

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 2003** 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 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 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 2003**, 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 2.004
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
Cuentas por cobrar		5,019
Inventarios de Terrenos	3	796,326
Inversiones en acciones		89
TOTAL ACTIVOS		<u>801,434</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	4	151,176
Obligaciones a Largo Plazo	5	49,018
TOTAL PASIVOS		<u>200,194</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	200
Aporte para futuro aumento de capital		600
Reserva de capital		802,345
Resultados acumulados		-177,626
Resultado del Ejercicio		-24,279
TOTAL PATRIMONIO		<u>601,240</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>801,434</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	(Dólares)
GASTOS	
Gastos de Oficina	462
Servicios de Terceros	714
Impuestos prediales	25,091
Otros impuestos	2,012
TOTAL GASTOS	<u><u>28,279</u></u>
 PERDIA DEL EJERCICIO	 <u><u>28,279</u></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 2003

	Capital pagado	Aporte para aumento de capital	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2002	200	0	802,945	-177,626	625,519
Capital en trámite		600	-600		0
Pérdida del ejercicio				-24,279	-24,279
SALDO AL 31/12/2003	200	600	802,945	-177,626	601,240

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 2003

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.

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.

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2003, 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 2003, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A., relacionada
Municipio de Guayaquil

3,897
147,279
151,176

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.

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2003, 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 fue ampliado.

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	1.144.201
Saldo según Municipio de Guayaquil	1.397.400
Diferencia	-253.199

8. ESTADO DE JUICIOS

Clase de juicio	Juzgado	Cuantía	Estado de la causa
Excepciones	Tribunal Fiscal No. 2	942846.50	Autos para sentencia

9. EXPROPIACIÓN

El Concejo Cantonal de Guayaquil, resuelve en 12/12/2003 declarar de utilidad pública de carácter urgente y de ocupación inmediata con fines de expropiación de 38.583 mt2, a favor de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, para la obra denominada "Autopista Terminal Terrestre- Pascuales"