



CONSULTORES

GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

Audítores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

EXP. 5246

**INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



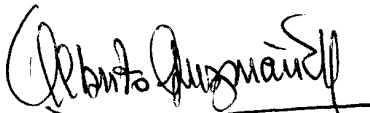
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 10

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 2010** 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 -35.711, 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 2010**, 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

Mayo 2 del 2011
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA FAJI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

		2010	2009
<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>		
Otros Activos - Terrenos	3	364.966	364.966
Inversiones en acciones		89	89
TOTAL ACTIVOS		365.055	365.055
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	400.766	384.575
TOTAL PASIVOS		400.766	384.575
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		86.155	86.155
Superavit por Diferencias de Terrenos		126.155	126.155
Resultados Acumulados		-232.631	-205.919
Resultados del Ejercicio		-16.191	-26.712
TOTAL PATRIMONIO		-35.711	-19.520
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		365.055	365.055

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	2010	2009
EGRESOS:			
Servicios de terceros		1.211	1.949
Impuestos prediales		14.185	24.069
Otros		795	694
		16.191	26.712
PERDIDA DEL EJERCICIO		16.191	26.712

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 2010

	CAPITAL PAGADO	SUPERAVIT POR DIFERENCIAS DE TERRENO	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO AL 31 /12/2009	800	126.155	86.155	-232.631	-19.520
Resultados del Ejercicio				-16191	-16191
SALDO AL 31 /12/2010	800	126.155	86.155	-248.821	-35.711



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 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.

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 2010

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2010, se resume como sigue:

Terreno	Area m2	Valor
Sector VI - VII - VIII	523.357,18	364.966

DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE FORMA:

Inmobiliaria Guaruyá 54,97% Laudo Arbitral	279.479,35	194896
Terrenos-Expropiaciones	14.935,58	10.415
Terrenos Bosque Protector	228.942,25	159.654
TOTALES	523.357,18	364.966

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010, resume como sigue:

	2010	2009
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.091	21.091
Agrícola Acuarela S.A.	20.256	18.250
Municipio de Guayaquil	173.172	153.860
Inmobiliaria Guaruyá	186.247	191.375
	400.766	384.575

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 S.A. consiste en el vencimiento del contrato de ampliación de plazo para urbanizar cuyo vencimiento fue en Agosto del 2003. Desde el año 2009 se contabiliza el porcentaje de 54.97% según el laudo arbitral en la provisión del impuesto predial de acuerdo a la liquidación otorgada por el Municipio de Guayaquil.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2010, 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 2010

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. - Acuarelela 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 - Acuarelela 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.

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. MANEJO DE ACTIVOS, DERECHOS Y COMPETENCIA DE LA EX AGD

En octubre 22 del 2010, se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 306 el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. En la Transitoria Décima dispone que los activos, derechos y competencias de la ex - Agencia de Garantías de Depósitos (A.G.D.) transferidos inicialmente al Ministerio de Finanzas, se trasladen a la Unidad de gestión y ejecución de derecho público del Fideicomiso AGD CFN NO MAS IMPUNIDAD. Así también se instruye Registradores de la Propiedad, Registradores Mercantiles, o responsables de cualquier otro registro público, para que procedan a registrar la nueva titularidad de estos bienes en base a esta Ley. El Fideicomiso AGD - CFN no mas impunidad, con sus propios recursos podrá realizar todos los actos administrativos para la adecuada gestión.

En todos los fideicomisos en los que la ex - AGD fue constituyente y/o beneficiaria, los plazos o condiciones con valor de plazo que constan en los contratos de fideicomiso que estableció o mantuvo la ex AGD y que fueron traspasados al Ministerio de Finanzas se declaran vencidos, y el Ministerio de Finanzas procederá a entregar los activos,

INMOBILIARIA FAJI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

bienes y derechos constantes en dichos contratos a la unidad de gestión y ejecución del Fideicomiso AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD.

10. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de la terminación del trabajo, El Municipio de Guayaquil, mediante oficio SMG-2011-01550 de febrero 24 de 2011, comunicó que procedió a dejar sin efecto la expropiación de los terrenos de la compañía.
