

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

| <b>INDICE</b>                                         | <b>Páginas #</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| 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            |

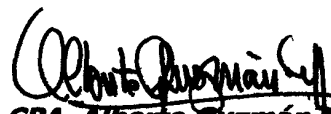


## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2005** 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 2005**, 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**

**Marzo 30 del 2006**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

|                                                       | <b>NOTAS</b> | (Dólares)             |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                 |              |                       |
| Cuentas por cobrar                                    |              | 8,140                 |
| Inventarios de Terrenos                               | <b>3</b>     | 796,326               |
| Inversiones en acciones                               |              | 89                    |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                  |              | <b><u>804,555</u></b> |
| <br>                                                  |              |                       |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |              |                       |
| <b><u>PASIVOS</u></b>                                 |              |                       |
| Cuentas por pagar                                     | <b>4</b>     | 270,359               |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                  |              | <b><u>270,359</u></b> |
| <br>                                                  |              |                       |
| <b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>           |              |                       |
| Capital Social                                        | <b>6</b>     | 800                   |
| Reserva de capital                                    |              | 802,345               |
| Resultados acumulados                                 |              | -231,690              |
| Resultado del Ejercicio                               |              | -37,259               |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                               |              | <b><u>534,196</u></b> |
| <br>                                                  |              |                       |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>       |              | <b><u>804,555</u></b> |
| <br>                                                  |              |                       |
| <i>Ver notas a los estados financieros</i>            |              |                       |

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

---

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
|                             | (Dólares)             |
| <b>INGRESOS:</b>            |                       |
| Otros Ingrsos               | 5.000                 |
| <b>GASTOS</b>               |                       |
| Gastos de Oficina           | 588                   |
| Servicios de Terceros       | 836                   |
| Impuestos prediales         | 38.770                |
| Otros impuestos             | 2.065                 |
| <b>TOTAL GASTOS</b>         | <u><u>42.259</u></u>  |
| <b>PERDIA DEL EJERCICIO</b> | <u><u>-37.259</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 2005**

|                                   | Capital<br>pagado | Aporte<br>para<br>aumento de<br>capital | Reserva<br>de<br>Capital | Resultados<br>Acumulados | Total          |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| <b><u>SALDO AL 31/12/2004</u></b> | <b>800</b>        | <b>0</b>                                | <b>802,345</b>           | <b>-231,690</b>          | <b>571,455</b> |
| Perdida del ejercicio             |                   |                                         |                          | -37,259                  | -37,259        |
| <b><u>SALDO AL 31/12/2005</u></b> | <b>800</b>        | <b>0</b>                                | <b>802,345</b>           | <b>-268,949</b>          | <b>534,196</b> |

*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 2005**

**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 2005, se resume como sigue:

| Sectores                                                                                                  | Área<br>M2          | VALOR EN<br>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         |                  |
| <b>Neto</b>                                                                                               | <b>1,144,201.32</b> | <b>796,326</b>   |

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2005, resume como sigue:

|                                              |                |
|----------------------------------------------|----------------|
| Inmobiliaria Amalia S.A., <i>relacionada</i> | 3,897          |
| Municipio de Guayaquil                       | 217,444        |
| Inmobiliaria Guaruyá                         | 49,018         |
|                                              | <u>270,359</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.

Las cuentas por pagar a Inmobiliaria Guaruyá consisten en una permuta por 114.420,13 mt2, cuyo vencimiento en el 2006, las mismas que no generan intereses.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2005, 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.

**6. 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>  |
| 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 2005**

**8. ESTADO DE JUICIOS**

| <b>Clase de juicio</b> | <b>Juzgado</b>        | <b>Cuantía</b> | <b>Estado de la causa</b> |
|------------------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| Excepciones            | Tribunal Fiscal No. 2 | 942,846.50     | Autos para sentencia      |

**7. IMPUESTO**

Las declaraciones de impuesto a la renta de los años anteriores han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

**8. EVENTOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos o situaciones especiales que deberían ser reveladas.

---