



**GUZMÁN BENITEZ
& ASOCIADOS**

Audítores Independientes
Consultores - Contadores
Kennedy Mz. D Solar 13
Atrás Cond. CENTRÓPOLIS
Teléfono: 2691053 - 2397611

5240

**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

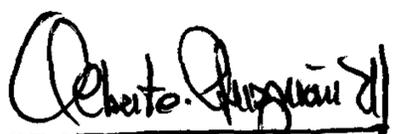
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.** al **31 de diciembre del 2.001** 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 CAMPOVERDE 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. No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoría externa de esos periodos, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior. Adicionalmente existe una diferencia de inventarios de terrenos por **225.732.10 mt²** entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil, la misma que se origina por el contrato firmado y no registrado con KENGAR (ver Nota 7).
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 CAMPOVERDE S.A. al 31 de Diciembre de 2001**, 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

10 ABR. 2002

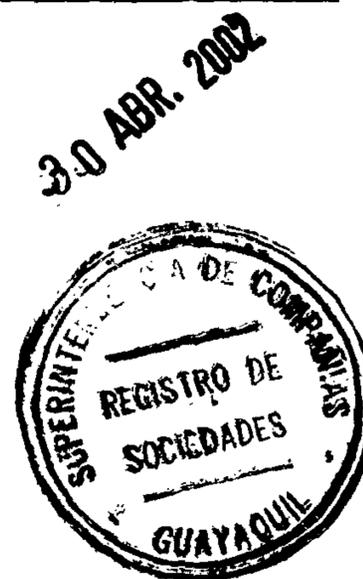
RNAE-2 No. 361

Abril 15 del 2.002
Guayaquil – Ecuador



**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar		34
Terrenos	3 Y 7	244,312
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		244,346
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos		63,743
TOTAL ACTIVOS		308,089
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	57,959
Obligaciones a Largo Plazo	5	24,709
TOTAL PASIVOS		82,668
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	200
Reserva de capital		266,093
Resultados acumulados		-8,826
Resultado del Ejercicio		-32,046
TOTAL PATRIMONIO		225,421
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		308,089
<i>Ver notas a los estados financieros</i>		



INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	NOTAS	(Dólares)
GASTOS		
Gastos Administrativos		3.959
Servicios de Terceros		697
Impuestos y contribuciones		6.143
Amortizacion Gastos pre - operacionales		21.247
TOTAL GASTOS		<u>32.046</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>32.046</u></u>

Ver notas a los estados financieros

30 ABR. 2002



INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2000	200	266.093	-8.826	257.467
Resultado 2001			-32.046	-32.046
SALDO 31/12/2001	200	266.093	-40.872	225.421

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.** fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. 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 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.

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 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.

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2.001, se resume como sigue:

	Área (M2)	Total
Terrenos (Sector V – VI – VII)	576,771.18	
(-) Contrato de KENGAR (Sector V – VII	225,732.10	
Neto	<u>351,039.08</u>	<u>244,312</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2.001, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	<u>2,137</u>
Junta Beneficencia de Guayaquil	200
Agricola Acuarela S.A.	3,535
Municipio de Guayaquil	<u>52,087</u>
	<u>57,959</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 de excepciones, la misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2000 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria Guaruyá S.A., cuyo vencimiento es en Agosto del 2003.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 500 acciones ordinarias y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

La Superintendencia de Compañías mediante una Resolución dispuso que toda las compañías controladas por esta, tengan un Capital mínimo de US \$ 800, y cuyo plazo vence en Diciembre del 2002.

7. DIFERENCIA DE TERRENOS

Saldo Según Libros	576.771.18
Menos:	
Contrato de Desarrollo Urbanístico con Kengar, Sector V – VII no registrado en el Municipio de Guayaquil	<u>-225.732.10</u>
Saldo en Libros a Dic / 31 / 2000	<u>351.039.08</u>
Municipio de Guayaquil	<u>-576.771.18</u>
Diferencia	<u>-225.732.10</u>

8. CONTINGENCIA LEGAL

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Elenita S.A., Faji S.A., INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A., y Agrícola Acuarela S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía Kengar por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-23, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

La compañía Kengar a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.92 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar S.A. esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.