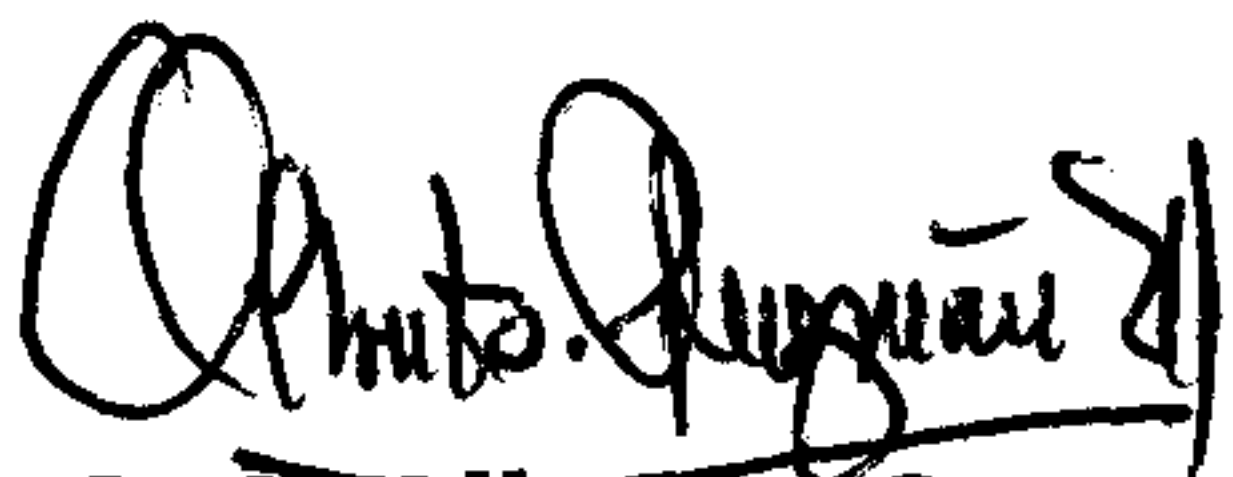


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA AMALIA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA AMALIA S.A.** al **31 de diciembre del 2.001**, el estado de resultados y los 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 la Compañía, 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 si 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, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior. Adicionalmente existe una diferencia de inventarios de terrenos por 131.647 mt2 entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil.
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Amalia S.A. del **1 de Enero al 31 de diciembre de 2001**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones prorrogadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

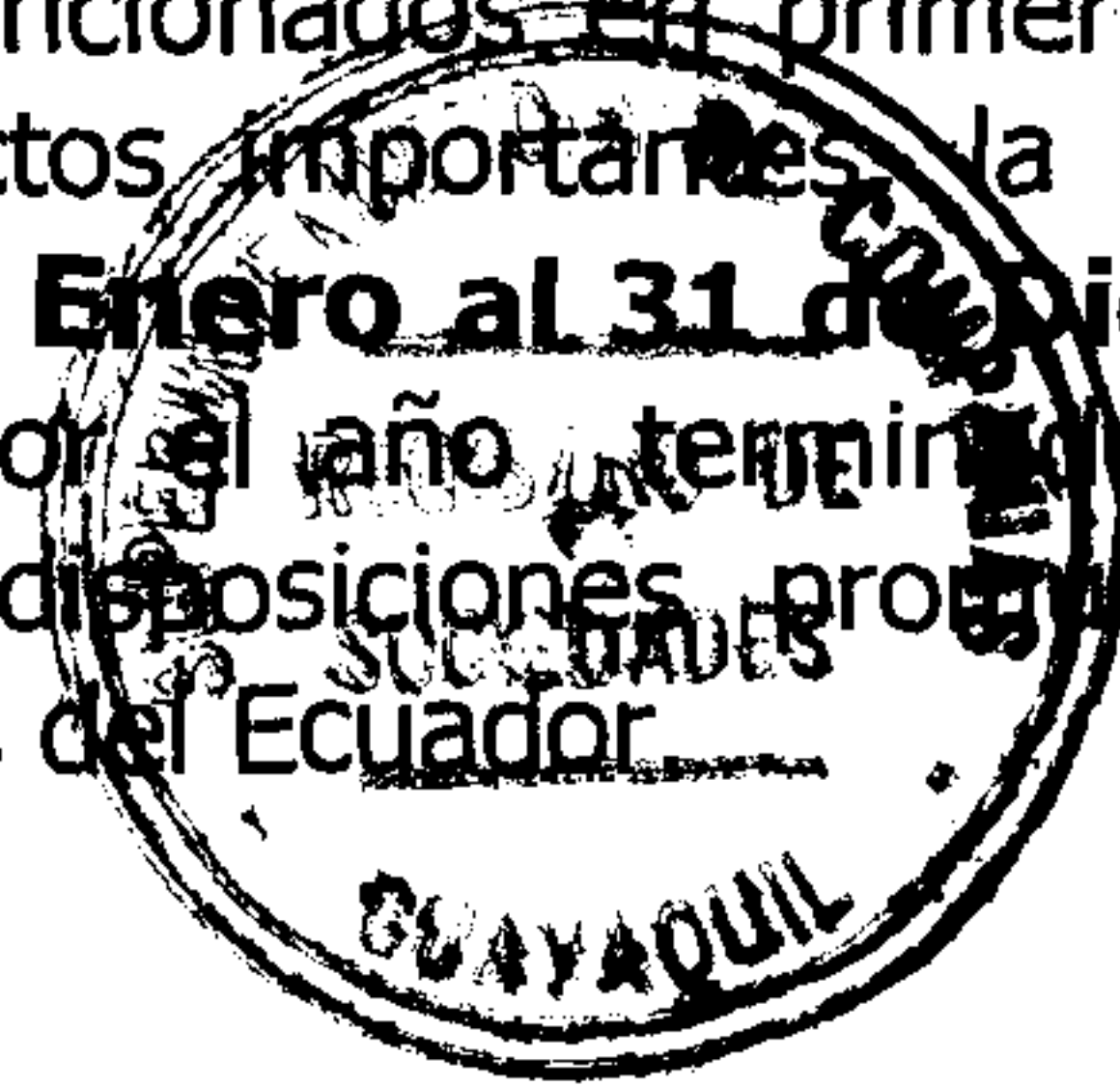


CPA. Alberto Guzmán M.

Socio

RNC No. 23609

30 APR. 2002



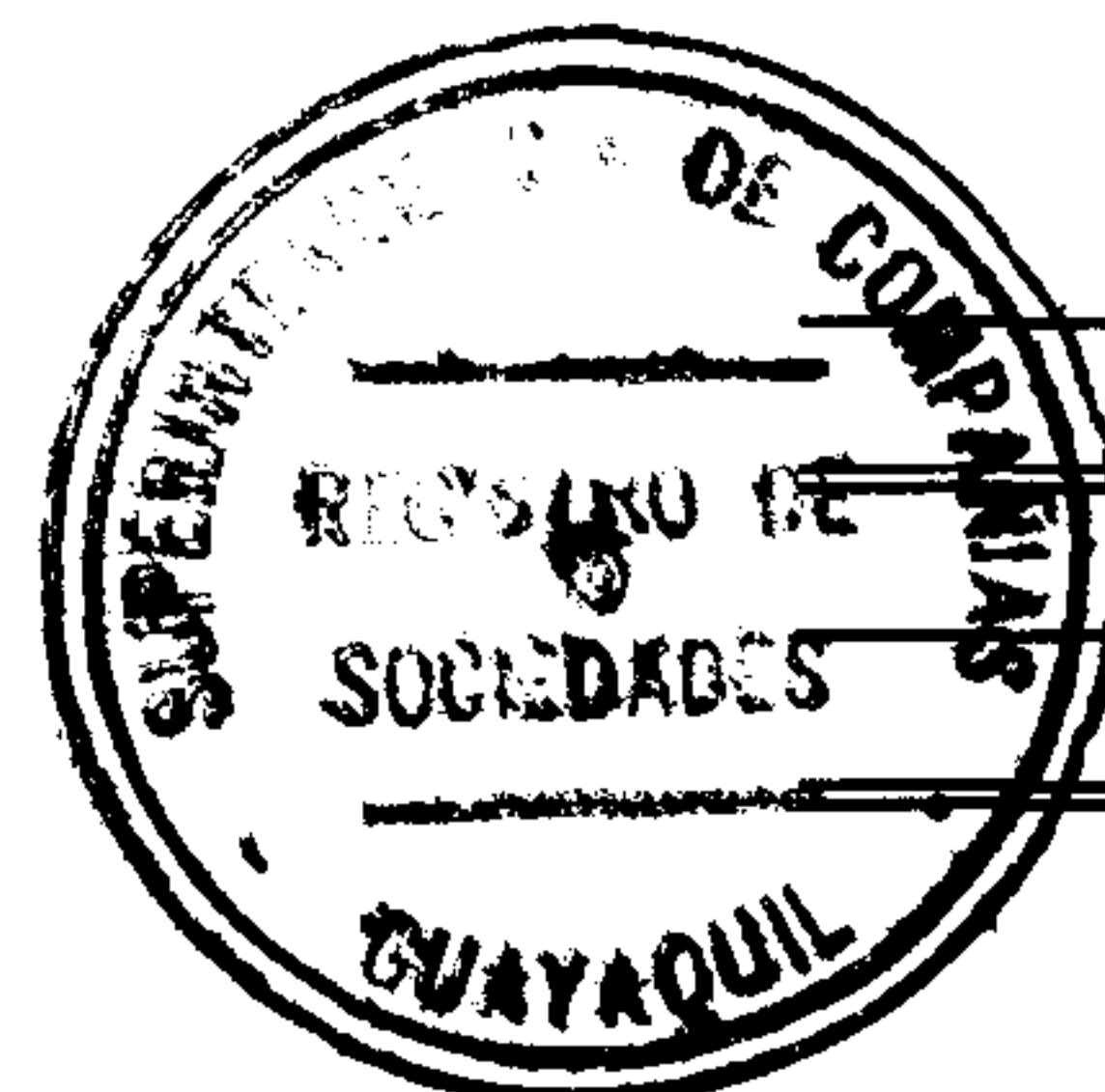
RNAE-2 No. 361

Abril 15 del 2.002
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

	<i>NOTAS</i>	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos		112
Inversiones		6.025
Cuentas por Cobrar Clientes	3	1.423
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	82.072
Inventarios	5	271.798
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Fijos	6	26.829
Otros Activos	7	157.886
TOTAL ACTIVO		546.145
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	8	282.798
PASIVO NO CORRIENTE		
Ventas a Plazo		274
Obligacion a Largo Plazo		12.028
TOTAL PASIVO		295.100
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	9	4.176
Aporte Futuro Aumento Capital		149
Reserva Legal		114
Reserva de Capital		283.030
Resultados Acumulados		-12.441
Resultados del Ejercicio		-23.983
TOTAL PATRIMONIO		251.045
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		546.145

30 ABR. 2002



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

Notas

INGRESOS

Ventas	3.862
Otros Intereses Ganados	252
Ingresos no Operacionales	1.939

TOTAL INGRESOS

6.053

EGRESOS

Gastos de Oficina	17.970
Servicios a Terceros	4.250
Impuestos y Contribuciones	3.901
Gastos de Ventas	19
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion	207
Gastos Financieros	49
Gastos Operacionales	3.604
Otras Perdidas	36

TOTAL EGRESOS

30.036

RESULTADO DEL EJERCICIO

-23.983

Ver Notas a los Estados Financieros

30 ABR. 2002



INMOBILIARIA AMALIA S.A.**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001**

	Patrimonio	Aporte Futuro Aumento capital	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2000	4.176		114	283.030	-12.441	274.879
Resultado del Ejercicio 2001					-23.984	-23.984
Adiciones		149				149
SALDO AL 31/12/2001	4.176	149	114	283.030	-36.425	251.044

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.001

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía AMALIA S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1971 en Ecuador, el objeto principal de la compañía es a actividades inmobiliarias.

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.

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.

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, se establece sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta.

3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Documentos por cobrar	897
Arriendos Vencidos por Cobrar	491
Cheques Protestados	85
Neto	<u>1.473</u>
Intereses no Ganados	<u>-50</u>
Total	<u>1.423</u>

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Compañías Relacionadas :		80.789
San Jacinto	3.897	
Faji S.A.	2.096	
Maribel S.A.	2.288	
Fideicomiso AGD	10.052	
Litbarski S.A.	27.334	
Concentral S.A.	28.179	
Otras Relacionadas	6.943	
M.I. Municipalidad de Guayaquil		
Anticipo de Impuesto a la Renta		1.254
Retenciones en la fuente		28
		82.071

5. INVENTARIO

Urbanización		55.016
Terrenos	53.883	
Construcciones en Curso	1.133	
Villas Terminadas y solares		187.787
Villas en Arrendamiento Mercantil		9.804
Materiales		19.192
		271.799

6. ACTIVOS FIJOS

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo final
	1999	2000	2000
Equipo de topografía	2.853	-373	2.480
Maquinaria y equipo	8.074	0	8.074
Equipo de oficina	31.569	234	31.803
Muebles y enseres	9.056	630	9.686
Edificios	66.834	0	66.834
Otros activos fijos	1.493	0	1.493
Sub.-total	119.879	491	120.370

Depreciación Acumulada	Saldo Inicial	Gasto	Saldo final
	1999	2000	2000
Equipo de topografía	2.853	-373	2.480
Maquinaria y equipo	8.074	0	8.074
Equipo de oficina	28.225	1.719	29.944
Muebles y enseres	7.520	307	7.827
Edificios	40.582	3.341	43.923
Otros activos fijos	1.176	117	1.293
Sub.-total	88.430	5.111	93.541
Total activo Fijo	31.449	-4.620	26.829

7. OTROS ACTIVOS

Seguros	439
Inversiones en Acciones	2.546
Aporte para Futura apitalización	154.901
	<u>157.886</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2000 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	39
Retenciones por Solar	1.373
Contratistas	12.800
Compañías Relacionadas	242.087
Impuestos Municipales	26.085
Junta de Beneficencia de Guayaquil	200
Otros	214
	<u>282.798</u>

8. CUENTAS POR PAGAR Continuación

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil pueden en su momento originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos .

Las cuentas por pagar a Acuarela provienen de los valores cobrados a nombre de esta por concepto de arriendos mercantil y crédito directo y prorratio de gastos de años anteriores.

9. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2000, el capital pagado consiste de 500 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.6 y cuyo accionista es Inmobiliaria Amalia.

10. DIFERENCIA DE TERRENO

	Mt2
Manzanas del 77 al 88 excepto el 79 y 80	<u>73.206,92</u>
Sector IV (permuta inmobiliaria Guaruya el 10% del total, entregar ya urbanizado)	280.761,53
Sub - Total	<u>353.968,45</u>
Menos:	
Sector IV Contrato Kengar (vendido 3/10/95, no registrado en el registrador de la propiedad	-280.761,53
Inmobiliaria Guaruya 10% terreno urbanizado de acuerdo a contrato de permuta	-28.076,15
Neto	<u>45.130,77</u>
Saldo según Municipio de Guayaquil	<u>281.996,40</u>
Diferencia	<u>-236.865,63</u>

De acuerdo a contrato de permuta, Inmobiliaria Guaruya deberá recibir el 10% de los terrenos del sector IV debidamente urbanizado.

11. CONTINGENCIA LEGAL

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria AMALIA S.A. , ELENITA S.A., FAJI S.A., CAMPOVERDE S.A. y Agrícola ACUARELA S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía KENGAR por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-23, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

La compañía KENGAR a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.99 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.