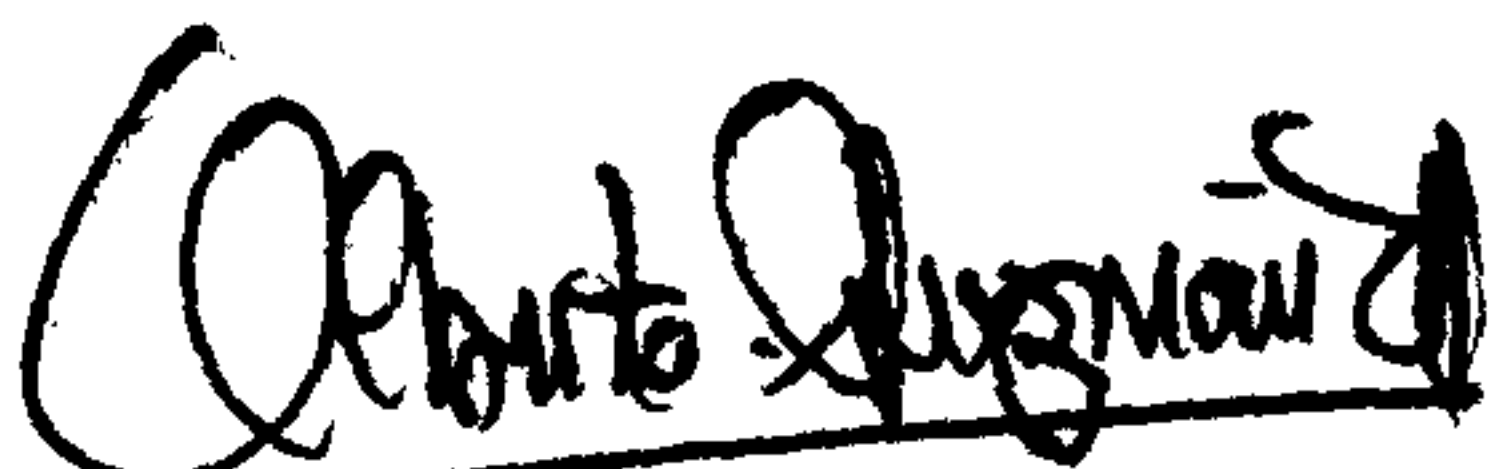


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.** al **31 de diciembre del 2002** 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 SAN JACINTO 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 si 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 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.
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 SAN JACINTO S.A. al 31 de Diciembre de 2002**, 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

Febrero 28 del 2.002
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar		4,295
Inventarios	3	796,326
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		800,621
TOTAL ACTIVOS		800,621
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	126,084
Obligaciones a Largo Plazo	5	49,018
TOTAL PASIVOS		175,102
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	200
Reserva de capital		802,945
Resultados acumulados		-60,754
Resultado del Ejercicio		-116,872
TOTAL PATRIMONIO		625,519
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		800,621

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	(Dólares)
INGRESOS	
No Operacionales	5,000
GASTOS	
Gastos de Oficina	9,717
Servicios de Terceros	364
Impuestos y contribuciones	18,746
Amortizacion Gastos pre - operacionales	93,045
TOTAL GASTOS	<u>121,872</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>-116,872</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2001	200	802,945	-60,754	742,391
Resultado Ejercicio 2002			-116,872	-116,872
SALDO AL 31/12/2002	200	802,945	-177,626	625,519

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A..- La compañía INMOBILIARIA 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.

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 sucre con respecto al 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.

3. **TERRENO**

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2002, se resume como sigue:

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

4. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2002, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A., relacionada
Municipio de Guayaquil

3,897
122,188
126,085

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 misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

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 SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2002, el capital pagado consiste de 5000 acciones ordinarias cuyo valor unitario es de US\$.04, su 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 fue ampliado a Diciembre del 2003.

7. DIFERENCIA DE TERRENOS

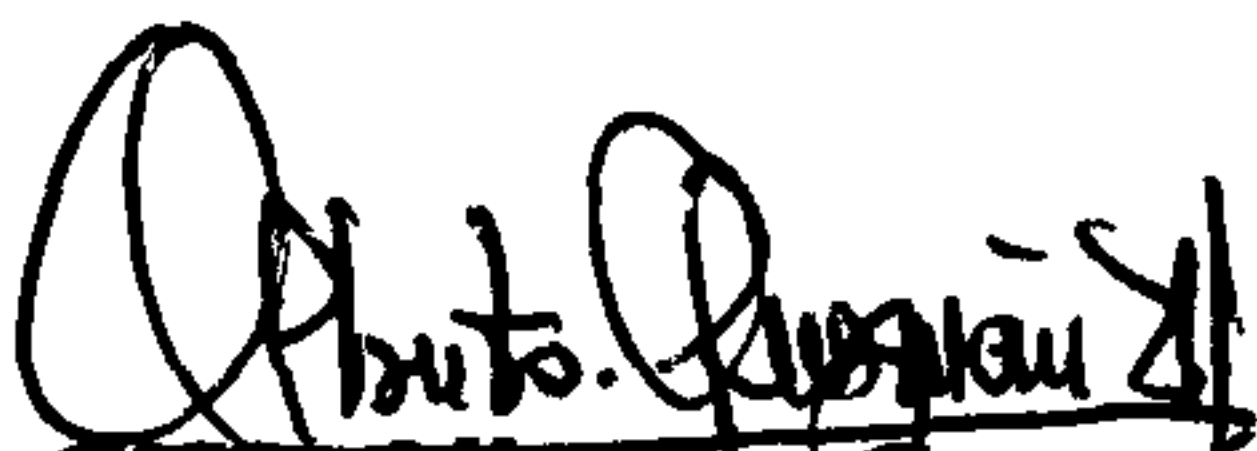
	<u>mt2</u>
Saldo según libros	<u>1.437.999</u>
Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guayaquil	-293.798
Saldo según libros, neto	<u>1.144.201</u>
Saldo según Municipio de Guayaquil	<u>1.397.400</u>
Diferencia	<u>-253.199</u>

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.** al **31 de diciembre del 2.001** 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 SAN JACINTO 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 si 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 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.
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 SAN JACINTO S.A. al 31 de Diciembre de 2001**, 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

30 ABR. 2002



Abril 15 del 2.002
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

	<i>NOTAS</i>	(Dólares)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar		2,125
Inventarios	3	796,326
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		798,451
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos		93,045
TOTAL ACTIVOS		891,496
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	100,087
Obligaciones a Largo Plazo	5	49,018
TOTAL PASIVOS		149,105
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	6	200
Reserva de capital		802,945
Resultados acumulados		-11,679
Resultado del Ejercicio		-49,075
TOTAL PATRIMONIO		742,391
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		891,496
Ver notas a los estados financieros		

30 ABR. 2002



INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	(Dólares)
INGRESOS	
No Operacionales	5,400
GASTOS	
Gastos Administrativos	8,899
Servicios de Terceros	921
Impuestos y contribuciones	15,374
Amortizacion Gastos pre - operacionales	29,281
TOTAL GASTOS	54,475
RESULTADO DEL EJERCICIO	-49,075

Ver notas a los estados financieros

30 ABR. 2002



INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2000	200	802,945	-11,679	791,466
Resultado Ejercicio 2001			-49,075	-49,075
SALDO AL 31/12/2001	200	802,945	-60,754	742,391

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA 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.

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. La 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 sucre con respecto al 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.

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2.001, se resume como sigue:

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

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2.001, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A., relacionada	3,897
Junta Beneficencia de Guayaquil	200
Municipio de Guayaquil	95,990
	100,087

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponde a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones, la misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

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 SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2001, 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 Diciembre del 2002.

7. DIFERENCIA DE TERRENOS

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