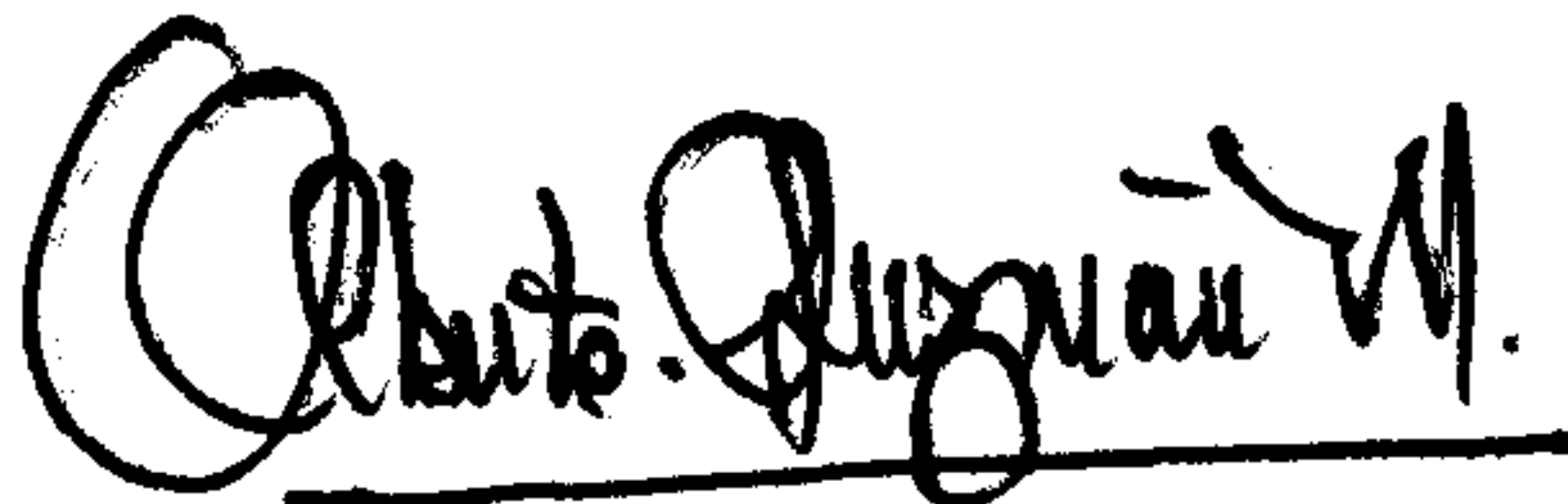


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2002**, 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 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. 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 236.865,63 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. al **31 de Diciembre de 2002**, 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 2.003
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

NOTAS		
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos		832
Inversiones		6,025
Cuentas por Cobrar Clientes		15,114
Inventarios	4	267,646
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Fijos	5	21,664
Otros Activos	6	157,447
TOTAL ACTIVO		468,727
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	7	219,803
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligacion a Largo Plazo		12,028
TOTAL PASIVO		231,831
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	9	4,176
Aporte Futuro Aumento Capital		149
Reserva Legal		114
Reserva de Capital		283,030
Resultados Acumulados		-36,425
Resultados del Ejercicio		-14,148
TOTAL PATRIMONIO		236,897
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		468,727

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

Notas

INGRESOS

Arrendamiento Mercantil	3,792
Ventas diferidas	275
Otros Intereses Ganados	104
Ingresos no Operacionales	451

TOTAL INGRESOS

4,621

Depreciación de Arrendamiento Mercantil

3,918

EGRESOS

Gastos de Oficina	7,575
Servicios a Terceros	1,631
Impuestos y Contribuciones	4,634
Gastos de Ventas	16
Provisiones, Depreciaciones, Amortización	962
Otras Perdidas	48

TOTAL EGRESOS

14,866

RESULTADO DEL EJERCICIO

-14,163

Ver Notas a los Estados Financieros



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2001	4176	149	114	283,080	-36,425	251,044
Resultado 2002					-14,163	-14,163
SALDO AL 31/12/2002	4176	149	114	283,080	-50,588	236,831

Vérase a los estados financieros



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

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	1,433
Compañías relacionadas	13,681
	<u>15,114</u>

4. INVENTARIO

Urbanización	55,016
Terrenos	53,883
Construcciones en Curso	<u>1,133</u>
Villas Terminadas y solares	187,787
Villas en Arrendamiento Mercantil	5,886
Materiales	18,958
	<u>267,646</u>

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

5. ACTIVOS FIJOS

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo final
	2001			2002
Equipo de topografía	2,480			2,480
Equipo de computación	0	19608.77		19,609
Maquinaria y equipo	8,074			8,074
Equipo de oficina	31,803		-19,594	12,209
Muebles y enseres	9,686		-176.79	9,509
Edificios	66,834			66,834
Otros activos fijos	1,493			1,493
Sub.-total	120,370	19,609	-19,771	120,208
Depreciación Acumulada				
Sub.-total	93,541	5,004	0	98,545
Total activo Fijo	26,829	14,605	-19,771	21,663

6. OTROS ACTIVOS

Inversiones en Acciones	2,546
Aporte para Futura capitalización	154,901
	157,447

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2002 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	39
Retenciones	1,382
Contratistas	12,800
Compañías Relacionadas	173,841
Impuestos Municipales	31,440
Otros	300
	219,802

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.002

8. CUENTAS POR PAGAR (Continuación)

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicio de excepciones, la misma que está basada en la ilegalidad de personería de los juicios.

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

9. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2002, 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	73,206.92
Sector IV (permuta inmobiliaria Guaruya el 10% del total, entregar ya urbanizado)	280,761.53
Sub - Total	353,968.45
Menos:	
Sector IV Contrato de urbanización con 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	45,130.77
Saldo según Municipio de Guayaquil	281,996.40
Diferencia	-236,865.63

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

11. CONTINGENCIA LEGAL

Por escritura pública celebrada el 18 de Agosto de 1995, las compañías Inmobiliaria Amalia S.A., Inmobiliaria Campo Verde S.A., Inmobiliaria Faji S.A., y Agrícola Acuarela S.A. - Acuarelesa S.A., suscribieron con la compañía Kengar S.A. un contrato por el cual esta última se comprometió a promover la ampliación de la urbanización de viviendas de interés social denominada LOS GERANIOS, en los terrenos de las compañías propietarias que comprenden los sectores cuarto, quinto, séptimo y parte del vigésimo tercero de la urbanización Las Orquídeas. El total de terrenos comprometidos alcanzan 1'162.094,94 mt2.

Dentro de este marco con fecha 6 de junio de 1996, las compañías propietarias de los solares y Kengar S.A. , con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiría los pagares con conocimientos y aceptación de las condiciones a las que el mismo se encontraba sometido.

Con fecha 7 de junio de 1996 Agrícola Acuarela - Acuarelesa S.A., cedió dichos pagares a Filanbanco S.A. con la aceptación expresa de Kengar S.A. y dejándose constancia de que Filanbanco S.A. adquiría los pagarés con conocimiento y aceptación de las condiciones a las que se encontraba sometido.

Producto de esta negociación, el 19 de Junio de 1996 se dio de baja en la contabilidad una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por un valor de US \$ 358.650,51 de capital y US \$ 9.424,54 de intereses. No existen registro adicionales de ingreso de valores, pagos o aplicaciones o instrucciones de las administraciones de esa fecha.

Actualmente se ha planteado una demanda judicial de habeas data contra Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de estos pagares.