

INMOBILIARIA ELENITA S.A.

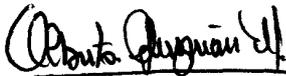
**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOBILIARIA ELENITA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** al **31 de diciembre del 2003** 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 ELENITA S.A.** 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. La compañía ha generado perdidas sucesivas, lo cual ha dado origen a que su patrimonio sea negativo. Adicionalmente mantiene cuentas por pagar por impuestos prediales al Municipio de Guayaquil por \$58.834 y otros pasivos, los cuales no pueden ser cubiertos por sus activos.
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en primer párrafo, no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ELENITA S.A. al 31 de Diciembre de 2003**, 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 2004
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA ELENITA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Cuentas y Documentos por cobrar	3	541
TOTAL ACTIVOS COR		<u>541</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros Activos		89
TOTAL ACTIVOS		<u><u>630</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS		
Cuentas por pagar	4	58,820
Obligaciones a Largo Plazo	5	18,030
TOTAL PASIVOS		<u><u>76,850</u></u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	6	1,200
Reserva de capital		57,681
Resultados acumulados		-51,033
Resultado del Ejercicio		<u>-84,069</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>-76,221</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u><u>630</u></u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Dólares)

GASTOS	
Gastos de Oficina	463
Servicios de Terceros	714
Impuestos y contribuciones	8,418
Amortizaciones	74,474
TOTAL GASTOS	<u>84,069</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>84,069</u></u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

	Capital pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO AL 31/12/2002	1,200	57,681	-51,032	7,849
Perdida del ejercicio			-84,069	-84069
SALDO AL 31/12/2002	1,200	57,681	-135,101	-76,220

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA ELENITA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía **INMOBILIARIA ELENITA S.A.** fue constituida mediante escritura pública en **Diciembre 30 de 1961**. El objetivo de la compañía es dedicarse a la explotación de productos agropecuarios y forestales en general, y a su distribución en los centros de consumos exterior e interior y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2003, se resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	386
Anticipo Impuesto por cobrar	118
Otros	126
	<u>630</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2003, se resume como sigue:

Municipio de Guayaquil.- Impuestos Prediales	53,834
Agrícola ACUARELA S.A.	4,986
	<u>58,820</u>

INMOBILIARIA ELENITA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

4. 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. La compañía actualmente no dispone de activos suficientes con el cual pueda hacer frente con el pago de estas obligaciones.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2000 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria GUARUYA, cuyo vencimiento fue en Agosto del 2003.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2003, el capital pagado consiste de 3000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 0.40 y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

7. 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. adquiriría 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. adquiriría 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.

