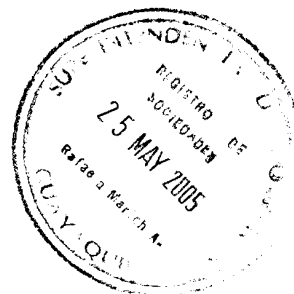


5239



CONSULTORES
GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS
Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales
Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409
Email: consultguzben@yahoo.com



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

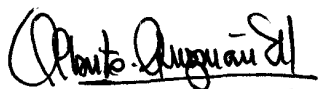
INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 10

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 2004**, 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 efectuado 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 2004**, 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 29 del 2004
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
BALANCE GENERAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

NOTAS		
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Bancos		150
Cuentas por Cobrar	3	15,915
Inventarios	4	470,041
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Fijos	5	13,801
Otros Activos	6	157,669
TOTAL ACTIVO		657,576
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	7	221,390
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligacion a Largo Plazo		12,028
TOTAL PASIVO		233,418
PATRIMONIO		
Capital Suscrito	8	4,176
Aporte Futuro Aumento Capital		149
Reserva Legal		114
Superavit por diferencias de terrenos		207,764
Reserva de Capital		283,030
Resultados Acumulados		-55,057
Resultados del Ejercicio		-16,017
TOTAL PATRIMONIO		424,158
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO		657,576

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INGRESOS

Arrendamiento Mercantil	1,457
Otros Intereses Ganados	221
Ingresos no Operacionales	1,441
TOTAL INGRESOS	3,119

Depreciación de Arrendamiento Mercantil	1,438
--	--------------

EGRESOS

Gastos de Oficina	2,806
Servicios a Terceros	2,360
Impuestos y Contribuciones	7,519
Provisiones, Depreciaciones, Amortizacion	3,682
Otras Perdidas	1,330
TOTAL EGRESOS	17,698

RESULTADO DEL EJERCICIO	-16,017
--------------------------------	----------------

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 2004

	Patrimonio	Futuro Aumento	Reserva Legal	Superavit por Diferencia Terrenos	Capital Adicional	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2003	4176	149	114	0	283,080	-55,057	232,412
Ajustes por diferencia de terrenos				207,764			207,764
Resultado 2004						-16,017	-16,017
SALDO AL 31/12/2004	4176	149	114	207,764	283,080	-71,074	424,158

Véase notas a los estados financieros



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

US DOLARES

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida neta	-16,017
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación	3,683
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	-645
Inventarios	2,732
Otros activos	0
Cuentas por pagar	5,646
Otros	0
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>-4,602</u>

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Ventas de activos fijos	0
Certificados de Inversión	3,000
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>3,000</u>

Aumento y/o Disminución en caja-Banco	-1,602
Caja y Banco al principio del año	<u>1,753</u>
Caja y Banco al final del año	<u>151</u>



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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 la actividad inmobiliaria.

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	92
Compañías relacionadas	14,533
Otras cuentas por cobrar	1,290
	15,915

4. INVENTARIO

Urbanización	55,016
Ajustes de terrenos	207,763
Villas Terminadas y solares	187,787
Villas en Arrendamiento Mercantil	2,025
Materiales	17,450
	470,041

La administración registró Ajustes de Terrenos en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia según oficio No.2004-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2004.



INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

5. ACTIVOS FIJOS

	Saldo final 2003	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo final 2004
Equipo de topografía	2,480			2,480
Equipo de computación	19,609			19,609
Maquinaria y equipo	1,439			1,439
Equipo de oficina	12,209			12,209
Muebles y enseres	8,749			8,749
Edificios	66,834			66,834
Otros activos fijos	1,431		14	1,417
Sub.-total	112,751	0	14	112,737
 Depreciación Acumulada	 -95285	 -3683	 32	 -98935
Activo Fijo (Neto)	17,466	-3,683	46	13,801

6. OTROS ACTIVOS

Inversiones en Acciones	2,635
Aporte para Futura capitalización	154,901
Otros	133
	157,669

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2004 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	39
Impuestos	24
Retenciones	1,374
Contratistas	12,800
Compañías Relacionadas	162,885
Impuestos Municipales	43,861
Otros	407
	221,390

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

7. 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 juicios de excepciones.

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

8. CAPITAL PAGADO

Al 31 de Diciembre del 2004, el capital pagado consiste de 10.440 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso AGD.

9. 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
Saldo según Municipio de Guayaquil	281,996.40
Diferencia	71,972.05

La diferencia se origina por cuanto el municipio considera esta área como terrenos lotizados, los impuestos prediales se pagan en forma individual.

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

10. 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. adquirió los pagares con conocimientos y aceptación de las condiciones a las que el mismo se encontraba sometido. Posteriormente 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.

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.

El recurso de habeas data planteado por la compañía en contra de Filanbanco S.A. para el esclarecimiento de la negociación de los pagarés, fue negado.

INMOBILIARIA AMALIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

11. IMPUESTO

Las declaraciones de impuesto a la renta, del Impuesto al valor Agregado y Retenciones en la fuente, de los años anteriores no han sido revisadas por la autoridades tributarias. La facultad de fiscalizar por parte del SRI está vigente para los tres últimos ejercicios económicos.

Adicionalmente no se ha revisado y/o aplicado procedimientos de auditoria con la información relacionada con los anexos de I.V.A y Retenciones en la Fuente al SRI de acuerdo a lo solicitado en la resolución # 861 del R.O 457.

12. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos pudieran afectar de una manera directa la situación financiera de la empresa y su continuidad de negocio en marcha.

=====

