

57556

AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202
Teléfono 094087227 Guayaquil - Ecuador



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DE DEMERCADO S. A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
EN COMPARATIVO CON EL AÑO 1999 (EN DÓLARES)**

AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202
Teléfono 094087227 Guayaquil - Ecuador

DEMERCADO S. A.

INDICE GENERAL



Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 4
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balances Generales	5 - 6
Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 15

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de los Accionistas de
DEMERCADO S. A.:



Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DEMERCADO S. A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2000 y el correspondiente estado de evolución del patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha y comparativo con los estados financieros del año 1999, los cuales no han sido auditados, debido a que no existe obligatoriedad alguna por parte de los entes de control; y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Entidad por los Estados Financieros

2. La Administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones importantes, sean éstas causadas por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no están afectados por distorsiones importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos destinados para la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la entidad, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

1

Bases de Presentación

4. Tal como se explica en la Nota 2, un Resumen de las principales políticas contables y bases para la preparación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido preparados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC); las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Opinión sin Salvedades

5. En nuestra opinión los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DEMERCADO S. A. al 31 de diciembre del 2000, y el estado de evolución del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis de Asuntos Relevantes

6. La compañía no dispuso de estados financieros básicos, tales como; estados de resultados y de flujos de efectivo durante el período 2000 y ni a la presente fecha de este informe, debido a que no hubieron operaciones o transacciones que hayan afectado a cuentas de ingresos y gastos; y las aportaciones de los accionistas de DEMERCADO S. A. entregadas desde el 10 de marzo del año 1997 hasta el 27 de abril del año 2000 directamente a la Fiduciaria Administradora de Fondos Previsión S. A. administradora de los recursos del Fideicomiso Mercantil para el proyecto de inversión denominado "Plaza Médica Alcívar", el mismo que fue constituido en junio 2 del año 1997 entre DEMERCADO S. A. y otras entidades denominadas como constituyentes promotoras del proyecto de inversión; y la compañía de Comercio COMCORP S. A. denominada como propietaria del mismo. Ver nota 12 adjunto a los estados financieros auditados.

Desde enero 21 del año 1999, el proyecto de inversión "Plaza Médica Alcívar" se paralizó principalmente por problemas financieros debido a la suspensión e interrupción de la línea de crédito del ex - Banco La Previsora S. A. a partir de mayo 30 del año 1999, ni tampoco los socios promotores (constituyentes) del proyecto realizaron sus aportaciones como acordaron para la ejecución del mismo; y a la fecha del presente informe se mantiene dos demandas planteadas contra Filanbanco S. A. en Liquidación por parte de la compañía de Comercio COMCORP S. A. en mayo 6 del 2003 y en diciembre 20 del 2004 ante los Juzgados octavo y primero de lo Civil de Guayaquil, respectivamente. Ver nota 13 adjunto a los estados financieros auditados.

AuditPlus Cía. Ltda.

AuditPlus
Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE - 2 No. 646



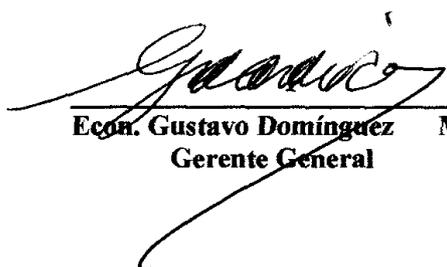
Baddi Aurea A.
CPA Baddi Aurea A.
Socio
Registro # 0.17287

Marzo 16, 2012

DEMERCADO S. A.

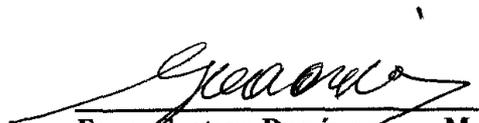
**BALANCES GENERALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999**
(Expresado en U. S. dólares)

ACTIVOS	<u>Notas</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Cuentas por cobrar	3	<u>254.21</u>	<u>253.21</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inversiones y Proyectos a largo plazo	4, 5	<u>241,470.31</u>	<u>240,444.59</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>241,724.52</u>	<u>240,697.80</u>


Econ. Gustavo Domínguez M.
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar		<u>1,025.72</u>	<u>0.00</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por Pagar	5, 4	<u>239,439.80</u>	<u>239,439.80</u>
TOTAL PASIVOS		<u>240,465.52</u>	<u>239,439.80</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	6	200.00	730.99
Utilidad acumulada		<u>1,059.00</u>	<u>527.01</u>
Total Patrimonio		<u>1,259.00</u>	<u>1,258.00</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>241,724.52</u>	<u>240,697.80</u>


Econ. Gustavo Dominguez M.
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

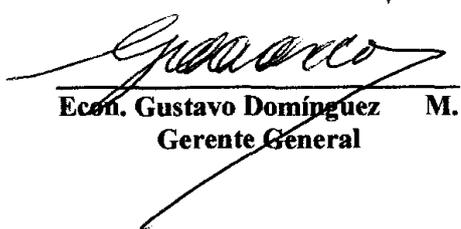
f

DEMERCADO S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidad Acumulada</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 1999	730.99	527.01	1,258.00
Transferencia			
Diciembre 31, 1999	<u>730.99</u>	<u>527.01</u>	<u>1,258.00</u>
Transferencia	(530.99)	530.99	0.00
Ajuste		1.00	1.00
Diciembre 31, 2000	<u>200.00</u>	<u>1,059.00</u>	<u>1,259.00</u>


Econ. Gustavo Domínguez M.
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

DEMERCADO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

DEMERCADO S. A., mediante Resolución No. 89-2-1-1-010916 emitida el 28 de noviembre de 1989 por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, fue constituida con domicilio en la ciudad de Guayaquil según escritura inscrita en diciembre 6 del año 1989; siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El capital social de DEMERCADO S. A., a la fecha de constitución de la compañía fue de S/. 2 millones divididos en dos mil acciones ordinarias y nominativas a un valor de S/. 1,000.00 por cada acción. La compañía no dispone de la escritura pública relacionada con la modificación en el capital social, sin embargo; a la fecha de nuestro examen el capital social se encuentra constituido por 5,000.00 acciones ordinarias y nominativas a un valor de \$0.04 por cada acción de acuerdo al formulario de nómina de socios o accionistas presentado a la Superintendencia de Compañías del Ecuador en diciembre 15 del 2011 por el ejercicio económico del año 2010.

Las transferencias por cesiones de acciones se realizaron en enero 5 y julio 3 del 2001, presentadas a la Superintendencia de Compañías.

En junio 2 del año 1997, con la finalidad de que los recursos destinados para la inversión y proyecto de la Plaza Médica Alcívar, se constituyó el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Plaza Médica Alcívar", administrado por la Fiduciaria Administradora de Fondos Previfondos S. A.

Con fecha 23 de enero del 2009, se inscribió en el Registro Mercantil la Resolución No. 06-G-IJ-0008492 dictada el 27 de noviembre del 2006 por el Especialista Jurídico del Departamento de Disolución y Liquidación de Compañías de Guayaquil, mediante la cual se ordena la Disolución de la compañía DEMERCADO S. A., siendo su última certificación el 4 de febrero del 2011 en el Registro Mercantil.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación de Estados Financieros - Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Las políticas contables adoptadas por la entidad son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, las mismas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de DEMERCADO S. A., con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la entidad, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inversiones y Proyectos – Representan las aportaciones entregadas en especies y en efectivo por los accionistas de la entidad directamente a la Fiduciaria Administradora de Fondos Previfondos S. A., para el proyecto de inversión denominado “Plaza Médica Alcívar”.

Cuenta por pagar No Corriente – Constituye el saldo adeudado a los accionistas por las aportaciones realizadas a favor de la entidad para el proyecto de inversión “Plaza Médica Alcívar”.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, el saldo de cuentas por cobrar representa impuestos anticipados a favor de la entidad provenientes de años anteriores y que a la fecha de nuestro examen se mantienen pendientes de liquidación.

4. INVERSIONES Y PROYECTOS

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, el saldo de inversiones y proyectos fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2000</u>	<u>1999</u>
	(U.S. dólares)	
Aportaciones de los accionistas y/o socios	<u>241,470.31</u>	<u>240,444.59</u>

Inversiones y proyectos, representan valores en especies y en efectivo directamente entregados por los accionistas a la Fiducia Administradora de Fondos Previfondos S. A. desde el 10 de marzo del año 1997 hasta el 27 de abril del año 2000, para el proyecto de inversión denominado “Plaza Médica Alcívar”. Estas aportaciones fueron efectuadas durante los siguientes períodos, tal como se indica a continuación:

	(US\$ Dólares)
Año 1997:	
Aportación de terrenos	74,200.00
Depósitos aportación cuenta corriente #00863 Previsora	61,528.63
Año 1998:	
Depósitos aportación cuenta corriente #00863 Previsora	48,951.00
Año 1999:	
Depósitos aportación cuenta corriente #00863 Previsora	34,000.00
Aportación entregada directamente al Proyecto	6,790.97
Año 2000:	
Aportación entregada directamente al Proyecto	<u>3,345.00</u>
Sub – Total según Anexo del saldo	228,815.60
Diferencia no conciliada	<u>12,654.71</u>
Saldo contable de la cuenta Inversiones y Proyectos	<u>241,470.31</u>

f

Las aportaciones entregadas al Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Plaza Médica Alcívar" constituido en junio 2 del año 1997, se mantienen registradas por \$240,444.59 al 31 de diciembre del 2010; sin que se haya obtenido un estado actualizado por la rendición de cuentas de la gestión y manejo administrativo de estos fondos por parte de la Fiducia Administradora de Fondos Previfondos S. A.

5. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2000 y 1999, el saldo de cuentas por pagar no corriente constituyen el reconocimiento del endeudamiento con los accionistas por las aportaciones realizadas directamente a la Fiduciaria para el proyecto de inversión "Plaza Médica Alcívar", las cuales fueron realizadas durante los periodos de acuerdo a lo indicado en la nota 4 a los estados financieros de éste informe. El saldo de cuentas por pagar no corriente presentado en el Balance General por \$239,439.80 difiere en \$10,624.20; con relación a los aportes entregados por DEMERCADO S. A. indicados en el Informe del Fideicomiso con corte a diciembre del 2007 por \$228,815.60. Dicha diferencia no ha sido regularizada en el Balance General a la fecha del presente informe.

6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2000, el patrimonio de DEMERCADO S. A. está conformado por las siguientes partidas:

Capital Social - El capital social al 31 de diciembre del 2000, estaba constituido por 2,000 acciones ordinarias y nominativas a un valor de S/.1,000.00 cada acción.

Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de la entidad ha sido determinado en 5,000 acciones ordinarias y nominativas a un valor de \$0.04 por cada acción, sin que exista la escritura del aumento de capital o modificación del mismo, y sus accionistas a la fecha de nuestro examen son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
DIREDESA S. A.	1,250	25%
FIGLESA S. A.	2,500	50%
REYES TOUS JORGE LORENZO	1,250	25%
Totales	<u>5,000</u>	<u>100%</u>

Utilidades Acumuladas – Representan los resultados obtenidos en años anteriores y a la presente fecha de nuestro reporte se mantiene en \$1,059.00.

11. SITUACION TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2000, la compañía ha dado cumplimiento con la preparación, presentación y pago de las declaraciones del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente, las mismas que están abiertas para la revisión por parte de las autoridades tributarias hasta la presente fecha.

12. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DENOMINADO "PLAZA MÉDICA ALCÍVAR"

Contrato suscrito por la Constitución del Fideicomiso Mercantil

En junio 2 de 1997, la compañía DEMERCADO S. A. y otras entidades debidamente representadas como BENRO S A., CONSULBIENES S. A., DIMASOL S. A. e Inmobiliaria Viogil S. A.; suscribieron la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Plaza Médica Alcívar", las mismas que se obligaron a participar en el proyecto inmobiliario "Plaza Médica Alcívar" como las constituyentes promotoras; por otra parte la Compañía de Comercio COMCORP S. A. quien representó la propietaria del proyecto de inversión y CAPITALINVEST S. A. para efectos de este contrato se constituyó en la Gerente del proyecto; y finalmente la Administradora de Fondos Previfondos S. A. la misma que representó como la Fiduciaria a cargo de la administración de los recursos económicos aportados por cada una de las promotoras y destinados para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario.

El patrimonio autónomo del Fideicomiso se constituyó en la totalidad del paquete accionario de la Compañía de Comercio COMCORP S. A. en 5,000 acciones ordinarias y nominativas de un valor de S/. 1,000.00 cada una.

La participación de los derechos fiduciarios y los aportes entregados por las promotoras constituyentes de acuerdo al informe del Fideicomiso Mercantil "Plaza Médica Alcívar" emitido con fecha diciembre del 2007, se presentó como sigue:

	Participación Porcentual a Marzo 2007	Derechos Fiduciarios (en acciones)	Aportes de socios (en Dólares)
BENRO S. A.	42.00%	2,100.00	543,063.94
CONSULBIENES S. A.	19.06%	953.00	416,673.74
DE MERCADO S. A.	13.74%	687.00	228,815.60
VI OGIL S. A.	11.20%	560.00	289,063.74
DIMASOL S. A.	<u>14.00%</u>	<u>700.00</u>	<u>96,411.01</u>
Totales	<u>100.00%</u>	<u>5,000.00</u>	<u>1,574,028.03</u>

Las promotoras constituyentes realizaron la transferencia de los derechos fiduciarios a la Fiduciaria para que pueda cumplir con los encargos instituidos.

Antecedentes de acuerdo al Informe del Fideicomiso con fecha Diciembre del 2007

En sesión del directorio del Fideicomiso celebrada el 17 de noviembre del 2000, la Fiducia expuso la necesidad de sustituirse, debido al conflicto de intereses que existe por ser la compañía de Comercio COMCORP S. A. deudora de ex - Filanbanco S. A., y en enero 10 del 2001 Previfondos insistió en la necesidad de sustituir a la Fiduciaria a los socios promotores miembros del Directorio del Fideicomiso, sin recibir respuesta alguna; la situación se desmejoró a raíz de las renunciaciones de carácter irrevocable tanto del Presidente de COMCORP S. A. en abril 20 del 2001 y del Gerente General de CAPITALINVEST en agosto 17 del 2000, quedándose el propietario del proyecto sin Representación Legal.

De conformidad a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento sobre negocios Fiduciarios, en el literal b) estipula que la Fiduciaria deberá abstenerse de realizar cualquier acto, operación o negocio con cargo al Patrimonio autónomo que ocasione conflicto de intereses con respecto al Constituyente o al Beneficiario; y en el literal e) del artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores, contempla como causal para la terminación del Fideicomiso Mercantil, es la imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida con el acto constitutivo; además en el numeral 19.1 del referido contrato, establece que por falta de recursos que impida cumplir con el objeto del presente contrato sería una de las causales especiales de terminación.

Hechos Relevantes de acuerdo al Informe del Fideicomiso con fecha Diciembre del 2007

Amparado en lo anteriormente mencionado y de acuerdo al artículo 12 del Reglamento de Negocios Fiduciarios, publicado en el Registro oficial No. 321 de mayo 8 del 2001; Previfondos S. A. con fecha mayo 14 del 2001, solicitó la intervención de la Superintendencia de Compañías, para que proceda a viabilizar su renuncia y consecuentemente la sustitución de Previfondos como Fiduciario del Fideicomiso "Plaza Médica Alcívar", sin haber obtenido un pronunciamiento al respecto; sin embargo, en Mayo 5 del 2006 la Fiduciaria mediante carta enviada al Asesor legal manifiesta la entrega de un informe de su gestión contable con un Balance del mes de abril del 2006 y el cobro de comisiones por un valor total de \$528,000.00 a razón de \$6,000.00 mensuales desde diciembre del año 1998 hasta la fecha de presentación del referido informe de gestión; por lo que el asesor legal de los beneficiarios del Fideicomiso, con fecha junio 9 del 2006 se pronunció por escrito que el Fideicomiso dejó de existir y que Previfondos S. A. no tiene derecho a percibir ningún valor por concepto de comisiones.

La Fiducia manifestó su inconformidad por la posición del asesor legal, por lo cual no llegó a un acuerdo ni liquidación voluntaria del Fideicomiso por el asunto de las comisiones adeudadas.

Situación Actual de acuerdo al Informe del Fideicomiso con fecha Diciembre del 2007:

La situación actual del proyecto de inversión "Plaza Médica Alcívar", desde que se recibió el Fideicomiso por parte de Filanfondos S. A., continúa paralizado y presenta un estado inactivo. Posteriormente, mediante la revisión de las cuentas en el Previsora International Bank (P.I.B.) se determinó que las dos cuentas bancarias presentaron saldos bajos y se identificó que no disponía el Fideicomiso de un registro ordenado de los estados de cuentas bancarios de dichas cuentas corrientes con las cuales operaba la Fiduciaria. De tal manera como está dada la situación del Fideicomiso Mercantil, se recomienda que se proceda conforme a lo estipulado en las cláusulas décima novena y vigésima del contrato relacionados con los causales especiales de terminación y procedimiento especial para la terminación anticipada del Fideicomiso.

Próximas Gestiones de acuerdo al Informe del Fideicomiso con fecha Diciembre del 2007:

Con fecha 22 de noviembre del 2007, el asesor legal a nombre de los constituyentes del Fideicomiso notifica las instrucciones por escrito a la Administradora de Fondos Previfondos S. A., proceda a iniciar el trámite legal respectivo para que se emitan los títulos sustitutos, correspondiente a los títulos de las acciones de la Compañía de Comercio COMCORP S. A., para lo cual se autorizó a la Liquidadora del Filanbanco en Liquidación para constatar la no existencia de los títulos sustitutos; y con fecha 27 de noviembre del 2007 el asesor legal, recibió el Balance General del Proyecto Plaza Médica para la terminación del referido Fideicomiso Mercantil.

Mediante el referido informe de la Fiduciaria se determinó que se mantienen valores pendientes por devolver por parte de la Administración del Proyecto "Plaza Médica Alcívar" a los prominentes compradores por concepto de ventas de consultorios y parqueos en \$201,223.75; de los cuales se devolvieron \$53,000.00 quedando por pagar a los médicos un saldo de \$148,223.75. Además, existen valores pendientes por liquidar a los accionistas del proyecto por aportes entregados en terrenos por un total de \$530,000.00 (incluye el aporte de DEMERCADO S. A. por \$74,200.00 en terrenos); y comisiones pendientes por pagar en \$51,222.21 a la Administradora del Fideicomiso Mercantil Plaza Médica Alcívar determinados por la liquidadora en diciembre 18 del 2007.

13. DEMANDAS PLANTEADAS POR LA PROPIETARIA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Primera Demanda Juicio Ordinario:

En mayo 6 del 2003, mediante el Juicio ordinario planteado en el Juzgado octavo de lo Civil de Guayaquil por la Compañía de Comercio COMPORP S. A. (Propietaria del Proyecto), en contra de Liquidador Temporal de Filanbanco S. A.

La Compañía de Comercio COMCORP S. A. comparece por medio de su Presidente Doctor Eduardo Alcívar Andreta (ex – funcionario), y de su Gerente General Ec. Gustavo Domínguez Moreira, quienes han legitimado su intervención en virtud del certificado y comprobando haber constituido en mora a Filanbanco S.A. en virtud del requerimiento que obra, dicha compañía demanda, en juicio ordinario a FILANBANCO S. A., que ha subrogado a BANCO LA PREVISORA S. A. en virtud de la fusión referida. La resolución del contrato en virtud del cual BANCO LA PREVISORA S. A. se obligó a suministrar a la actora el dinero requerido para la iniciación del proyecto denominado "PLAZA MÉDICA ALCÍVAR".

La declaración de que la actora no adeuda a FILANBANCO S. A. intereses desde la fecha en que se cumplió la condición resolutoria. El pago de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de BANCO A PREVISORA S. A., y el pago de las costas del juicio. Tramitada la causa conforme a la Ley, siendo su estado el de dictar sentencia, para hacerlo, se considera que no se ha omitido solemnidad alguna y se ha observado el trámite establecido por la Ley, por lo que se declara la validez de este proceso. Ha deducido una sola excepción, falta de causa y por lo tanto de derecho para que la parte actora plantee la presente acción y por ende que se le reconozca la pretensión contenida en el libelo de demanda. Del informe pericial del Contador se establece que en efecto, el Directorio del Ex – Banco La Previsora S. A., aprobó el 30 de abril de 1997, a favor de la actora una línea de crédito por el valor de \$5,000,000.00 a 3 años plazo, con un semestre de gracia destinado al referido proyecto inmobiliario, que comenzó a realizarse en la zona norte de Guayaquil, en la urbanización Kennedy Norte y que, de esa cantidad comprometida el Banco suministró \$3,020,158.00; que el Banco no cumplió con desembolsar la cantidad de \$1,979,841.64 equivalente al 60% del valor que se obligó a suministrar. Que la línea de crédito (préstamo) otorgada por el Banco La Previsora S. A. por el valor total de \$5,000,000.00 equivale al 40% del costo del proyecto a realizar por la actora. Que al interrumpir el flujo de la línea de crédito, el Banco, con este solo hecho, causó la quiebra del proyecto de COMCORP S. A. porque solo en virtud del desarrollo o ejecución del 40% previsto y financiado podría promocionar y administrar a todos los recursos financieros del Fideicomiso destinado a realizar el proyecto "Plaza Médica Alcívar" y los pagarés suscritos por la actora, la hipoteca constituida a favor de dicho Banco en garantía, y las operaciones registradas en el sistema de contabilidad COBIS, que coinciden según informe pericial con los valores de los pagarés suscritos por la Actora.

El Banco demandado no ha deducido excepción de que la actora haya incurrido en mora ni ha acreditado que la actora incumplió alguna de sus obligaciones. La condición resolutoria no fue indispensable pactarse entre actora y demandado, porque está subentendida en todo contrato bilateral. Cabe destacar que, habiendo sido FILANBANCO S. A. constituido en mora, pudo haberse opuesto a la resolución del contrato, pagando el saldo pendiente de suministrar a la actora, no habiéndolo hecho.

De conformidad con el artículo 1610 numeral 10 del Código Civil, las obligaciones se extinguen "por el evento de la condición resolutoria", y en este caso se ha extinguido el contrato entre actora y demandado por la interrupción en Mayo de 1999, del suministro de dinero por parte de FILANBANCO S. A.

Con estas consideraciones el infrascrito Juez octavo de lo Civil de Guayaquil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara con lugar la demanda y resuelto con efecto retroactivo a la época en que fue convenido entre el Banco La Previsora S. A. y Compañía de Comercio COMCORP S. A., el préstamo aprobado por el Directorio del BANCO LA PREVISORA S. A. el 30 de abril de 1997; debiendo la actora restituir al Banco el capital recibido, quedando el Banco demandado exonerado de su obligación de pagar el saldo no entregado del monto que fue concebido en préstamo y con derecho a retener los intereses que en efecto hubiere ya percibido, y condena a FILANBANCO S. A. a pagar a la actora la indemnización de los daños y perjuicios correspondientes a la ruina del proyecto inmobiliario conocido como "Plaza Médica Alcívar" resultante de su incumplimiento.

Segunda Demanda Juicio Especial:

En diciembre 20 del 2004, mediante Juicio especial planteado en el Juzgado primero de lo Civil de Guayaquil por la Compañía de Comercio COMPORP S. A. (Propietaria del Proyecto), en contra de Filanbanco S. A. en liquidación.

El Ec. Gustavo Domínguez Moreira y el Dr. Eduardo Alcívar Andretta (ex - funcionario) Gerente y Presidente, en su orden de la Compañía de Comercio COMCORP S. A. comparecen manifestando que, acompañan copia certificada de la sentencia ejecutoriada pronunciada en el juicio ordinario que su representada siguió en el Juzgado Octavo Civil de Guayaquil, contra "FILANBANCO S. A. EN LIQUIDACIÓN" en la cual se la condena a dicho Banco a pagarle a su representada la indemnización de los daños y perjuicios correspondiente a la ruina de su proyecto inmobiliario conocido como "Plaza Médica Alcívar", a causa de su incumplimiento. Dicho daño emergente fue sufrido por su representada en la siguiente forma: \$5,884,295.00 invertidos en la construcción según informe del 27 de septiembre del año 2000 de Deloitte & Touche; \$1,305,000.00 que es el valor del terreno de 2,552 m²., de propiedad de su representada la Compañía de Comercio COMCORP S. A. que aportó e hipotecó en beneficio del proyecto, y; \$245,226.00 pagados por su representada en gastos financieros según la institución supramentada; siendo el costo total del proyecto \$12,000,000.00; representa como lucro cesante la suma de \$4,274,000.00.

Por tal situación este Juzgado primero de lo Civil, declara con lugar la demanda y ordenó que Filanbanco S. A. en Liquidación pague a la "Visionary Foundation" cesionaria de la Compañía de Comercio COMCORP S. A. \$11,359,358.00 y los intereses desde que se constituyó en mora a la accionada.

14. EVENTOS O HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2001 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 16, 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición, excepto por; los efectos de ajustes que se originarían al momento en que los juicios planteados en contra de Filanbanco S. A. en Liquidación los resultados de los mismos a favor de la propietaria del proyecto de inversión se hagan efectivo; y por el ajuste de la diferencia determinada entre registros contables de las aportaciones de los accionistas al Proyecto de inversión "Plaza Médica Alcívar" con relación al valor presentado en el anexo del saldo de las aportaciones de los socios. Ver notas 12, 13 y 4 respectivamente adjunto a los estados financieros.
