



**CONSULTORES**

**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**

Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

---

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A. 5240-72**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**INDICE**

**Páginas #**

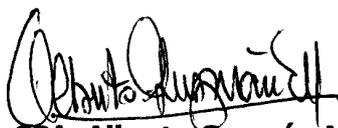
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7-9



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:  
**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** al **31 de Diciembre del 2006** 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. 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 los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A. al 31 de Diciembre de 2006**, 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**



**NAE-2 No. 361**

**Mayo 20 del 2007**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>NOTAS</u>	2006	2005
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Terrenos		402.324	402.324
Inversiones en acciones		89	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>402.413</u></b>	<b><u>402.413</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuenta por pagar	4	162.948	153.599
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>162.948</u></b>	<b><u>153.599</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		265.493	265.493
Ajustes de inventario		158.012	158.012
Resultados Acumulados		-175.492	-154.130
Resultados del ejercicio		-9.348	-21.362
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>239.465</u></b>	<b><u>248.813</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>402.413</u></b>	<b><u>402.412</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

<b>GASTOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Gastos de Oficina	459	3,643
Servicios de Terceros	841	835
Impuestos y Contribuciones	8048	16,884
	<u>9,348</u>	<u>21,362</u>

*Ver notas a los estados Financieros*

5 

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	Capital pagado	Ajustes de Inventarios	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO 31/12/2005</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>265,488</b>	<b>-175,492</b>	<b>90,801</b>
Ajustes de Inventarios					153,012
Pérdida ejercida				-9,348	-9,348
<b>SALDO 31/12/2006</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>265,488</b>	<b>-184,840</b>	<b>239,468</b>

*Véase los estados financieros*

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. 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 2006**

**3. TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2006, 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 2006, resume como sigue:

	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
Inmobiliaria Amalia S.A.	2.137	2.137
Agrícola Acuarela S.A.	25.475	23.249
Municipio de Guayaquil	110.627	103.504
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	24.709	24.709
	<b>162.948</b>	<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 2006.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2006, 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 2006**

**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. - Acuaralasa 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 1'162.099,94 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 - Acuaralasa 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, 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. 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.

=====





**CONSULTORES**

**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**

*Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales*

*Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409*

*Email: consultguzben@yahoo.com*

---

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

<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 CAMPO VERDE S.A.** al **31 de Diciembre del 2006** 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 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. 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.
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 2006**, 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**

**Mayo 20 del 2007**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>NOTAS</u>	2006	2005
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Terrenos		402.324	402.324
Inversiones en acciones		89	89
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>402.413</u></b>	<b><u>402.413</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuenta por pagar	4	162.948	153.599
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>162.948</u></b>	<b><u>153.599</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		265.493	265.493
Ajustes de inventario		158.012	158.012
Resultados Acumulados		-175.492	-154.130
Resultados del ejercicio		-9.348	-21.362
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>239.465</u></b>	<b><u>248.813</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>402.413</u></b>	<b><u>402.412</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

<b>GASTOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Gastos de Oficina	458,68	3.643
Servicios de Terceros	841,18	835
Impuestos y Contribuciones	8047,76	16.884
	<b>9.348</b>	<b>21.362</b>

*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 2006**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Ajustes de Inventarios</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO 31/12/2004</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>265488</b>	<b>-175492</b>	<b>90801</b>
Ajustes de Inventarios		158012			158012
Pérdida del ejercicio				-9348	-9348
<b>SALDO 31/12/2005</b>	<b>800</b>	<b>158012</b>	<b>265488</b>	<b>-184840</b>	<b>239465</b>

*Véanse los estados financieros*

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**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 CAMPO VERDE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**3. TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2006, se resume como sigue:

	Área (M 2)	Total Dólares
Sector V	133,773.19	93,313
Sector VI	351,039.08	244,866
Sector VII	91,958.91	64,145
<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 2006, resume como sigue:

	<b>2.006</b>	<b>2.005</b>
Inmobiliaria Amalia S.A.	2.137	2.137
Agrícola Acquarela S.A.	25.475	23.249
Municipio de Guayaquil	110.627	103.504
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	24.709	24.709
	<b>162.948</b>	<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 2006.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2006, 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 2006**

**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, 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. 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.

=====