



CONSULTORES

GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales

Telefax: 09-9409654- 2691053-2286409

Email: consultguzben@yahoo.com

5246

**INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

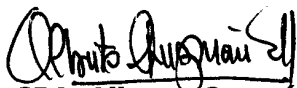
INDICE	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los accionistas	6
Notas a los estados financieros	7 – 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

INMOBILIARIA FAJI S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA FAJI S.A.** al **31 de diciembre del 2004** 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. No pudimos obtener certeza razonable de los saldos de años anteriores a 1998, adicionalmente no obtuvimos un informe de auditoria externa de esos periodos, existe un avalúo de los inventarios con fecha Noviembre de 1998 efectuada por la Administración anterior.
4. La compañía durante los últimos periodos ha tenido perdidas recurrentes, originados principalmente por la falta de generación de ingresos,. Esta situación ha originado una incertidumbre de su continuidad como negocio en marcha.
5. 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 2004**, 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 2005
Guayaquil – Ecuador

INMOBILIARIA FAJI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	NOTAS	(Dólares)
<u>ACTIVOS</u>		
Inventarios de Terrenos	3	364,966
Inversiones en acciones		89
TOTAL ACTIVOS		<u>365,055</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar	4	90,419
Obligaciones a Largo Plazo	5	22,421
TOTAL PASIVOS		<u>112,839</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social		800
Reserva de capital		258,631
Superavit por Diferencias de terrenos		126,155
Resultados acumulados		-119,929
Resultado del Ejercicio		-13,443
TOTAL PATRIMONIO		<u>252,215</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>365,055</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

	(Dólares)
GASTOS	
Gastos de Oficina	246
Impuestos prediales	11,629
Otros Impuestos	753
Otros Gastos	816
TOTAL GASTOS	<u>13,443</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u><u>13,443</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 2004

	Capital pagado	Aporte Aumento de Capital	Superavit Por Diferencias terrenos	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
SALDO 31/12/2003	200	600		258,631	-119,929	139,502
Capital en trámite	600	-600				0
Ajustes de terrenos			126,155			126,155
Pérdida del ejercicio					-13,443	-13,443
SALDO 31/12/2004	800	0	126,155	258,631	-133,372	252,215

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA FAJI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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.

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 2004

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2004, se resume como sigue:

Terreno	Area (m 2)	Valor
Sector VI – VII – VIII	523,357.18	S/. 364,966

La administración registro 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.2004-SC-ICIG-642-DCyCP 12627 de Septiembre 28 del 2004.

4. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004, resume como sigue:

Inmobiliaria Amalia S.A.	2,096
Agrícola Acuarela S.A.	8,665
Municipio de Guayaquil	79,658
	90,419

Las cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil, corresponden a impuestos prediales pendientes de pago desde 1995. Actualmente la administración se encuentra tramitando un juicios de excepciones.

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2004 los documentos por pagar consisten en una permuta a favor de Inmobiliaria Guaruya, cuyo vencimiento fue en Agosto del 2004.

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2004, 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.

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 2004

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. - Acuareleles 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 - Acuareleles 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

=====

