



**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
Auditores-Contadores-Consultores Gerenciales  
Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409  
Email: [consultguzben@yahoo.com](mailto:consultguzben@yahoo.com)

Exp: 5240

---

**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

<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 - 9

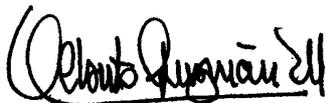


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.** al **31 de Diciembre del 2005** 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.
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 2005**, 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.- Socios  
RNC No. 23609



**RNAE-2 No. 361**

**Marzo 30 del 2005**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

	<b>NOTAS</b>	(Dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
Terrenos	<b>3</b>	402,324
Inversiones en acciones		89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>402,413</u></b>
 <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar	<b>4</b>	153,599
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>153,599</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital Social	<b>5</b>	800
Reserva de capital		265,493
Ajustes de Inventario		158,012
Resultados acumulados		-154,130
Resultado del Ejercicio		-21,362
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>248,814</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<b><u>402,413</u></b>

*Ver notas a los estados financieros*



**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

<b>GASTOS</b>	<b>(Dólares)</b>
Gastos de Oficina	3,643
Servicios de Terceros	835
Impuestos y contribuciones	16,884
Otros	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u><b>21,362</b></u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<u><b>21,362</b></u>

***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 2005**

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Ajustes de Inventario</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>SALDO 31/12/2004</b>	<b>800</b>	<b>265.493</b>	<b>158.013</b>	<b>-154.130</b>	<b>270.176</b>
Pérdida del ejercicio				-21.362	-21.362
<b>SALDO 31/12/2005</b>	<b>800</b>	<b>265.493</b>	<b>158.013</b>	<b>-175.492</b>	<b>248.814</b>

*Ver notas a los estados financieros*



**INMOBILIARIA CAMPOVERDE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. El objetivo de la compañía es la explotación de productos agropecuarios y forestales en general y a su distribución en los centros de consumo del 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 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 2005**

**3. TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2005, se resume como sigue:

	<b>Área (M 2)</b>	<b>Total Dólares</b>
<b>Sector V</b>	<b>133,773.19</b>	<b>93,313</b>
<b>Sector VI</b>	<b>351,039.08</b>	<b>244,866</b>
<b>Sector VII</b>	<b>91,958.91</b>	<b>64,145</b>
<b>Total</b>	<b>576,771.18</b>	<b>402,324</b>

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2005, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	2.137
Agrícola Acuarela S.A.	23.249
Municipio de Guayaquil	103.504
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	24.709
	<b>153.599</b>

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

La cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá consisten en documentos, en cuyo vencimiento fue en Agosto del 2003.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2005, 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 CAMPOVERDE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**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 pagarés, fue negado.

**7. IMPUESTO**

Las declaraciones de impuesto a la renta de los años anteriores han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

**8. EVENTOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos pudieran afectar de una manera directa la situación financiera de la empresa y su continuidad de negocio en marcha.

=====

