



CONSULTORES

GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

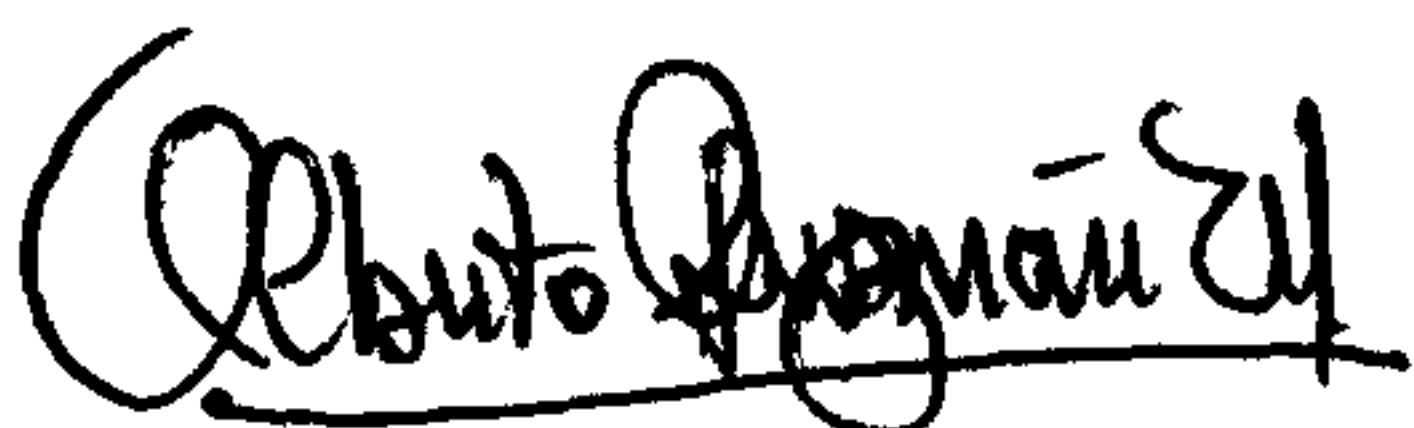
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

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 2002** 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 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. No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoria externa de esos periodos, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior. 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. La compañía no presenta el estado de flujo de efectivos por el año terminado al 31 de diciembre del 2002, por cuanto no ha tenido movimiento a nivel del efectivo y no tiene cuentas bancarias.
5. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en los párrafos anteriores 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 2002**, 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

Febrero 28 del 2003
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	NOTAS	
<u>ACTIVOS</u>		(Dólares)
Cuentas por cobrar		34
Terrenos	3 Y 7	244,312
TOTAL ACTIVOS		244,346
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	4	70,324
Obligaciones a Largo Plazo	5	24,709
TOTAL PASIVOS		95,033
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	200
Reserva de capital		266,093
Resultados acumulados		-40,872
Resultado del Ejercicio		-76,108
TOTAL PATRIMONIO		149,313
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		244,346
 <i>Ver notas a los estados financieros</i>		

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

(Dólares)

GASTOS

Gastos Administrativos	4,280
Servicios de Terceros	364
Impuestos y contribuciones	7,721
Amortizacion Gastos pre - operacionales	63,743

TOTAL GASTOS

76,108

RESULTADO DEL EJERCICIO

76,108

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2001	200	266,093	-40,872	225,421
Resultado 2002			-76,108	-76,108
SALDO 31/12/2002	200	266,093	-116,980	149,313

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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.

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2002, se resume como sigue:

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

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2002, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	2,137
Agrícola Acuarela S.A.	5,290
Municipio de Guayaquil	62,897
	70,324

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, los mismos que no generan interés por cuanto el pago se lo realizará en metros cuadrados urbanizados o de área útil, cuando se concluya la urbanización de los mismos. Los terrenos están hipotecados a favor de inmobiliaria Guaruyá S.A

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 500 acciones ordinarias y cuyo valor es de US \$.40. El 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 fue ampliado a Diciembre del 2003.

INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE 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	-225.732.10
Saldo en Libros a Dic / 31 / 2002	351.039.08
Municipio de Guayaquil	-576.771.18
Diferencia	-225.732.10

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. - 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.

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. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiriría los pagarés con conocimiento y aceptación de las condiciones a las que se encontraba sometido.

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.

Actualmente se ha planteado una demanda judicial de habeas data contra Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de estos pagares.