



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

EXP. 5240

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



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 – 10

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** al **31 de Diciembre del 2010** 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 CAMPO VERDE 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. La compañía ha generado pérdidas sucesivas por falta de generación de ingresos. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha. Adicionalmente el patrimonio de la compañía presenta un saldo negativo de -44.254, esta situación origina que la compañía entre en un proceso de disolución inmediata.
4. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A. al 31 de Diciembre de 2010**, 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

Mayo 2 del 2011
Guayaquil – Ecuador

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>NOTAS</u>	2010	2009
<u>ACTIVOS</u>			
Cuentas por cobrar		2855	1972
Otros Activos	3	402.413	402.413
TOTAL ACTIVOS		<u>405.268</u>	<u>404.385</u>
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	449.522	431.570
TOTAL PASIVOS		<u>449.522</u>	<u>431.570</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		69.045	69.045
Ajustes de inventario		158.012	158.012
Resultados Acumulados		-255.043	-231.090
Resultados del ejercicio		-17.068	-23.953
TOTAL PATRIMONIO		<u>-44.254</u>	<u>-27.186</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>405.268</u>	<u>404.384</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

GASTOS	2009	2009
Gastos de Oficina		195
Servicios de Terceros	1.211	1.949
Impuestos prediales	5.218	21.061
Otros	639	748
	<u>7.068</u>	<u>23.205</u>

Ver notas a los estados Financieros



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

SALDO 31/12/2008	800	158.012	265.493	-221.745	202.560
Ajuste de otros activos de acuerdo a NIIF				-9.344,31	-9.344
Ajuste por Laudo arbitral			-196449		-196449
Resultado del Ejercicio				-23.953	-23.953
SALDO 31/12/2009	800	158.012	69.044	-255.043	-27.186
Resultado del Ejercicio				-17.068	-17.068
SALDO 31/12/2010	800	158.012	69.044	-272.111	-44.254

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971. 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.

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 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 CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

3. OTROS ACTIVOS -TERRENOS

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2010, se resume como sigue:

	Área (M2)	Total Dólares
Sector V	133.773,19	93.313
Sector VI	351.039,08	244.866
Sector VII	91.958,91	64.145
Total	576.771,18	402.324

DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE FORMA:

Inmobiliaria Guaruyá	317.051,12	221.157,49
54,97% laudo arbitral Terrenos bosque protector	<u>259.720,06</u>	<u>181.166,48</u>
TOTAL	576.771,18	402.323,97

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010, resume como sigue:

	2010	2009
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.132	21.132
Agrícola Acuarela S.A.	36.240	33.506
Municipio de Guayaquil	180.385	159.655
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	211.765	217.277
	<u>449.522</u>	<u>431.570</u>

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.

La cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá consiste en el vencimiento del contrato de ampliación de plazo para urbanizar cuyo vencimiento fue en Agosto del 2003. Desde el año 2009 se contabiliza el porcentaje de 54.97% según el laudo arbitral en la provisión del impuesto predial de acuerdo a la liquidación otorgada por el Municipio de Guayaquil.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2010, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias y cuyo valor es de US \$ 1.00. El accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

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 pagares, fue negado.

7. IMPUESTO

Las declaraciones de impuesto a la renta, del Impuesto al valor Agregado y Retenciones en la fuente, de los años anteriores no han sido revisadas por la autoridades tributarias. La facultad de fiscalizar por parte del SRI está vigente para los tres últimos ejercicios económicos.

Adicionalmente no se ha revisado y/o aplicado procedimientos de auditoria con la información relacionada con los anexos de I.V.A y Retenciones en la Fuente al SRI de acuerdo a lo solicitado en la resolución # 861 del R.O 457.

8. MANEJO DE ACTIVOS, DERECHOS Y COMPETENCIA DE LA EX AGD

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 306 el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. En la Transitoria Décima dispone que los activos, derechos y competencias de la ex - Agencia de Garantías de Depósitos (A.G.D.) transferidos inicialmente al Ministerio de Finanzas, se trasladen a la Unidad de gestión y ejecución de derecho público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. Así también se instruye Registradores de la Propiedad, Registradores Mercantiles, o responsables de cualquier otro registro público, para que procedan a registrar la nueva titularidad de estos bienes en base a esta Ley. El Fideicomiso AGD - CFN no mas impunidad, con sus propios recursos podrá realizar todos los actos administrativos para la adecuada gestión.



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

En todos los fideicomisos en los que la ex - AGD fue constituyente y/o beneficiaria, los plazos o condiciones con valor de plazo que constan en los contratos de fideicomiso que estableció o mantuvo la ex AGD y que fueron traspasados al Ministerio de Finanzas se declaran vencidos, y el Ministerio de Finanzas procederá a entregar los activos, bienes y derechos constantes en dichos contratos a la unidad de gestión y ejecución del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD.

=====

