

5169

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

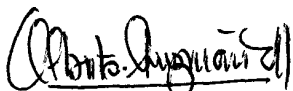
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

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 2004** 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. En nuestra opinión, 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 2004**, 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 2005
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	NOTAS	
<u>ACTIVOS</u>		(Dólares)
Cuentas por cobrar		6,629
Inventarios de Terrenos	3	796,326
Inversiones en acciones		89
TOTAL ACTIVOS		<u>803,044</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	4	182,572
Obligaciones a Largo Plazo	5	49,018
TOTAL PASIVOS		<u>231,590</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	800
Reserva de capital		802,345
Resultados acumulados		-201,905
Resultado del Ejercicio		-29,785
TOTAL PATRIMONIO		<u>571,455</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>803,044</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	(Dólares)
INGRESOS:	
Otros Ingrsos	5,000
GASTOS	
Gastos de Oficina	573
Servicios de Terceros	782
Impuestos prediales	31,396
Otros impuestos	2,034
TOTAL GASTOS	<u>34,785</u>
PERDIA DEL EJERCICIO	<u>-29,785</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 2004

	Capital pagado	Aporte para aumento de capital	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
<u>SALDO AL 31/12/2003</u>	<u>200</u>	<u>600</u>	<u>802,345</u>	<u>-201,905</u>	<u>601,240</u>
Capital en trámite	600	-600			0
Pérdida del ejercicio				-29,785	-29,785
<u>SALDO AL 31/12/2004</u>	<u>800</u>	<u>0</u>	<u>802,345</u>	<u>-231,690</u>	<u>571,455</u>

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 2004

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 son como sigue:

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 2004, 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

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A., <i>relacionada</i>	3,897
Municipio de Guayaquil	178,675
	<u><u>182,572</u></u>

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.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2004 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 2004, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

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	1,397,400
Diferencia	<u><u>-253,199</u></u>
 Saldo según Registrador de la Propiedad el mismo que no considera el área de Laguna de oxidación	 1,437,999

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

8. ESTADO DE JUICIOS

Clase de juicio	Juzgado	Cuantía	Estado de la causa
Excepciones	Tribunal Fiscal No. 2	942,846.50	Autos para sentencia

8. IMPUESTO

Las declaraciones de impuesto a la renta, del Impuesto al valor Agregado y Retenciones en la fuente, de los años anteriores no han sido revisadas por la autoridades tributarias. La facultad de fiscalizar por parte del SRI está vigente para los tres últimos ejercicios económicos.

Adicionalmente no se ha revisado y/o aplicado procedimientos de auditoria con la información relacionada con los anexos de I.V.A y Retenciones en la Fuente al SRI de acuerdo a lo solicitado en la resolución # 861 del R.O 457.

8. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos pudieran afectar de una manera directa la situación financiera de la empresa y su continuidad de negocio en marcha.

