

5169

INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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



Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, de la compañía INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A. "INSAJASA" con expediente N° 5169-68.

Atentamente,



p' INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
VIANA S.A.
GERENTE
Representada por su Gerente General,
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE

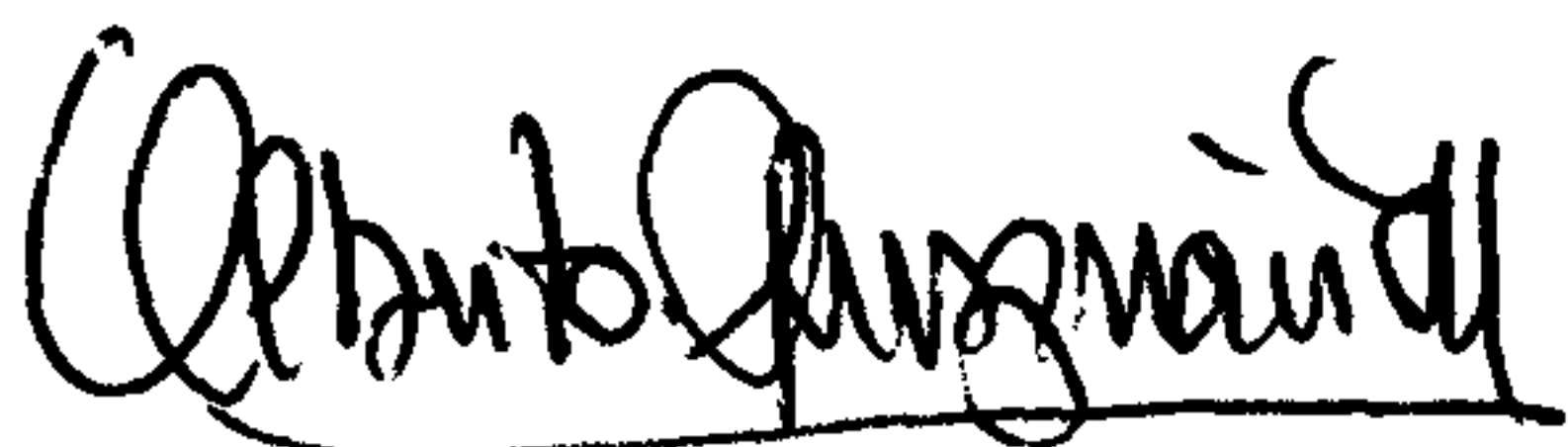


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008** 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 auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría 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 auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, excepto por lo indicado en las notas 6 y 7, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A. al 31 de Diciembre de 2008**, 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

Mayo 20 del 2009
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	2008	2007
Inventario de Terrenos	3	769.318	769.318
Otros Activos		30.614	89
TOTAL ACTIVOS		799.931	769.407
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	408.038	377.514
TOTAL PASIVOS		408.038	377.514
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		776.996	776.996
Resultados Acumulados		-385.903	-290.676
Resultados del Ejercicio			-95.227
TOTAL PATRIMONIO		391.893	391.893
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		799.931	769.407

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

INGRESOS	NOTAS	2008	2007
Otros Ingresos			2.500
TOTAL INGRESOS		0	2.500
EGRESOS:			
Gastos de Oficina			178
Servicios de terceros			38.023
impuestos y contribuciones			59.524
Otros			1
		0	97.727
RESULTADOS DE EJERCICIO		0	-95.227

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 2008

	Patrimonio	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2006	800	802.345	-290.676	512.469
Ajustes		-25349		-25349
Resultados del ejercicio			-95227	-95227
SALDO AL 31/12/2007	800	776.996	-385.903	391.893
SALDO AL 31/12/2008	800	776.996	-385.903	391.893

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 2008



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 2008, 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	796326
Expropiación 2007	-38.583,45	-27008,46
Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guayaquil	-293.798,17	
Neto	1.105.617,87	769.318

En el 2007 se expropió un área de 38.583.45 mt2, esta expropiación fue cobrada por Inmobiliaria Guaruyá de acuerdo a lo establecido por valor de US \$ 91.442,78.

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**



En el 2008 se expropió un área de 1.218.067,32 m2 avaluados según la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Registro en US\$ 1.913.382,06. Juicio N° 2008-956 Juzgado Octavo de lo Civil.

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2008, resume como sigue:

	2008	2007
Inmobiliaria Amalia S.A., <i>relacionada</i>	23.106	21.826
Municipio de Guayaquil	309.214	294.136
Inmobiliaria Guaruyá	47.358	47.358
Agrícola Acuarela	28.359	14.193
	<u>408.038</u>	<u>377.514</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 fue en vencimiento en el 2008, las mismas que no generan intereses.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2008, 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. LAUDO ARBITRAL

El 16 de octubre del 2008 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, emitió el Laudo del Arbitraje N° 047-06 sobre el contrato realizado con Inmobiliaria Guaruyá el 30 de agosto de 1.985 en la parte más importante resuelve:

Párrafo 3 Página 103 Condenar a las Urbanizadoras a que restituya a Inmobiliaria Guaruyá S.A. la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas, correspondientes al segmento incumplido del contrato señalado en el numeral uno, acorde al siguiente detalle:

- a) Predio de Inmobiliaria San Jacinto S.A., código catastral N° 59-2000-008, 203.780.49 m2
- b) Predio de Inmobiliaria Maribel S.A., código catastral N° 59-2000-005, 370.299.77 m2.

- c) Predio de Inmobiliaria Faji S.A., código catastral N° 59-2000-003, 508.420,60 m2.
- d) Predio de Inmobiliaria Elenita S.A., código catastral N° 59-2000-004, 399.549.18 m2.
- e) Predio de Inmobiliaria Campoverde S.A., código catastral N° 59-2000-001, 576.771.18 m2.

La suma de todas las áreas asciende a 2'058.821.22 m2.

En el párrafo 11 de la página 105 dice: "declarar que la distribución porcentual de la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas que resulta de la conformidad con este laudo corresponde en el 54.97% para la compañía Inmobiliaria Guaruyá y el 45.03% para "Las urbanizadoras".

7. 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 han sido presentadas a las autoridades tributarias oportunamente.

9.EVENTOS POSTERIORES

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

