

**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 10 de Mayo del 2010.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.

105683  
7

**De nuestras consideraciones:**

Sírvase encontrar adjunto a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio del 2009 de la Empresa **FAPART S.A.**

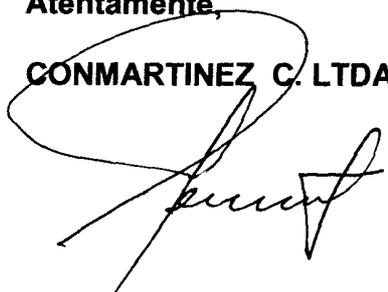
El contenido de éste Informe está clasificado de la siguiente manera:

- 1.- **Opinión sobre la Auditoría Externa**
- 2.- **Estados Financieros**
- 3.- **Notas explicativas de los Estados Financieros**

Agradecemos la gentileza que se digne dar a la presente, quedamos de ustedes.

**Atentamente,**

**CONMARTINEZ C. LTDA.**



**Ing. Mario Martínez C.**  
**GERENTE GENERAL**  
C. I. 09-04103934

Expediente No.: ~~26538~~  
MMC/nbv.



**FAPART S.A.**

**INFORME AUDITADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**





**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados co.**  
**CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES**

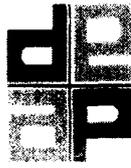
**FAPART S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**





**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados co.**  
**CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES**

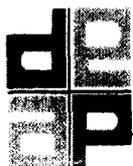
**FAPART S.A.**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**CONTENIDO:**

- ↗ Opinión del Auditor Independiente.
- ↗ Balance General.
- ↗ Estado de Resultados.
- ↗ Estado de Evolución del Patrimonio
- ↗ Notas a los Estados financieros.





**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados co.**  
CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES

## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

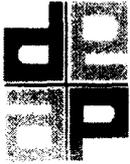
### **A los Miembros de la Junta General de Accionistas de FAPART S.A.**

1. Hemos auditado el balance general de **FAPART S.A.**, al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre éstos estados financieros basados en la auditoria que practicamos.

2. La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros no contienen errores de carácter significativo. Una auditoria incluye un examen basado en pruebas selectivas de la evidencia que respalda las informaciones y cifras mostradas en los estados financieros. Una auditoria también incluye la evaluación de los principios de contabilidad y de las estimaciones de importancia efectuadas por la gerencia de la compañía, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la auditoria que efectuamos fundamenta razonablemente la opinión expresada a continuación.

3. Como se explica en las políticas de contabilidad significativas, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1 fueron preparados de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador las cuales están acorde con los principios de contabilidad generalmente aceptadas.





**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados co.**  
CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES

4. En nuestra opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FAPART S.A.**, al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **FAPART S.A.**, como sujeto pasivo por obligación propia y agente de retención del ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2009 se emiten por separados.

**Ing. Mario Martínez C., Socio  
Representante Legal  
Reg. Nac. Cont. No. 13-333**

**CONMARTINEZ C. LTDA.  
Reg. Sup. Cías No. 110**

**Guayaquil - Ecuador  
Mayo 10, 2010**



**FAPART S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en Dólar)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo	A	12.964,05
Documentos Y Cuentas Por Cobrar	C	13.196,66
Pagos Anticipados	G	<u>70.140,15</u>
<b>Total De Activo Corriente</b>		<b>96.300,86</b>
Propiedad Planta Y Equipo	K	2.824.901,17
Otros Activos No Corrientes	Q	<u>1.044,73</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>2.922.246,76</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Documentos Y Cuentas Por Pagar	CC	38.245,83
Impuestos Por Pagar	DD	9.384,77
Gastos Acumulados Por Pagar	FF	<u>7.492,34</u>
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>55.122,94</b>
Pasivo A Largo Plazo	JJ	<u>2.844.075,97</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.899.198,91</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
	LL	
Capital Social		800,00
Reserva Legal		400,00
Futuro Aumento De Capital		140.000,00
Otras Reservas		771,40
Pérdida Acumulada		-131.894,66
Utilidad Presente Ejercicio Después De Part.E Impto.		<u>12.971,11</u>
<b>Total Patrimonio De Los Accionistas</b>		<b><u>23.047,85</u></b>
<b>Total Del Pasivo Y Patrimonio De Los Accionistas</b>		<b><u>2.922.246,76</u></b>

**FAPART S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en Dólar)**

**INGRESOS OPERACIONALES**

Ventas	<u>780.621,25</u>
Total De Ventas	<u>780.621,25</u>
<b>Utilidad Bruta En Ventas</b>	<b>780.621,25</b>

**Gastos Operacionales**

Gastos De Administración Y Ventas	<u>751.352,41</u>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>29.268,84</b>

**Utilidad Del Ejercicio Antes De Participación E Impuesto A La Renta**

	<u>29.268,84</u>
15% Participación Trabajadores	4.390,33

Utilidad Después De Participación	<u>24.878,51</u>
25% Impuesto A La Renta Causado	<u>11.907,40</u>
<b>Utilidad Neta Del Ejercicio 2009</b>	<b>12.971,11</b>

FAPART S.A. 2009  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
(Expresado en Dólares)

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	PERDIDA ACUMULADA	UTIL / PERDIDA EJERCICIO	TOTAL
Saldo 1 de Enero, 2009	800,00	400,00	771,40	140.000,00	-106.598,20	-25.296,46	10.076,74
Ajuste Efectuado por la compañía para Transferir de Pérdida del Ejercicio a Pérdidas Acumuladas					-25.296,46	25.296,46	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO						29.268,84	29.268,84
Ajuste Efectuado por la compañía por Transf.							
(-) 15% Participación trabajadores						-4.390,33	-4.390,33
(-) 25% Impuesto a la Renta						-11.907,40	-11.907,40
<b>TOTAL</b>	<b>800,00</b>	<b>400,00</b>	<b>771,40</b>	<b>140.000,00</b>	<b>-131.894,66</b>	<b>12.971,11</b>	<b>23.047,85</b>

**FAPART S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en Dólar)**

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

Efectivo Recibido De Clientes	855.975,02
Efectivo Pagado A Proveedores Y Otros	( 658.206,10)

<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACT. OPERATIVAS</b>	<b>197.768,92</b>
---	-------------------

**EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

Compras Activos Fijos	( 4.248,85)
Ventas Activos Fijos	25.647,93

<b>EFFECT NETO USADO EN ACT. DE OPERACIÓN</b>	<b>21.399,08</b>
---	------------------

**EFFECTIVO EN ACT DE FINANCIAMIENTOS**

Disminución Pasivos L/P	( 208.146,74)
-------------------------	---------------

<b>EFFECTIVO NETO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>11.021,26</b>
--	------------------

<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>1.942,79</b>
------------------------------------	-----------------

<b>EFFECTIVO NETO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>12.946,05</b>
--	------------------

**FAPART S.A.**  
**\* NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en Dólar)**

**IDENTIFICACION, OBJETIVO Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA.**

**FAPART S.A. (La compañía)** fue constituida el 03 de Septiembre del 2001 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil N° 24405 bajo la denominación de **FAPART S.A.**, mediante escritura pública otorgada el 27 de Septiembre del 2001 bajo la denominación de la compañía **FAPART S.A.**, la cual posee dos establecimientos la matriz en la ciudad de Guayaquil y el segundo establecimiento en la provincia del Pichincha.

**OBJETO DE LA COMPAÑIA**, la compañía tiene como actividad económica principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**CAPITAL SOCIAL**, la compañía al 31 de Diciembre del 2009 mantiene un capital de \$ 800.00; cada acción tiene un valor nominal de un dólar americano.

**PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD APLICADOS.**

La compañía mantiene sus registros en partida doble en idioma nacional y moneda extranjera. De acuerdo a disposición de la ley de transformación Económica del Ecuador R.O. N° 345 del 13 de Marzo del 2000 con sujeción a los principios de contabilidad generalmente aceptados vigentes en el país emitidos por la Federación Nacional de Contadores sin perjuicio de las facultades que tiene la Superintendencia de Bancos y de Compañías para regular la contabilidad de las sociedades sujetas a su control. Para efectos tributarios se deberán considerar las modificaciones que a dichos principios fueren establecidas mediante Ley de Régimen Tributario Interno así como normas legales o reglamentarias tributarias expedidas para actividades o casos específicos.

De acuerdo a Disposición General Primera de la Ley de Transformación del Ecuador (R.O. N° 345 del 13 de Marzo del 2000) la contabilidad se llevará en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda los Registros Contables relacionados con la compra o adquisiciones, deberán ser respaldados por facturas notas o boletos de ventas emitidas por los vendedores o proveedores.

**LAS PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.**, están contabilizados al costo de adquisición re-expresado como se menciona en la Nota K, las erogaciones

por mantenimiento y reparaciones se cargan al gasto al incurrirse en ella las mejoras de importancia se capitalizan. El costo y la correspondiente depreciación acumulada se eliminan de las cuentas al retirarse maquinarias y equipos, las ganancias y pérdidas por retiros se cargan al estado de resultados.

La depreciación de estos activos es cargada al estado de resultado y ha sido calculada sobre los costos originales más las re-expresión establecidas de acuerdo en las disposiciones vigentes, éstas depreciaciones se calculan por el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Los años de vida útil de los activos son los siguientes:

<u>A C T I V O</u>	<u>PORCENTAJES</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	5	20
Maquinarias y Equipos	10	10
Instalaciones y Moldes	10	10
Muebles y Enseres	10	10
Vehículos	20	5
Equipo de Computación	33	3

**ACTIVOS DIFERIDOS**, deben estar contabilizadas al costo más la reexpresión. Las amortizaciones deben de eliminarse al retirarse de activos diferidos; esta amortización debe ser enviada al estado de resultado, ha sido calculada sobre los costos originales la vida útil de estos activos es el 20% para 5 años.

**PARTICIPACION EMPLEADOS (15%)**, la compañía debe reconocer el 15% de sus utilidades a sus trabajadores de acuerdo a la legislación laboral. Este es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

**IMPUESTO A LA RENTA (25%)**, según la Ley de Régimen Tributario Interno todas las Sociedades Constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de Sociedades Extranjeras no domiciliadas en el país. La tarifa para la aplicación del Impuesto a la Renta es el 25% de la base imponible.

## CONCILIACION TRIBUTARIA

Utilidad Del Ejercicio	29.268,84
15% Participación Empleados	<u>4.390,33</u>
<b>Utilidad Antes De Impuesto</b>	<b>24.878,51</b>
(+) Gastos No Deducibles	<u>22.751,10</u>
Base Imponible	<u>47.629,61</u>
<b>25% Impuesto A La Renta</b>	<b>11.907,40</b>
(-) Crédito Tributario Años Anteriores	6.460,21
(-) Retenciones En La Fuente	<u>56.402,45</u>
<b>Saldo A Favor Del Contribuyente</b>	<b>-50.955,26</b>

## **A EFECTIVO**

Caja (1)	200,00
Banco (2)	<u>12.764,05</u>
	<b>12.964,05</b>

### **1. CAJA**

Fondo Fijo Administración	<u>200,00</u>
	<b>200,00</b>

### **2. BANCO**

Banco Bolivariano Cta.500503459-1	<u>12.764,05</u>
	<b>12.764,05</b>

## **C,- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Relacionadas Y No Relacionadas (1)	9.526,03
(-) Provisiones	-52,00
Otras Cuenta Por Cobrar ( 2 )	3.187,25
Empleados	<u>535,38</u>
	<b>13.196,66</b>

### **1. Relacionadas Y No Relacionadas**

#### **Relacionada**

DIPOR	<u>13,68</u>
	<b>13,68</b>

#### **NO RELACIONADAS**

Ecuaminot	5.313,50
Keystone	<u>4.198,85</u>
	<b>9.512,35</b>

### **2. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Seguros Por Cobrar	<u>3.187,25</u>
	<b>3.187,25</b>

## **G. PAGOS ANTICIPADOS**

Impuestos Pagados Por Anticipado (1)	69.890,43
Seguros Pagados Por Anticipado	<u>249,72</u>
	<b>70.140,15</b>

**K.- PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPO**

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>01/01/09</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>VENTAS/</u> <u>TRANSF</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/09</u>
<b><u>COSTO</u></b>				
Terreno	884.546,61	0,00	0,00	884.546,61
Edificio	1.861.905,81	0,00	0,00	1.861.905,81
Muebles y Enseres	10.901,03	2.912,60	0,00	13.813,63
Estanteria de Bodega	176.300,40	0,00	0,00	176.300,40
Maquinarias y Equipos	29.222,39	1.336,25	0,00	30.558,64
Equipos de Computacion	27.567,55	0,00	18.070,42	9.497,13
Vehiculo	27.328,00	0,00	27.328,00	0,00
	<b>3.017.771,79</b>	<b>4.248,85</b>	<b>45.398,42</b>	<b>2.976.622,22</b>
<b><u>DEPRECIACION</u></b>				
Edificio	29.161,68	93.095,28	0,00	122.256,96
Muebles y Enseres	808,35	1.356,07	331,02	1.833,40
Estanteria de Bodega	2.787,60	17.630,04	0,00	20.417,64
Maquinarias y Equipos	1.704,53	3.110,83	0,00	4.815,36
Equipos de Computacion	2.745,10	10.293,71	10.641,12	2.397,69
Vehiculo	4.099,20	5.010,17	9.109,37	0,00
	<b>41.306,46</b>	<b>130.496,10</b>	<b>19.750,49</b>	<b>151.721,05</b>
	<b>2.976.465,33</b>	<b>-130.496,10</b>	<b>-19.750,49</b>	<b>2.824.901,17</b>

## **1. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS**

IVA Crédito Tributario	1.634,99
IVA Retenido 30%	1.377,20
IVA Retenido 70%	15.922,98
Impuesto A La Renta 8%	<u>50.955,26</u>
	<b>69.890,43</b>

## **Q. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Depósitos En Garantía	<u>1.044,73</u>
	<b>1.044,73</b>

## **CC. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores Locales	29.167,77
Compañías Relacionadas (1)	1.962,46
Cuentas Por Pagar IESS (2)	2.703,28
Cuentas Por Pagar Empleados (3)	<u>4.412,32</u>
	<b>38.245,83</b>

### **1. RELACIONADAS**

Ditoni Quevedo	<u>1.692,46</u>
	<b>1.692,46</b>

### **2. CUENTAS POR PAGAR IESS**

Aporte Individual 9,35 %	1.175,60
Aporte Patronal	1.401,94
IECE SECAP	<u>125,74</u>
	<b>2.703,28</b>

### **3. OTRAS CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS**

Participación Trabajadores	4.390,33
Otras Cuentas Por Pagar	<u>21,99</u>
	<b>4.412,32</b>

## **DD. IMPUESTOS POR PAGAR**

Impuestos Fiscales Por Pagar ( 1 )	<u>9.384,77</u>
	<b>9.384,77</b>

## **1. IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR**

Retención Impuesto A La Renta Empleado	104,20
Retención Impuesto A La Renta 1%	11,25
Retención Impuesto A La Renta 2%	980,85
Retención Impuesto A La Renta 8%	238,93
Retención Impuesto A La Renta 1 Por Mil	0,19
IVA Percibido	<u>8.049,35</u>
	<b>9.384,77</b>

## **FF. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Beneficios Sociales ( 1 )	<u>7.492,34</u>
	<b>7.492,34</b>

## **1, BENEFICIOS SOCIALES**

Decimo Tercer Sueldo	1.047,77
Decimo Cuarto Sueldo	954,36
Fondo De Reserva	3.361,36
Vacaciones	<u>2.128,85</u>
	<b>7.492,34</b>

## **JJ. PASIVOS A LARGO PLAZO**

Compañías Relacionadas ( 1 )	<u>2.844.075,97</u>
	<b>2.844.075,97</b>

## **1. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

DIPOR	130.065,06
DITONI QUITO	2.482.070,23
DITONI IBARRA	108.408,36
DITONI STO. DOMINGO	<u>123.532,32</u>
	<b>2.844.075,97</b>

## **LL. CAPITAL SOCIAL**

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR NOMINAL</b>	<b>VALOR PATRIMONIAL</b>
APOSTOLIS S.A.	33,375	267	1	267,00
LINARDO TRADE S.A.	33,375	267	1	267,00
STARBIRD ASSETS CORP	33,250	266	1	266,00
	<b>100%</b>			<b>800,00</b>

### **RESERVA LEGAL**

De acuerdo a la legislación vigente la compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

### **RESERVA FACULTATIVA**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos.

### **HECHOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2008 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (Mayo 11, 2010) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.