

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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



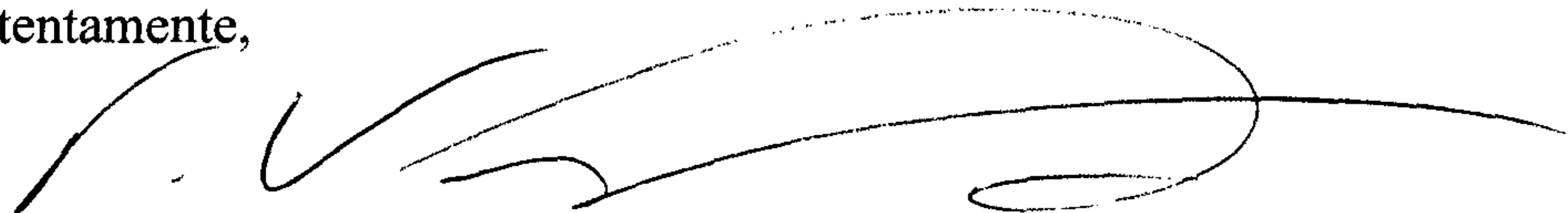
Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

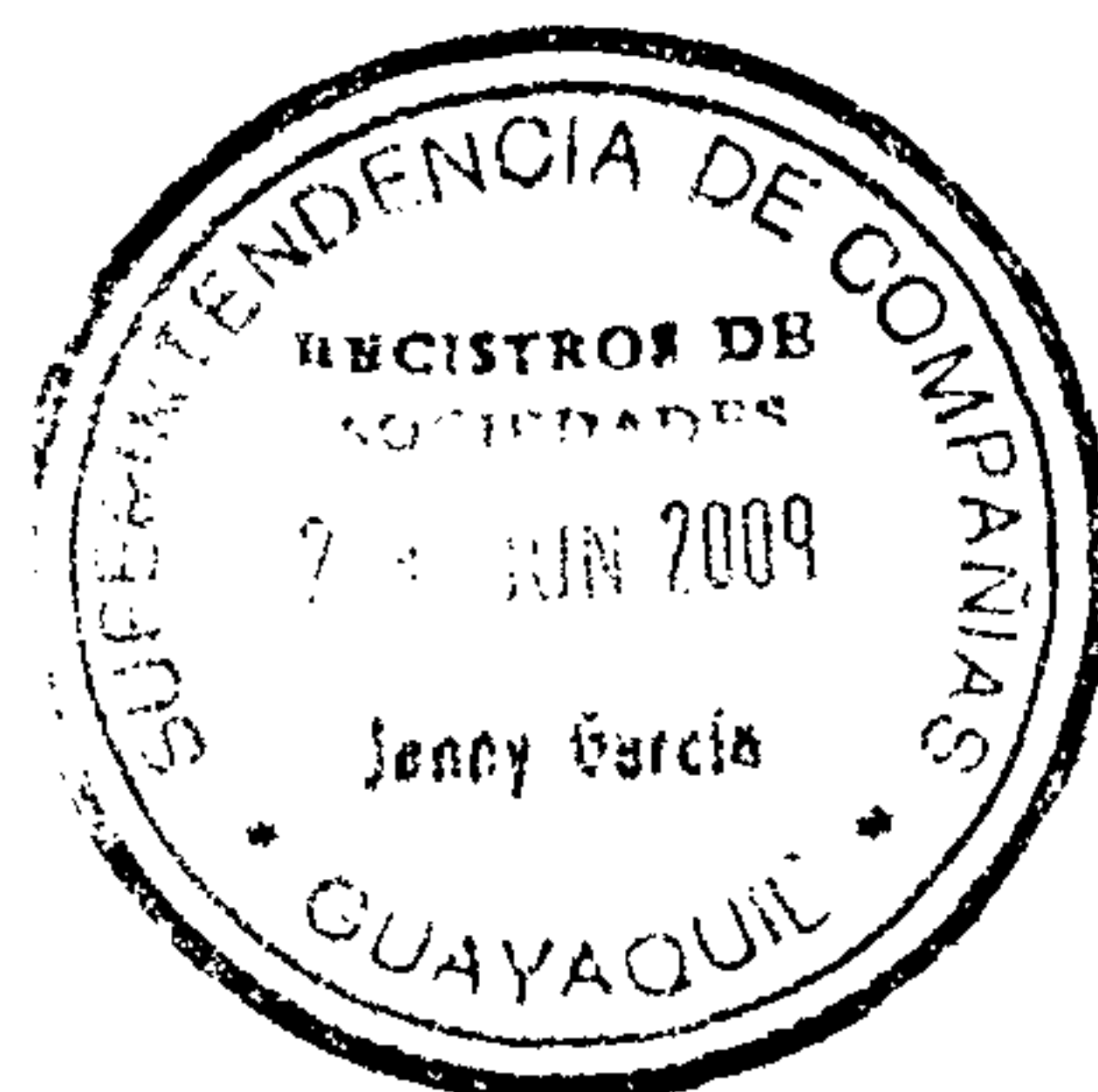
De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, de la compañía INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A. con expediente N° 5240-72

Atentamente,



p' INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
VIANA S.A.
GERENTE
Representada por su Gerente General,
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE

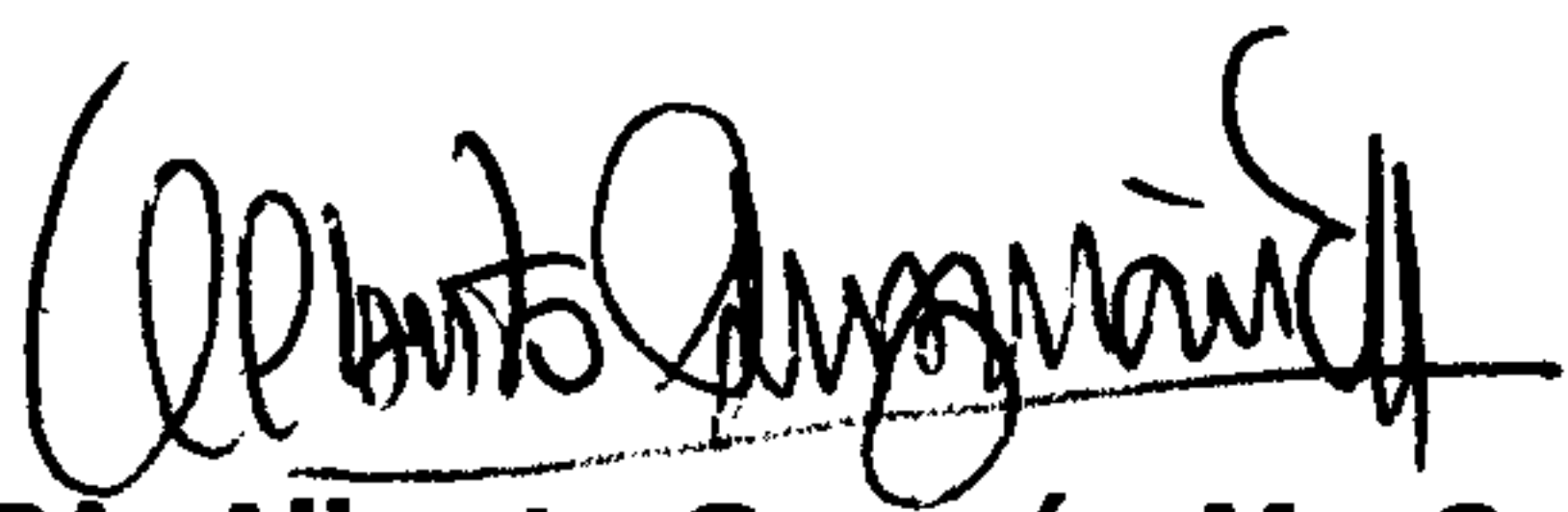


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008** 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 si 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. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en las notas 6 y 7, 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 2008**, 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

Abril 20 del 2009
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	<u>NOTAS</u>	2008	2007
<u>ACTIVOS</u>			
Cuentas por cobrar		1971,6	
Terrenos	3	402.324	402.324
Otros Activos		9.433	89
TOTAL ACTIVOS		413.729	402.413
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	211.169	199.853
TOTAL PASIVOS		211.169	199.853
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		265.493	265.493
Ajustes de inventario		158.012	158.012
Resultados Acumulados		-221.745	-184.840
Resultados del ejercicio			-36.905
TOTAL PATRIMONIO		202.560	202.560
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		413.729	402.413

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

GASTOS	2008	2007
Gastos de Oficina		159
Servicios de Terceros		18.560
Impuestos y Contribuciones		18.185
	0	36.905

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 2008**

	Capital pagado	Ajustes de Inventarios	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Total
SALDO 31/12/2006	800	158.012	265.493	-184.840	239.465
Pérdida del ejercicio				-36.905	-36.905,32
SALDO 31/12/2007	800	158.012	265.493	-221.745	202.560
SALDO 31/12/2008	800	158.012	265.493	-221.745	202.560
<i>Ver notas a los estados financieros</i>					



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized "JG" or similar, located at the bottom right of the page.

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.** fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. La actividad de la compañía es la de urbanizar terrenos y construcción de viviendas 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.

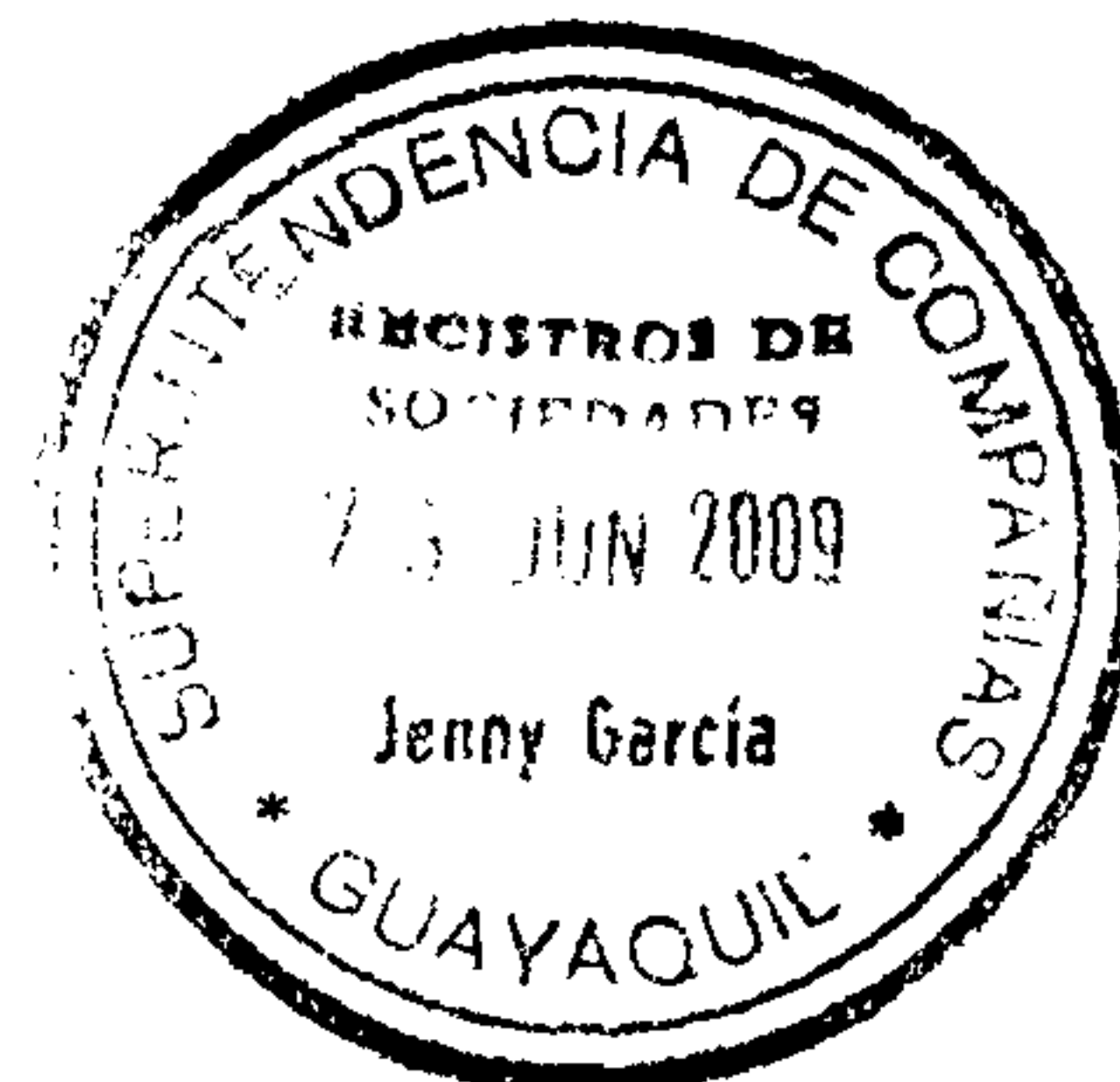
Base de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen 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.



A handwritten signature in dark ink, located at the bottom right of the page.

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2008, 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	<u>576.771,18</u>	<u>402.324</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008, resume como sigue:

	2008	2007
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.132	19.852
Agrícola Acuarela S.A.	30.614	27.717
Municipio de Guayaquil	134.713	127.575
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	24.709	24.709
	<u>211.169</u>	<u>199.853</u>

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 se origina por el contrato de sustitución de deudores del 30 de agosto de 1985, en cuyo vencimiento según la extensión del plazo fué en Agosto del 2006.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2008, 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 2008**

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. LAUDO ARBITRAL

El 16 de octubre del 2008 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, emitió el Laudo del Arbitraje N° 047-06 sobre el contrato realizado con Inmobiliaria Guaruyá el 30 de agosto de 1.985 en la parte más importante resuelve:

Párrafo 3 Página 103 Condenar a las Urbanizadoras a que restituya a Inmobiliaria Guaruyá S.A. la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas, correspondientes al segmento incumplido del contrato señalado en el numeral uno, acorde al siguiente detalle:

- a) Predio de Inmobiliaria San Jacinto S.A., código catastral N° 59-2000-008, 203.780.49 m2
- b) Predio de Inmobiliaria Maribel S.A., código catastral N° 59-2000-005, 370.299.77 m2.
- c) Predio de Inmobiliaria Faji S.A., código catastral N° 59-2000-003, 508.420,60 m2.
- d) Predio de Inmobiliaria Elenita S.A., código catastral N° 59-2000-004, 399.549.18 m2.
- e) Predio de Inmobiliaria Campoverde S.A., código catastral N° 59-2000-001, 576.771.18 m2.

La suma de todas las áreas asciende a 2'058.821.22 m2.



**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

En el párrafo 11 de la página 105 dice: "declarar que la distribución porcentual de la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas que resulta de la conformidad con este laudo corresponde en el 54.97% para la compañía Inmobiliaria Guaruyá y el 45.03% para "Las urbanizadoras" .

8. 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.

9. 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.

=====



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.