

5.169

Trámite # 33507
2001-11-14

CONSULTORES GUZMAN BENITEZ & ASOCIADOS CIA LTDA.
AUDITORÍA – CONSULTORIA Y CAPACITACION
KENNEDY NORTE - CDLA UNION Y PROGRESO MZ D V 13
TELEFAX 691053 - 09409654

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Al Accionista de
INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**

Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía SAN JACINTO S.A., al 31 de Diciembre del 2000, y el correspondiente estado de cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros sobre la base de nuestra auditoria.

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 la Compañía, 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.

No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoria externa de esos periodos y del avalúo de los inventarios. Existe diferencia de 253.198.68 mt2 entre los registros contables y lo indicado por el departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil.

En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior, que pudieran originar ajustes si los hubiere, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía SAN JACINTO S.A. al 31 de Diciembre del 2000, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros, En marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano adopto mediante ley, el esquema de dolarizar la economía ecuatoriana, la cual consiste en retirar de circulación los sucres y reemplazarlos por US dólares; fijando el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$1. Este proceso se extendió hasta el 13 de Septiembre del 2000. De acuerdo con esta ley las compañías y personas naturales obligados a llevar contabilidad, convirtieron sus registros contables por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, de sucres a dólares, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17; a partir del 1 de Abril del 2000 los registros contables son llevados en US dólares.

Alberto G Guzmán M- Socio
RNC No. 23609

RNAE-2 No. 361

Abril 30 del 2001

SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

ACTIVOS

Cuentas po Cobrar		980
Terrenos	<i>(Nota 3)</i>	796.326
Otros Activos		122.326
Total Activos		<u>919.632</u>

PASIVOS

Cuentas por Pagar	<i>(Nota 4)</i>	79.148
Obligaciones a Largo Plazo	<i>(Nota 5)</i>	49.018
Total Pasivo		<u>128.166</u>

PATRIMONIO

Capital Social	<i>(Nota 6)</i>	200
Capital Adicional		802.945
Resultado del ejercicio		-11.679
Total Patrimonio		<u>791.466</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>919.632</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

SAN JACINTO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

INGRESOS

Resultado por Exposición de la Inflación	17.602
--	--------

Total Ingresos	<u>17.602</u>
----------------	---------------

EGRESOS

Amortización Gastos Preoperacionales	29.281
--------------------------------------	--------

Resultados del Ejercicio	<u>-11.679</u>
--------------------------	----------------

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

SAN JACINTO S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En Dolares)

	Capital Pagado	Reserva Por Revalorización Patrimonio	Capital Adicional	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 / 12 / 1999	200	441.817			442.017
Resultado del ejercicio				-11.679	-11.679
Aplicacion NEC 17		361.128			361.128
Reclasificación		-361.128	361.128		
Saldo al 31/12/2000	200	441.817	361.128	-11.679	791.466

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estado Financieros

SAN JACINTO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

1. Descripción de la Compañía

La compañía SAN JACINTO S.A. fue constituida mediante escritura pública el 25 de Abril de 1968, su actividad consiste en la explotación agrícola y forestales, pudiendo al efecto realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios para ello, como comprar y vender haciendas, predios rústicos, administrar y explotar, pudiendo celebrar cualquier contrato o realizar acto directo o indirecto relacionado con las prenombrada actividad.

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

Bases de Presentación de los Estados Financieros

En Marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano adoptó mediante ley, el esquema de dolarización, el que consistió en retirar de circulación los sucres (Unidad Monetaria del Ecuador) y repelarlos por US dólares; y fijar el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$ 1.00.

De acuerdo con esta ley, las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, convirtieron sus sucres a US dólares, y empezar a mantener los registros contables en dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana (NEC) 17, como sigue:

- Las cuentas no monetarias del balance general, fueron ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre la fecha de transición y el 31 de Marzo del 2000. Así mismo se aplicó un índice especial de corrección de brecha entre la fecha de la transacción y la fecha de transición, para reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al dólar.
- Las cuentas monetaria del balance general y las cuentas de resultados no fueron ajustadas por inflación ni por el índice especial de corrección de brecha.
- Los efectos del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el periodo comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999, fueron registrados en la cuenta.

Patrimonial denominada "Capital Adicional" mientras que los efectos relacionados con el periodo comprendido desde el 1 de Enero hasta el 31 de Marzo del 2000, fueron registrados en la cuenta del estado de resultados denominada " Resultados por exposición a la inflación".

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador no requieren que los estados financieros adjuntos incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

SAN JACINTO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Capital adicional

Registra los efectos de los ajustes por inflación y de la aplicación del índice especial de brechas de acuerdo a lo indicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 por el periodo comprendido desde la fecha de transición hasta Diciembre 31 de 1999.

Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta vigente para el año 2000 es del 25 % sobre la base imponible determinada.

Impuesto a la circulación de Capitales.

Representa el 0.80 de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones financiero nacional, el cual fue derogado a partir del 1 de Enero del 2001. Este tributo fue registrado con cargo a los resultados del periodo en que se efectuaron los depósitos.

Valuación de activos que conforman el patrimonio.

La valuación de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso está dada en función de un avalúo en términos de dólares, los registros contables se han actualizado en función de la variación del tipo de cambio.

3. Terrenos

Al 31 de Diciembre del 2000 los terrenos consisten de lo siguiente:

Sectores	Área M2	VALOR EN US\$
VIII	12.336,62	
IX	293.798,17	
X	503.795,51	
XI	272.363,69	
XII	355.705,50	
Sub-Total	1.437.999,49	
Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guayaquil	-293.798,17	
Neto	1.144.201,32	796.325,96

SAN JACINTO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

4. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2000 las cuentas por pagar son como siguen:

	<u>Valor</u>
M.I. Municipio de Guayaquil	75.230,00
Universidad de Guayaquil	32,00
Inmobiliaria Amalia S.A.	3.886,00
	<u>79.148,00</u>

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos.

5. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre del 2000 las obligaciones a largo plazo consisten de una permuta a favor de la Inmobiliaria Guaruya por 114.420,13 mt², cuyo vencimiento en el 2006, las mismas que no generan intereses.

6. Capital pagado

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 5.000 acciones ordinarias cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

La SuperIntendencia de Compañías mediante una Resolución dispuso que toda las compañías controladas por esta, tengan un Capital mínimo de US \$ 800, y cuyo plazo vence en Junio 30 del 2001.

7. Diferencia de Terrenos

Saldo según libros	1.437.999 mt ²
Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guayaquil	-293.798 mt ²
Saldo según libros, neto	<u>1.144.201 mt²</u>
Saldo según Municipio de Guayaquil	<u>1.397.400 mt²</u>
Diferencia	<u>-253.199 mt²</u>

La diferencia esta siendo conciliada por la Administración.