

CONSULTORES GUZMAN BENITEZ & ASOCIADOS CIA LTDA.
AUDITORÍA – CONSULTORIA Y CAPACITACION
KENNEDY NORTE - CDLA UNION Y PROGRESO MZ D V 13
TELEFAX 691053 - 09409654

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista de
INMOBILIARIA FAJI S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía FAJI S.A., al 31 de Diciembre del 2000, y el correspondiente estado de resultados y cambios en la evolución del patrimonio de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Compañía, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoría 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 180.222.13 M2 entre los registros contables y confirmación obtenida del departamento de Avalúos y registros del Municipio de Guayaquil, la misma que se origina por el contrato firmado y no registrado con Kengar (*ver Nota 7*).

En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior, que pudieran originar ajustes si los hubiere, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía FAJI S.A. al 31 de Diciembre del 2000, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se indica en la Nota 2 a los estados financieros, En marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano adopto mediante ley, el esquema de dolarizar la economía ecuatoriana, la cual consiste en retirar de circulación los sucres y reemplazarlos por US dólares; fijando el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$1. Este proceso se extendió hasta el 13 de Septiembre del 2000. De acuerdo con esta ley las compañías y personas naturales obligados a llevar contabilidad, convirtieron sus registros contables por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, de sucres a dólares, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17; a partir del 1 de Abril del 2000 los registros contables son llevados en US dólares.


Alberto G. Guzmán M.- Socio
RNC No. 23609

Abril 30 del 2001



RNAE-2 No. 361

FAJI S.A.
BALANCE GENERAL
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

ACTIVOS

Cuentas po Cobrar		32
Terrenos	(Nota 3)	238.811
Otros Activos		78.080
Total Activos		<u>316.923</u>

PASIVOS

Cuentas por Pagar	(Nota 4)	42.986
Obligaciones a largo Plazo	(Nota 5)	22.421
Total Pasivo		<u>65.407</u>

PATRIMONIO

Capital Social	(Nota 6)	200
Capital Adicional		259.231
Resultado del ejercicio		-7.915
Total Patrimonio		<u>251.516</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>316.923</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

FAJI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En dolares)

INGRESOS

Ingresos no Operacionales

Resultado por Exposición de la Inflación 11.605

Total Ingresos 11.605

EGRESOS

Amortización Gastos Preoperacionales 19.520

Resultados del Ejercicio -7.915

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

FAJI S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de Diciembre del 2000
(En Dolares)

	Capital Pagado	Reserva Por Revalorización Patrimonio	Capital Adicional	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 / 12 / 1999	200	125.121			125.321
Resultado del ejercicio				-7.915	-7.915
Aplicacion NEC 17		134.110			134.110
Reclasificación		-259.231	259.231		0
Saldo al 31/12/2000	200	0	259.231	-7.915	251.516

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estado Financieros

FAJI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

1. Descripción de la Compañía

La compañía **FAJI 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 consumo exterior e interior 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

Bases de Presentación de los Estados Financieros

En Marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano adoptó mediante ley , el esquema de dolarización, el que consistió en retirar de circulación los sucres (Unidad Monetaria del Ecuador) y repelarlos por US dólares; y fijar el tipo de cambio en S/. 25.000 por US \$ 1.00.

De acuerdo con esta ley, las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad , convirtieron sus sucres a US dólares, y empezar a mantener los registros contables en dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana (NEC) 17, como sigue:

- Las cuentas no monetarias del balance general, fueron ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre la fecha de transición y el 31 de Marzo del 2000. Así mismo se aplicó un índice especial de corrección de brecha entre la fecha de la transacción y la fecha de transición, para reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al dólar.
- Las cuentas monetaria del balance general y las cuentas de resultados no fueron ajustadas por inflación ni por el índice especial de corrección de brecha.
- Los efectos del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el periodo comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999, fueron registrados en la cuenta.

Patrimonial denominada "Capital Adicional" mientras que los efectos relacionados con el periodo comprendido desde el 1 de Enero hasta el 31 de Marzo del 2000, fueron registrados en la cuenta del estado de resultados denominada " Resultados por exposición a la inflación".

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador no requieren que los estados financieros adjuntos incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

FAJI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

2. Políticas Contables Significativas (Continuación)

Capital adicional

Registra los efectos de los ajustes por inflación y de la aplicación del índice especial de brechas de acuerdo a lo indicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 por el periodo comprendido desde la fecha de transición hasta Diciembre 31 de 1999.

Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta vigente para el año 2000 es del 25 % sobre la base imponible determinada.

Impuesto a la circulación de Capitales.

Representa el 0.80 de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones financiero nacional, el cual fue derogado a partir del 1 de Enero del 2001. Este tributo fue registrado con cargo a los resultados del periodo en que se efectuaron los depósitos.

Valuación de activos que conforman el patrimonio.

La valuación de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso está dada en función de un avalúo en términos de dólares, los registros contables se han actualizado en función de la variación del tipo de cambio.

3. Terreno

Al 31 de Diciembre del 2000 la cuenta de terreno consisten de lo siguiente:

Terreno	Area (m2)	Valor
Sector VI – VII – VIII	523.357,18	
Contrato de desarrollo urbanístico Kenga Sector VII	-180.222,13	
Neto	343.135,05	238.811

4. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2000 la cuenta por pagar consisten de lo siguiente:

Inmobiliaria Amalia S.A.	2.092
Agricola Acuarela S.A.	1.384
Impuestos Prediales, desde 1994	39.511
	42.986

Las cuentas por pagara al Municipio de Guayaquil pueden en su momento originar un juicio de embargo Municipal de los terrenos.

FAJI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31 del 2000

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 es Agosto del 2003.

6. Capital pagado

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital pagado consiste de 5.000 acciones ordinarias y cuyo accionista es el Fideicomiso A.G.D. de acuerdo con escritura pública en Diciembre 29 de 1998.

La SuperIntendencia de Compañías mediante una Resolución dispuso que toda las compañías controladas por esta, tengan un Capital mínimo de US \$ 800, y cuyo plazo vence en Junio 30 del 2001.

7. Diferencia de Terrenos

Saldo Según Libros antes del	
contrato con Kengar	5 2 3 . 3 5 7 , 1 8
Menos:	
Kengar Sector V - VII	- 1 8 0 . 2 2 2 , 1 3
Sub - Total	<u>3 4 3 . 1 3 5 , 0 5</u>
Municipio de Guayaquil	<u>- 5 2 3 . 3 5 7 , 1 8</u>
Diferencia no Registrada en el	
Municipio	<u>- 1 8 0 . 2 2 2 , 1 3</u>

8. Contingencia Legal

En Agosto 18 de 1995, las Compañías Inmobiliaria Amalia S.A. , Elenita S.A., FAJI S.A., Campoverde S.A. y Agrícola Acuarela S.A. firmaron un contrato de desarrollo Urbanístico con la Compañía Kengar por un total de 1.162.094.94 M2 que comprenden los terrenos ubicados en los Sectores 4-5-7-23, en dicho contrato se estableció un cronograma de trabajo los mismos que fueron incumplidos por las partes citadas anteriormente.

La compañía Kengar a la firma del contrato firmó tres pagares en garantía del cumplimiento del contrato de Desarrollo Urbanístico por 1.467.569.92 UVC a favor de la Compañía Acuarela S.A., (El tipo de cambio del UVC a la fecha de la negociación fue de S/. 20.106) dichos pagares fueron descontados aproximadamente al 11.63% en Filanbanco S.A. el 19 de Junio de 1996 y cuyo valor neto recibido en dólares al tipo de cambio de S/. 3.123.90 fue de US \$ 5.307.789.23, una parte de estos recursos obtenidos se cancelo una operación de crédito que mantenía Amalia S.A. en Filanbanco S.A. por US \$ 358.650.51 de capital y US \$ 9.424.54 de intereses.

Actualmente la Compañía Kengar esta requiriendo la devolución de los pagares antes mencionados, negociados por la Administración anterior y solicitando el pago de US \$ 319.435 por el relleno realizado en el Sector 4 por lo que esta situación se esta realizando un proceso extrajudicial entre Kengar S.A. y la Administración actual de las compañías antes mencionadas en el primer párrafo.