

INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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



Guayaquil, junio 22 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente el informe de Auditoria Externa por el año 2008, 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

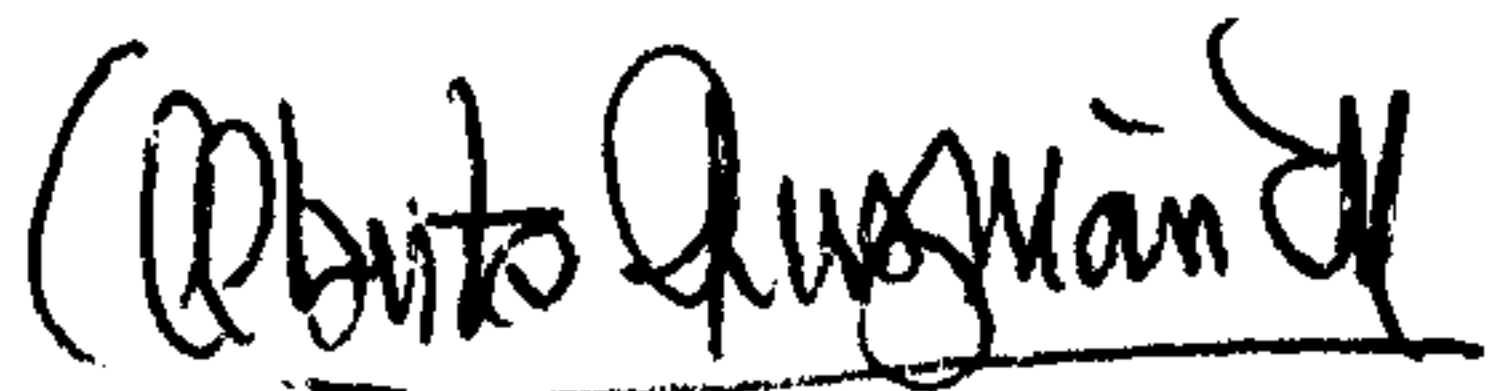


INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2008** 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 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.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos descritos en el párrafo anterior y notas 7 y 8, 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 2008**, 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 20 del 2009
Guayaquil – Ecuador



INMOBILIARIA FAJI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

		2008	2007
<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>		
Inventario de Terrenos	3	364.966	364.966
Otros Activos		8.771	89
TOTAL ACTIVOS		373.737	365.055
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	4	185.387	176.706
TOTAL PASIVOS		185.387	176.706
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	5	800	800
Reserva de Capital		258.631	258.631
Superavit por Diferencias de Terrenos		126.155	126.155
Resultados Acumulados		-197.237	-164.162
Resultados del Ejercicio		0	-33.076
TOTAL PATRIMONIO		188.349	188.349
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		373.737	365.055

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA FAJI S.A.
ESTADO DE RESULTADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	2008	2007
GASTOS		
Gastos de oficina		159
Impuestos Prediales		13.180
Otros Impuestos		1.177
Otros Gastos		18.560
TOTAL GASTOS	0	33.076
PERDIDA DEL EJERCICIO	0	33.076

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 2008

	SUPERAVIT POR				
	CAPITAL	DIFERENCIAS DE	RESERVA	RESULTADOS	
	PAGADO	TERRENO	DE CAPITAL	ACUMULADOS	TOTAL
SALDO AL 31 /12/2005	800	126.155	258.631	-149.764	235.822
Pérdida del ejercicio				-14.397	-14.397
SALDO AL 31 /12/2006	800	126.155	258.631	-164.161	221.425
Pérdida del ejercicio				-33076	-33076
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



INMOBILIARIA FAJI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía INMOBILIARIA FAJI S.A. fue constituida mediante escritura pública en Diciembre 30 de 1961. La actividad de la compañía es la de urbanizar terrenos y construcción de viviendas y a la realización de cualquier acto o contrato permitido por la ley.

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 2008

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 2008

3. TERRENO

Un detalle de las cuentas terreno al 31 de diciembre del 2008, se resume como sigue:

Terreno	Area (m 2)	Valor
Sector VI – VII – VIII	523,357.18	\$ 364,966

La administración registró una diferencia de 180.222.13m2, en base a observaciones efectuadas por la Superintendencia de Compañías en situación similar de la compañía Inmobiliaria Amalia S.A. según oficio No.2008-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 2008, resume como sigue:

	2008	2007
Inmobiliaria Amalia S.A.	21.091	19.811
Agricola Acuarela S.A.	15.607	14.685
Municipio de Guayaquil	126.268	119.789
Inmobiliaria Guaruyá	22.421	22.421
	185.387	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.

Al 31 de Diciembre del 2008 los valores por pagar a Inmobiliaria Guaruya, consisten en una permuta, cuyo vencimiento fué en Agosto del 2006.

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2008, 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 2008

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 pagarés, fue negado.

7. LAUDO ARBITRAL

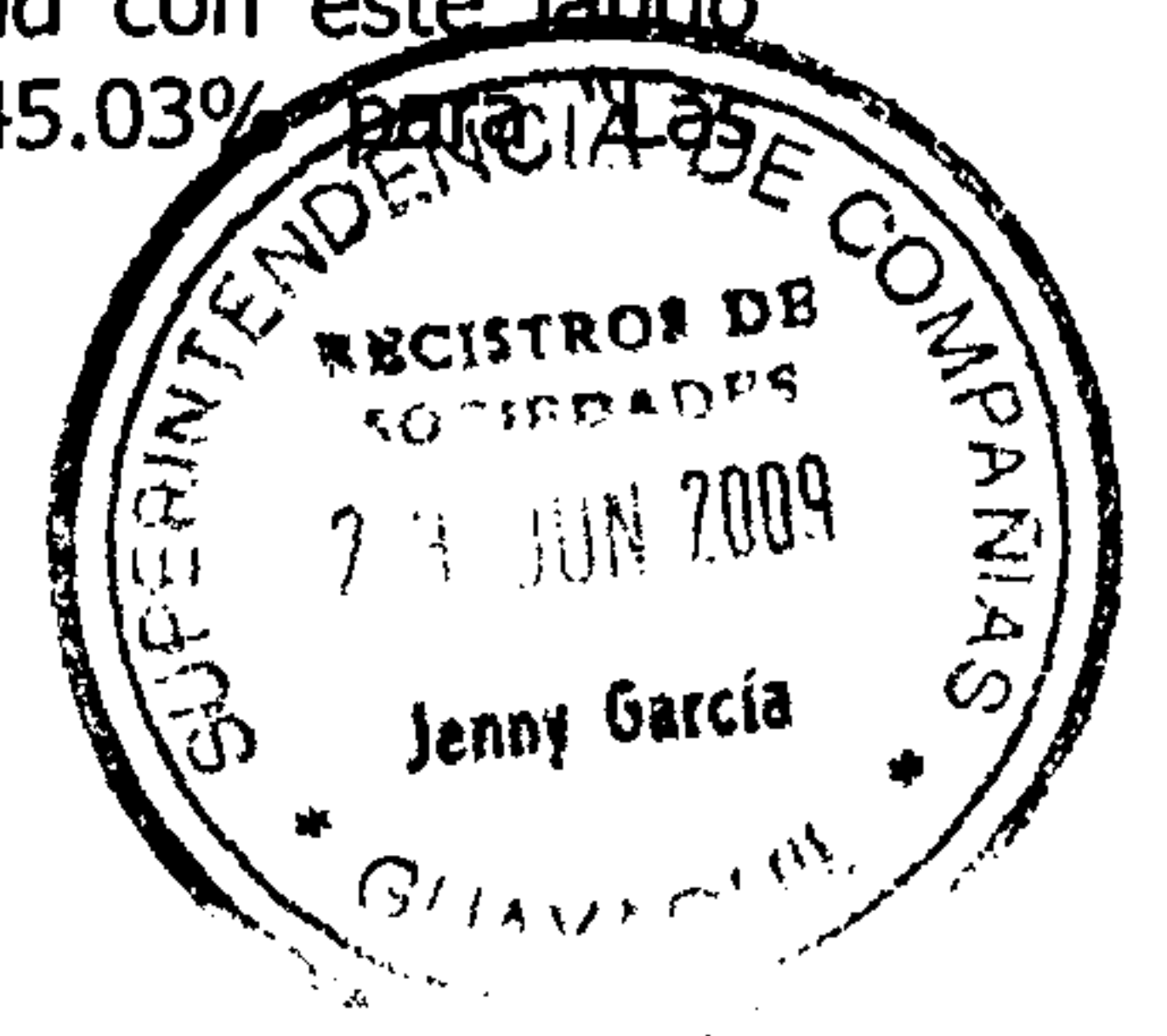
El 16 de octubre del 2008 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, emitió el Laudo del Arbitraje N° 047-06 sobre el contrato realizado con Inmobiliaria Guaruyá el 30 de agosto de 1.985 en la parte más importante resuelve:

Párrafo 3 Página 103 Condenar a las Urbanizadoras a que restituya a Inmobiliaria Guaruyá S.A. la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas, correspondientes al segmento incumplido del contrato señalado en el numeral uno, acorde al siguiente detalle:

- a) Predio de Inmobiliaria San Jacinto S.A., código catastral N° 59-2000-008, 203.780.49 m²
- b) Predio de Inmobiliaria Maribel S.A., código catastral N° 59-2000-005, 370.299.77 m².
- c) Predio de Inmobiliaria Faji S.A., código catastral N° 59-2000-003, 508.420,60 m².
- d) Predio de Inmobiliaria Elenita S.A., código catastral N° 59-2000-004, 399.549.18 m².
- e) Predio de Inmobiliaria Campoverde S.A., código catastral N° 59-2000-001, 576.771.18 m².

La suma de todas las áreas asciende a 2'058.821.22 m².

En el párrafo 11 de la página 105 dice: "declarar que la distribución porcentual de la propiedad de las tierras no urbanizadas ni expropiadas que resulta de la conformidad con este laudo corresponde en el 54.97% para la compañía Inmobiliaria Guaruyá y el 45.03% para las urbanizadoras".



INMOBILIARIA FAJI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

8. ESTADO DE JUICIOS

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

=====



A handwritten signature or mark, possibly a stylized "D" or a signature, located at the bottom right of the page.