

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 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 FAJI S.A.** Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoría.
2. 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 sí 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 los administradores, 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.
3. 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) y lo indicado en la (Nota 8).
4. En nuestra opinión, excepto por de los efectos descritos en el párrafo anterior que se pudieran originar, si los hay, y que pudieran ser necesarios, 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 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 2.004
Guayaquil – Ecuador

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

	NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
Cuentas por cobrar		152
Inventarios de Terrenos	3	238,811
Inversiones en acciones		89
TOTAL ACTIVOS		<u>239,052</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	4	77,128
Obligaciones a Largo Plazo	5	22,421
TOTAL PASIVOS		<u>99,548</u>
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social		200
Aporte para aumento de capital		600
Reserva de capital		258,631
Resultados acumulados		-107,006
Resultado del Ejercicio		-12,922
TOTAL PATRIMONIO		<u>139,504</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>239,052</u>

Ver notas a los estados financieros

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

	(Dólares)
GASTOS	
Gastos de Oficina	500
Servicios de Terceros	714
Impuestos prediales	10,931
Otros Impuestos	777
TOTAL GASTOS	<u>12,922</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>12,922</u></u>

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 2003**

	Capital pagado	Aporte Aumento de Capital	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO 31/12/2002	200	0	259,231	-107,007	152,424
Capital en trámite		600	-600		0
Otros					
Perdida del ejercicio				-12,922	-12,922
SALDO 31/12/2003	200	600	258,631	-119,929	139,502

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA FAJI 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 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.

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.

Las principales diferencias entre los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y las normas internacionales de contabilidad (NIC) son como sigue:

- Los PCGA en Ecuador establecen que en la conversión de los estados Financieros de sucres a US dólares no se ajuste por inflación el estado de resultados; y se ajusten 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 desde la fecha de la transacción.

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.

AGRICOLA ACUARELA S.A., ACUARELASA

C. INTERNA: 78

FECHA OPER.: Jue 25/Mar/04

COMPROBANTE DE DIARIO NO.: 3864

FECHA EMISION: Jue 25/Mar/04

T/C = 25,000.00

CODIGO	DESCRIPCION / CONCEPTO	Detalle	VALOR EN US\$	DEBITOS	CREDITOS	VALOR EN SUCRS	DEBITOS	CREDITOS
--------	------------------------	---------	---------------	---------	----------	----------------	---------	----------

11030202	Banco Bolivariano #002-500716-9		402.00			10,050,000.00		
11030202	DEPOSITO DE MARZO 25-2004							
11030202	Banco Bolivariano #002-500716-9		301.22			7,530,500.00		
11030202	DEPOSITO DE MARZO 25-2004							
110102	Caja General M.E.							
110102	DEPOSITO DE MARZO 25-2004							
						17,580,500.00		

3 TRANSACCIONES								
TOTAL:			703.22			703.22	17,580,500.00	17,580,500.00

DIGITADO POR

REVISADO POR

VTO. BUENO

Hora Imp.: 17:29:27

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

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2003, se resume como sigue:

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

4. CUENTAS POR PAGAR

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

Inmobiliaria Amalia S.A.	<u>2,096</u>
Agrícola Acuarela S.A.	<u>7,003</u>
Municipio de Guayaquil	<u>68,029</u>
	<u>77,128</u>

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.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

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

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital pagado consiste de 500 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 fue ampliado.

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

Z. DIFERENCIA DE TERRENOS

Saldo Según Libros antes del contrato con Kengar	523,357.18
Menos:	
Kengar Sector V – VII	-180,222.13
Sub – Total	343,135.05
Municipio de Guayaquil	-523,357.18
Diferencia no Registrada en el Municipio	-180,222.13

8. 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.

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.

9. ESTADO DE JUICIOS

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