

Guayaquil, mayo 20 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2009, de la compañía INMOBILIARIA FAJI S.A. con expediente N° 5246-72

Atentamente,


p' INMOBILIARIA FAJI S.A.
VIANA S.A.
GERENTE
Representada por su Gerente General,
AB. OSCAR VERNAZA GHIGLIONE





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

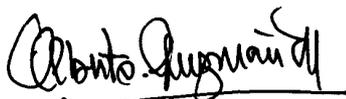
INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



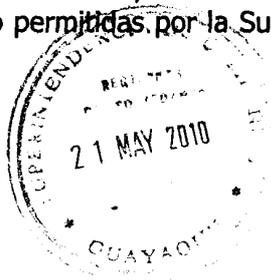
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMOBILIARIA FAJI S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA FAJI 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 FAJI 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 por falta de generación de ingresos. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha. Adicionalmente el patrimonio de la compañía presenta un saldo negativo de -19520, esta situación origina que la compañía entre en un proceso de disolución inmediata.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA FAJI 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.



C.P.A. Alberto Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609



RNAE-2 No. 361

Abril 23 del 2010
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA FAJI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

		2009	2008
<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>		
Otros Activos - Terrenos	3	364.966	364.966
Inversiones en acciones		89	8.771
TOTAL ACTIVOS		<u>365.055</u>	<u>373.737</u>
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	384.575	185.387
TOTAL PASIVOS		<u>384.575</u>	<u>185.387</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		86.155	258.631
Superavit por Diferencias de Terrenos		126.155	126.155
Resultados Acumulados		-205.919	-197.237
Resultados del Ejercicio		-26.712	0
TOTAL PATRIMONIO		<u>-19.520</u>	<u>188.349</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>365.055</u>	<u>373.737</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2009	2008
GASTOS		
Servicios De terceros	1.949	
Impuestos Prediales	24.069	
Otros Gastos	694	
TOTAL GASTOS	26.712	0
PERDIDA DEL EJERCICIO	26.712	0

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	CAPITAL PAGADO	SUPERAVIT POR DIFERENCIAS DE TERRENO	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO AL 31 /12/2007	800	126.155	258.631	-197.237	188.349
SALDO AL 31 /12/2008	800	126.155	258.631	-197.237	188.349
Ajuste de otros activos de acuerdo a NIIF				-8682	-8682
Ajuste por Laudo arbitral			-172475,87		-172475,87
Resultados del Ejercicio				-26712	-26712
SALDO AL 31 /12/2009	800	126.155	86.155	-232.631	-19.520



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

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA FAJI S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. 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 y las normas internacionales de contabilidad (NIC) son como sigue:

- Las NIC requieren que se ajuste por inflación el estado de resultados; y no requiere que se ajuste las cuentas no monetarias del balance general con el propósito de reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al US dólar.

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.

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

3. OTROS ACTIVOS- TERRENOS

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2009, se resume como sigue:

Terreno	Area (m²)	Valor
Sector VI – VII – VIII	523,357.18	\$ 364,966

La administración registró estos valores, en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia de Compañías en situación similar de la compañía Inmobiliaria Amalia S.A. según oficio No.2009-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2006.

4. CUENTAS POR PAGAR

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

	2009	2007
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.091	19.811
Agrícola Acuarela S.A.	18.250	14.685
Municipio de Guayaquil	153.860	119.789
Inmobiliaria Guaruyá	191.375	22.421
	384.576	176.706

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.

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 de 2009, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

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

6. 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. 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 pagares, fue negado.

7. IMPUESTO

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

8. ESTADO DE JUICIOS

Clase de juicio	Juzgado	Cuantía	Estado de la causa
Excepciones	Tribunal Fiscal No. 2	250.114,73	Autos para sentencia

9. 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.

=====