

Guayaquil, mayo 20 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

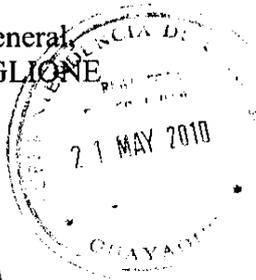
De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2009, de la compañía INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A. con expediente N° 5240-72

Atentamente,



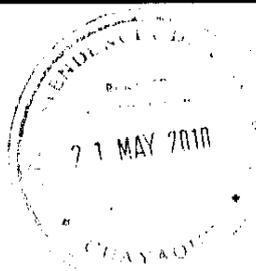
p' INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
VIANA S.A.
GERENTE
Representada por su Gerente General
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE





CONSULTORES
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Auditores-Contadores-Consultores Gerenciales
Telefax: 09-9409654- 2891053-2286409
Email: consultguzben@yahoo.com

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

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

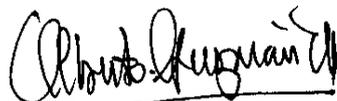


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2009** 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. La compañía ha generado pérdidas sucesivas por falta de generación de ingresos. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha. Adicionalmente el patrimonio de la compañía presenta un saldo negativo de -27186, esta situación origina que la compañía entre en un proceso de disolución inmediata.
4. En nuestra opinión, ~~debido~~ 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 2009**, 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.



C.P.A. Alberto Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609



RNAE-2 No. 361

Abril 23 del 2010
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

21

	<u>NOTAS</u>	2009	2008
<u>ACTIVOS</u>			
Cuentas por cobrar		1972	1971,6
Terrenos	3		402.324
Otros Activos	3	402.412	9.433
TOTAL ACTIVOS		404.384	413.729
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	431.570	211.169
TOTAL PASIVOS		431.570	211.169
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		69.045	265.493
Ajustes de inventario		158.012	158.012
Resultados Acumulados		-231.090	-221.745
Resultados del ejercicio		-23.953	
TOTAL PATRIMONIO		-27.186	202.560
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		404.384	413.729

Ver notas a los estados financieros

 4

72

INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

GASTOS	2009	2008
Gastos de Oficina	195	
Servicios de Terceros	1.949	
Impuestos prediales	21.061	
Otros	748	
	<u>23.953</u>	<u>0</u>

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 2009**

	Capital pagado	Ajustes de Inventarios	Reserva de Capital	Resultados acumulados	Total
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
Ajuste de otros activos de acuerdo a NIF				-9.344,31	-9.344
Ajuste por Laudo arbitral			-196449		-196449
Resultado del Ejercicio				-23.953	-23.953
SALDO 31/12/2009	800	158.012	69.044	-255.043	-27.186

**INMOBILIARIA CAMPO VERDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

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 dedicarse a actividades inmobiliarias, y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley y relacionado con el objeto.

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 2009

3. OTROS ACTIVOS -TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2009, 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 2009, resume como sigue:

	2009	2008
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.132	21.132
Agrícola Acuarela S.A.	33.506	30.614
Municipio de Guayaquil	159.655	134.713
Inmobiliaria Guaruyá S.A.	217.277	24.709
	<u>431.570</u>	<u>211.169</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 cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá corresponde a la parte proporcional que le corresponde, dispuesta por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, en Octubre del 2008, por el Laudo Arbitral interpuesto en fecha anterior.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2009, 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 2009**

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 han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

8. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de la terminación del trabajo, la administradora fiduciaria contrató los servicios de un consultor externo, para el proceso de aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera.

=====