

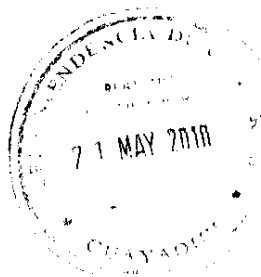


**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
*Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales*  
Telefax: 09-9409654- 2691053  
Email: [consultguzben@yahoo.com](mailto:consultguzben@yahoo.com)  
[albertoguzmanec@yahoo.com](mailto:albertoguzmanec@yahoo.com)

---

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**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 – 8 |



**CONSULTORES  
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
**Auditores- Contadores- Consultores Gerenciales**  
Teléfax: 09-9409654- 2691053 (Guayaquil – Ecuador)  
Email: [consultoresguzmanbenitez@yahoo.com](mailto:consultoresguzmanbenitez@yahoo.com) / [albertoguzmanec@yahoo.com](mailto:albertoguzmanec@yahoo.com)

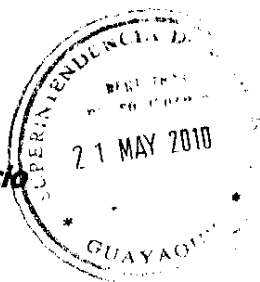
## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2009** 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 primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A. al 31 de Diciembre de 2009**, 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**

**Abril 23 del 2010**  
**Guayaquil – Ecuador**

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                       | <b><u>NOTAS</u></b> | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Inventario de Terrenos                      | 3                   |                | 769.318        |
| Inversiones en acciones                     |                     | 89             | 89             |
| Otros Activos                               | 3                   | 973.750        | 30.525         |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                        |                     | <b>973.839</b> | <b>799.931</b> |
|                                             |                     |                |                |
| <b><u>PASIVOS</u></b>                       |                     |                |                |
| Cuenta por pagar                            | 4                   | 498.001        | 408.038        |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                        |                     | <b>498.001</b> | <b>408.038</b> |
|                                             |                     |                |                |
| <b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |                     |                |                |
| Capital Social                              | 5                   | 800            | 800            |
| Reserva de Capital                          |                     | 754.989        | 776.996        |
| Reserva por revalorización                  |                     | 204.432        |                |
| Resultados Acumulados                       |                     | -416.427       | -385.903       |
| Resultados del Ejercicio                    |                     | -67.957        |                |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                     |                     | <b>475.838</b> | <b>391.893</b> |
|                                             |                     |                |                |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>           |                     | <b>973.839</b> | <b>799.931</b> |

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**EGRESOS:**

|                            |               |          |
|----------------------------|---------------|----------|
| Impuestos prediales        | 64.209        |          |
| Servicios de terceros      | 1.949         |          |
| impuestos y contribuciones |               |          |
| Otros                      | 1.799         |          |
|                            | <b>67.957</b> | <b>0</b> |

**RESULTADOS DE EJERCICIO**

|                |          |
|----------------|----------|
| <b>-67.957</b> | <b>0</b> |
|----------------|----------|

**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 2009**

|                                 | Patrimonio | Reserva de capital | Reserva por revalorización | Resultados acumulados | Total          |
|---------------------------------|------------|--------------------|----------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>SALDO AL 31/12/2007</b>      | <b>800</b> | <b>776.996</b>     |                            | <b>-385.903</b>       | <b>391.893</b> |
| <b>SALDO AL 31/12/2008</b>      | <b>800</b> | <b>776.996</b>     | <b>0</b>                   | <b>-385.903</b>       | <b>391.893</b> |
| <b>Ajustes de terrenos</b>      |            | <b>-22.007</b>     | <b>204.432</b>             |                       | <b>182.426</b> |
| <b>Reclasificación</b>          |            |                    |                            | <b>-30.525</b>        | <b>-30.525</b> |
| <b>Resultados del Ejercicio</b> |            |                    |                            | <b>-67.957</b>        | <b>-67.957</b> |
| <b>SALDO AL 31/12/2009</b>      | <b>800</b> | <b>754.989</b>     | <b>204.432</b>             | <b>-484.384</b>       | <b>475.838</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 2009**

**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, El objetivo de la compañía es dedicarse a actividades inmobiliarias, y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley y relacionado con el objeto.

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 2009, se resume como sigue:

| Sectores                                                                                                  | Área<br>M <sup>2</sup> | 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           | 796326           |
| Expropiación 2007                                                                                         | -38.583,45             | -27008,46        |
| Área de Reserva laguna de oxidación (sector IX), no legalizada su transferencia al Municipio de Guavaquil | -293.798,17            |                  |
| <b>Neto</b>                                                                                               | <b>1.105.617,87</b>    | <b>769.318</b>   |
| Revalorización del terreno                                                                                |                        | 204.432          |
| <b>Saldo a Diciembre 31 del 2009</b>                                                                      |                        | <b>973.750</b>   |

**INMOBILIARIA SAN JACINTO S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**4. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009, resume como sigue:

|                                              | <b>2009</b>    | <b>2008</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inmobiliaria Amalia S.A., <i>relacionada</i> | 23.106         | 23.106         |
| Municipio de Guayaquil                       | 381.619        | 309.214        |
| Inmobiliaria Guaruyá                         | 61.170         | 47.358         |
| Agrícola Acuarela                            | 32.106         | 28.359         |
|                                              | <b>498.001</b> | <b>408.038</b> |

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 cuenta por pagar a Inmobiliaria Guaruyá corresponde a la parte proporcional que le corresponde, dispuesta por el centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, en Octubre del 2008, por el Laudo Arbitral interpuesto en fecha anterior.

**5. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2009, 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.

**8. ESTADO DE JUICIOS**

| <b>Clase de juicio</b> | <b>Juzgado</b>        | <b>Cuántía</b> | <b>Estado de la causa</b>                     |
|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| Excepciones            | Tribunal Fiscal No. 2 | S/.942,846,504 | Declarado nula la coactiva<br>En febrero-2010 |

**6. IMPUESTO**

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

**8. EVENTOS POSTERIORES**

A la fecha de la terminación del trabajo, la administradora fiduciaria contrató los servicios de un consultor externo, para el proceso de aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera.