria y equipo		1.439		1.439			1.439
Equipo de oficina		12.209		12.209			12.209
Muebles y enseres		8.749		8.749			8.749
Edificios		66.834		66.834			66.834
Otros activos fijos	14	1.446		1.446		0	1.358
Sub-total	14	112.766	0	112.766	0	-2.413	110.265
Depreciación Acumulada	32	-106968	-3579	-110547	-3533	6924	-107156
Activo Fijo (Neto)	46	5.798	-3.579	2.218	-3.533	4.511	3.109

6. OTROS ACTIVOS

	2007	2006
Inversiones en Acciones	2.635	2.635
Aporte para Futura capitalización	154.901	154.901
Otros	133	133
	157.669	157.669

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

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2007 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2007	2006
Beneficios Sociales	8.338	7.353
Obligaciones Patronales	3.898	4.290
Retenciones	2.429	2.235
Contratistas	12.800	12.800
Compañías Relacionadas	372.417	210.736
Impuestos Municipales	67.834	57.265
Otros	21.743	7.370
	489.458	302.050

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

Las cuentas por pagar a Acuarela provienen de los valores cobrados a nombre de ésta por concepto de arriendos mercantiles y crédito directo y prorrateo de gastos de años anteriores.

8. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2007, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de USS 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso AGD.

9. DIFERENCIA DE TERRENO

	Mt2
Manzanas del 77 al 88 excepto el 79 y 80	73.206,92
Sector IV (permuta inmobiliaria Guaruyá el 10% del total, entregar ya urbanizado)	280.761,53
Sub - Total	353.968,45
Juicio de Expropiación N°2005-0129 Juzgado 29° de lo Civil	222.180,16
Area Disponible	131.788,29

De acuerdo a contrato de permuta, Inmobiliaria Guaruyá deberá recibir el 10% de los terrenos del sector IV debidamente urbanizados.

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

10. 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. - Acuareleza 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 - Acuareleza 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.

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

11. IMPUESTO

El 29 de Diciembre del 2007, la Asamblea Constituyente expidió la ley reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador que incluyen reformas y creación de nuevos tributos como sigue:

- Código tributario, el cual recibe la categoría de Ley orgánica e incluye sanciones por defraudación fiscal.
- Ley de régimen tributario interno, la cual tiene la jerarquía de ley orgánica.
 - Impuesto a la renta.
 - Impuesto al valor agregado.
 - Impuesto a los consumos especiales.
- Creación de impuestos Reguladores.- Impuesto a la salida de divisas.

El reglamento para la aplicación de la reformas y nuevos tributos que se establecen en esta ley serán dictados por el presidente de la República en el plazo de noventa días.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte

12. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos pudieran afectar la situación de la empresa.