

5239

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

<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 socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 11



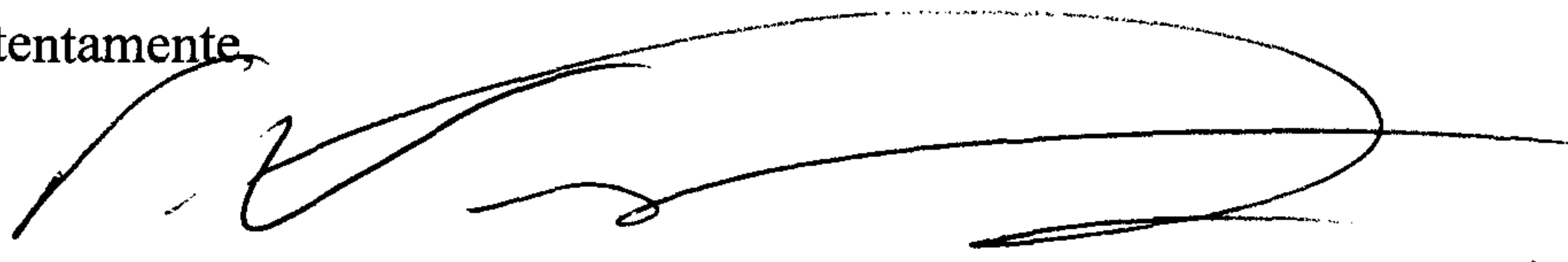
Guayaquil, junio 22 del 2009

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 AMALIA S.A. con expediente N° 5239-72

Atentamente,



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

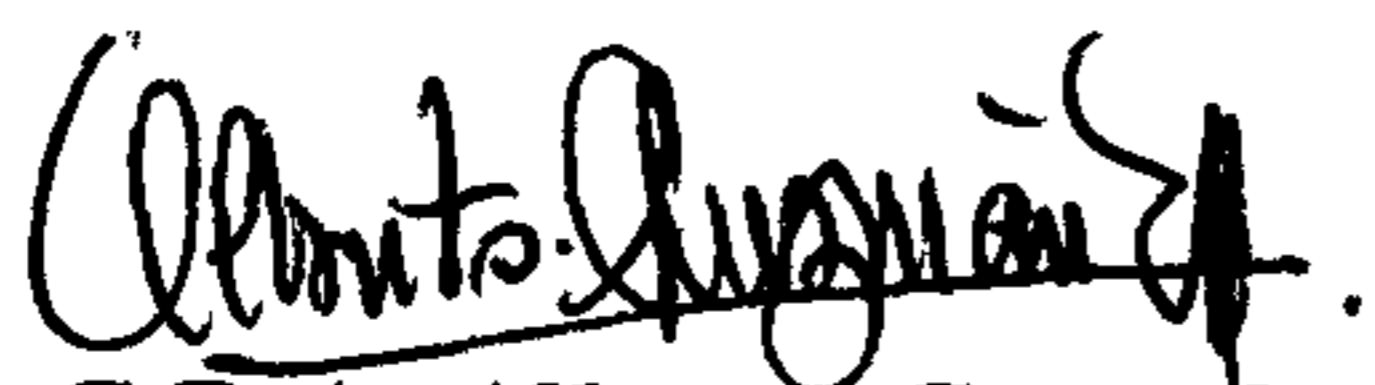


## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008**, 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 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, 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 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 AMALIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	NOTAS	2008	2007
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Bancos		5	90
Cuentas por Cobrar	3	119.309	114.998
Inventarios	4	464.721	467.440
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Fijos	5	2.481	3.110
Otros Activos	6	157.689	157.669
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>744.205</b>	<b>743.307</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	7	513.929	489.458
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligacion a Largo Plazo			
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>513.929</b>	<b>489.458</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
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		-241.384	-153.292
Resultados del Ejercicio		-23.572	-88.092
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>230.276</b>	<b>253.849</b>
<b>TOTAL PASIVO - PATRIMONIO</b>		<b>744.205</b>	<b>743.307</b>

Ver nota a los estados Financieros



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

**INMOBILIARIA AMALIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>INGRESOS</b>		
Arrendamiento Mercantil	3.119	2.430
Otros Intereses Ganados	601	1.214
Ingresos no Operacionales por Reembolsos de gastos	123.736	122.479
Otros	3.607	5.578
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>131.063</b>	<b>131.701</b>
<b>Depreciación de Arrendamiento Mercantil</b>		
<b>EGRESOS</b>		
Gastos de Personal	112.223	108.927
Gastos de Oficina	21.630	61.780
Servicios a Terceros	16.564	30.158
Impuestos y Contribuciones	1.054	13.730
Provisiones, Depreciaciones, Amortización	629	4.661
Otras Perdidas	2.536	537
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>154.635</b>	<b>219.793</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-23.572</b>	<b>-88.092</b>

*Ver Notas a los Estados Financieros*



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

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

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Superavit por Diferencia Terrenos	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
<b>SALDO AL</b>							
<b>31/12/2006</b>	<b>4176</b>	<b>149</b>	<b>114</b>	<b>207.764</b>	<b>283.030</b>	<b>-153.293</b>	<b>341.940</b>
 Perdida del Ejercicio						<b>-88.092</b>	<b>-88.092</b>
<b>SALDO AL</b>							
<b>31/12/2007</b>	<b>4176</b>	<b>149</b>	<b>114</b>	<b>207.764</b>	<b>283.030</b>	<b>-241.385</b>	<b>253.848</b>
 Perdida del Ejercicio						<b>-23.572</b>	<b>-23.572</b>
<b>SALDO AL</b>							
<b>31/12/2008</b>	<b>4176</b>	<b>149</b>	<b>114</b>	<b>207.764</b>	<b>283.030</b>	<b>-264.957</b>	<b>230.276</b>



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

**INMOBILIARIA AMALIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	2008	2007
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Perdida neta	-23.572	-88.092
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación	629	3.533
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Cuentas por cobrar	-4.311	-88.194
Inventarios	2.719	1.173
Cuentas por pagar	24.470	187.408
Otros Activos	-20	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>-85</b>	<b>15.827</b>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones a L/P		-12028
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b>0</b>	<b>-12.028</b>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Activos fijos		-3175
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de inversión</b>	<b>0</b>	<b>-3.175</b>
<b>Aumento y/o Disminución en caja-Banco</b>	<b>-85</b>	<b>624</b>
<b>Caja y Banco al principio del año</b>	<b>90</b>	<b>715</b>
<b>Caja y Banco al final del año</b>	<b>5</b>	<b>90</b>



*[Handwritten signature]*

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

**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**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Compañías relacionadas	107.260	102.653
Empleados	10.896	12.195
Arriendos vencidos por cobrar	1.152	150
	<b>119.309</b>	<b>114.998</b>



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

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

**4. INVENTARIO**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Urbanización	262.779	55.016
Ajustes de terrenos		207.763
Villas Terminadas y solares	180.970	180.970
Villas en Arrendamiento Mercantil	5.578	6.710
Materiales	15.394	16.981
	<b>464.721</b>	<b>467.440</b>

La administración registró Ajustes de Terrenos en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia según oficio No.2008-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2004.

Existe juicio de expropiación N° 2005-129 en el Juzgado Vigésimo Noveno de lo Civil por 222.180,16 m2 avaluado en \$666.540.48 según sentencia. Actualmente se encuentra en apelación.

**5. ACTIVOS FIJOS**

	<b>Saldo final</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas y Retiros</b>	<b>Saldo final</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas y Retiros</b>	<b>Saldo final</b>
	<b>2006</b>			<b>2007</b>			<b>2008</b>
Equipo de topografía	2.480		-2.413	67			67
Equipo de computación	19.609			19.609			19.609
Maquinaria y equipo	1.489			1.489			1.489
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	1.446		0	1.338			1.338
<b>Sub-total</b>	<b>112.766</b>	<b>0</b>	<b>-2.413</b>	<b>110.265</b>			<b>110.265</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>-110.547</b>	<b>-3.533</b>	<b>6924</b>	<b>-107.156</b>		<b>-628</b>	<b>-107.784</b>
<b>Activo Fijo (Neto)</b>	<b>2.218</b>	<b>-3.533</b>	<b>4.511</b>	<b>3.109</b>			<b>2.481</b>



*[Handwritten signature]*

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

**6. OTROS ACTIVOS**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Inversiones en Acciones	2.635	2.635
Aporte para Futura capitalización	154.901	154.901
Otros	153	133
	<b>157.689</b>	<b>157.669</b>

**CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2008 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Beneficios Sociales	9.718	8.338
Proveedores	18.390	
Inmobiliaria Guaruya	12.028	
Obligaciones Patronales	3.883	3.898
Retenciones	636	2.429
Contratistas	12.800	12.800
Compañías Relacionadas	386.886	372.417
Impuestos Municipales	67.834	67.834
Otros	1.755	21.743
	<b>513.929</b>	<b>489.458</b>

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 prorratio de gastos de años anteriores.

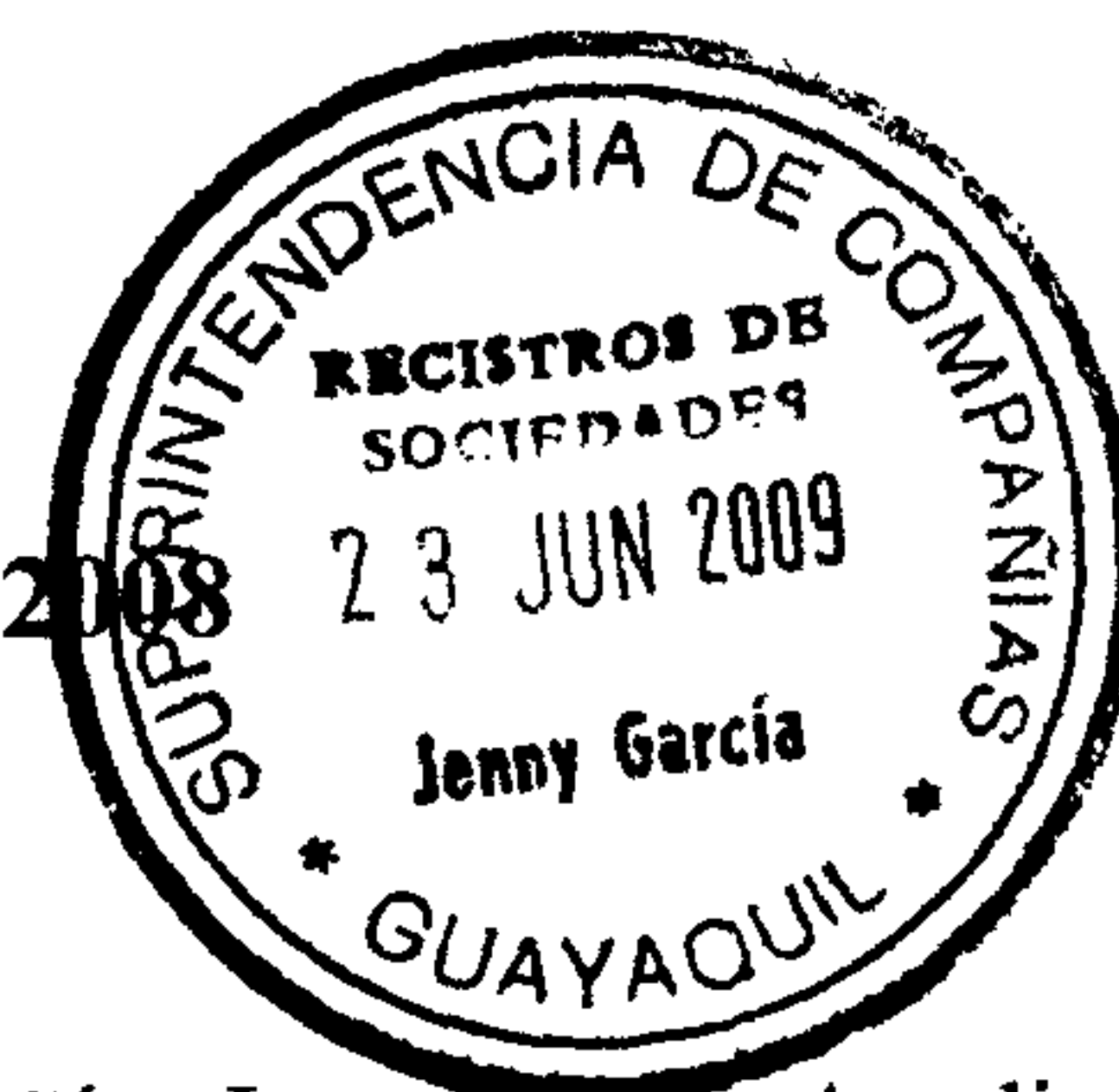
**7. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2008, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso AGD.



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

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



**8. 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 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 - 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.

**9. IMPUESTO**

El 29 de Diciembre del 2008, la Asamblea Constituyente expidió la ley reformativa 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

**10. EVENTOS POSTERIORES**

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

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'Z' or a signature, located at the bottom right corner of the page.