

CONSULTORA PANAMERICANA MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

105683

Guayaquil, 27 de Noviembre del 2008

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.

De nuestras consideraciones:

Sírvase encontrar adjunto a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio del 2007 de la Empresa FAPART S.A.

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

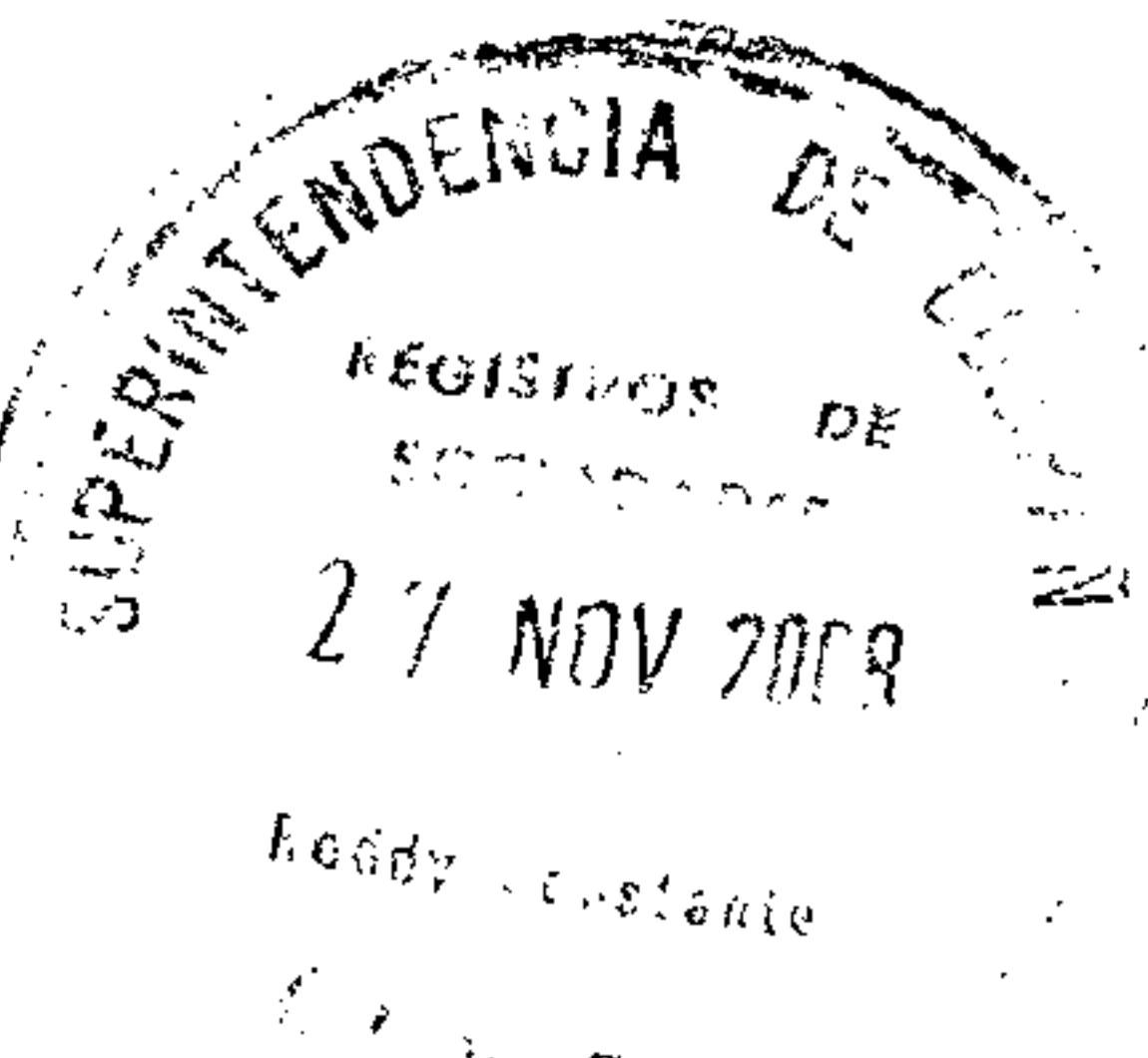
- 1.- Opinión sobre la Auditoría Externa
- 2.- Estados Financieros
- 3.- Notas explicativas de los Estados Financieros

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

Atentamente,

CONMARTINEZ C. LTDA.

Ing. Mario Martinez C.  
GERENTE GENERAL  
C. I. 09-04103934



Expediente No.:  
MMC/nbv.

**CONSULTORA PANAMERICANA MARTINEZ  
Y ASOCIADOS COMMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS 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 2007 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.

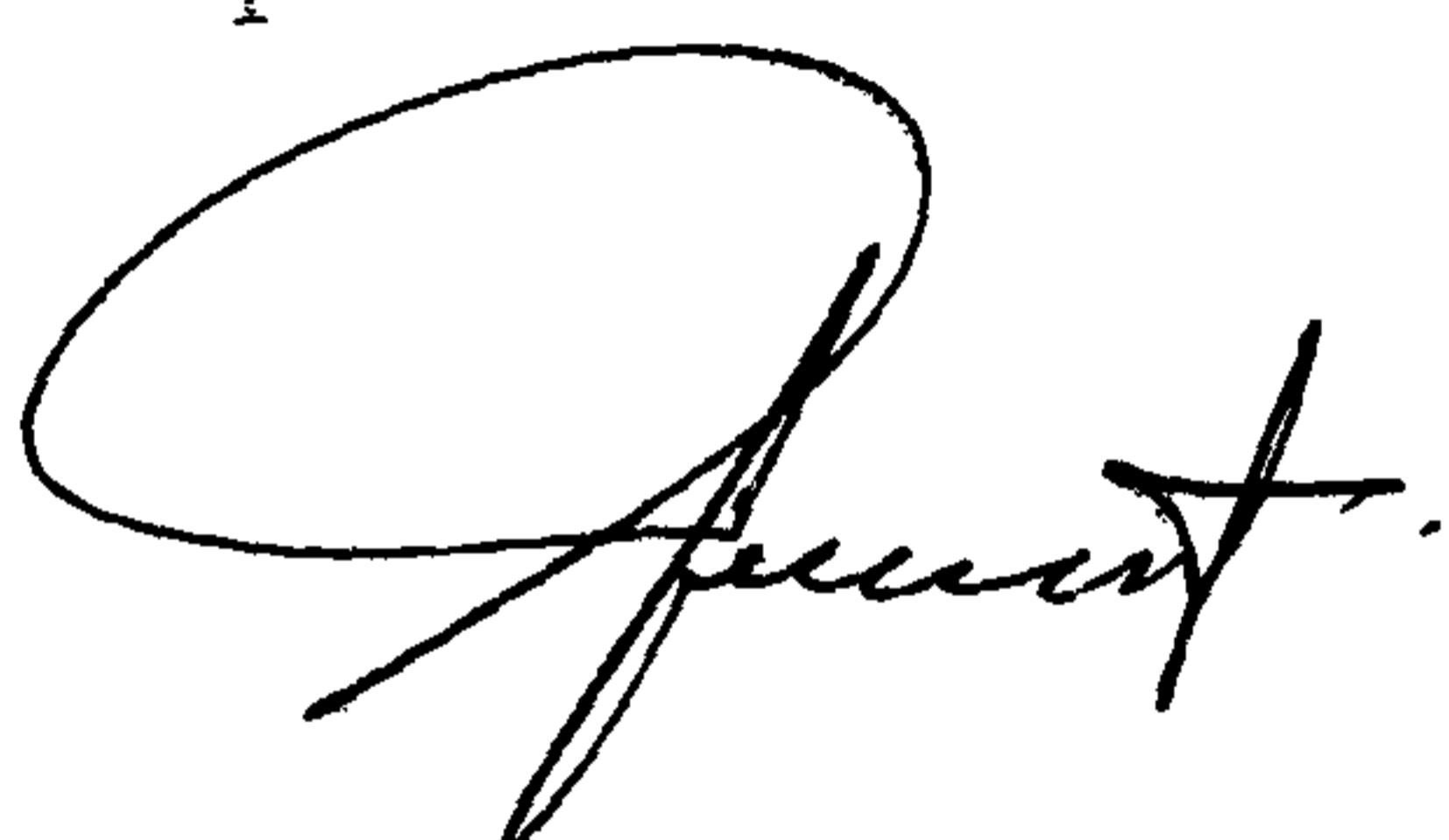
27 NOV 2008

3. Como se explica en las políticas de contabilidad significativos los Estados Financieros mencionados en el párrafo y 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 PANAMERICANA MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

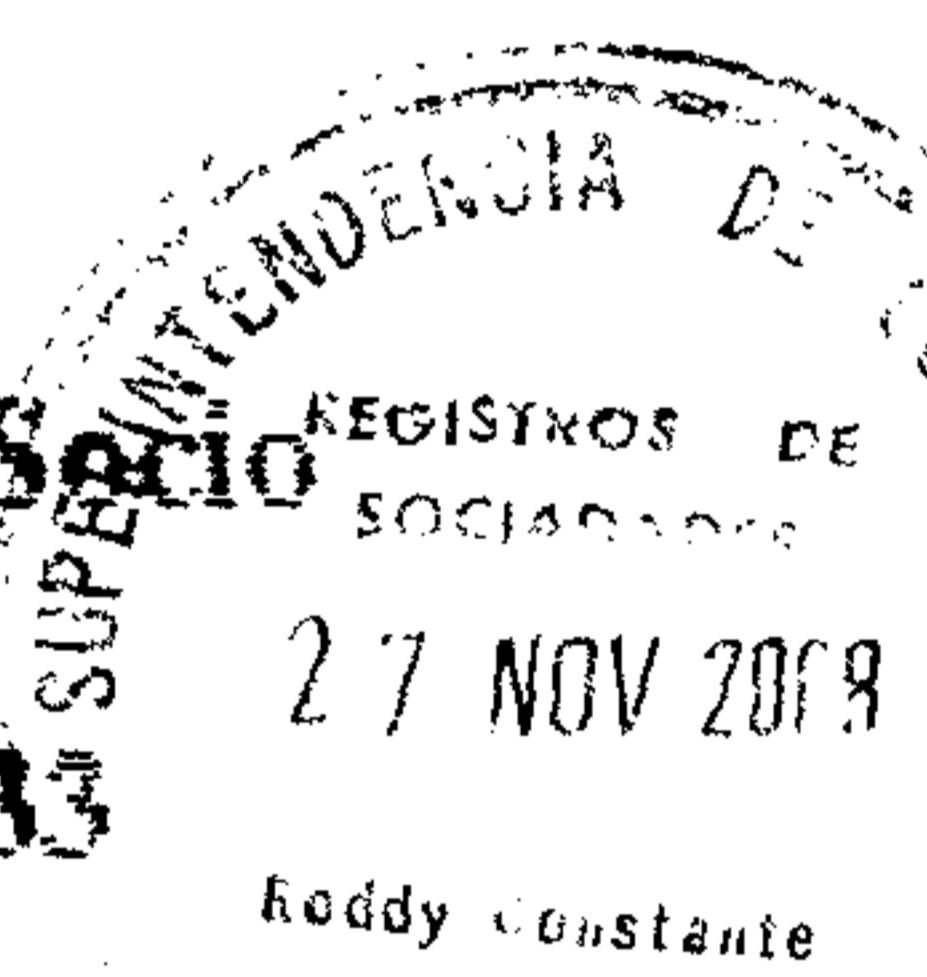
4. En nuestra opinión los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FAPART S.A., al 31 de Diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha de conformidad con los principios 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 2007 se emiten por separados.



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

Guayaquil - Ecuador  
Noviembre 24, 2008



CONMARTINEZ C. LTDA.  
Reg. Sup. Cias No. 110  
GUAYAQUIL

**FAPART S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en Dólar)**

**ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE:	NOTAS	
Documentos y Cuentas por Cobrar	C	56,809.75
Pagos Anticipados	G	21,439.76
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>78,249.51</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>K</b>	<b>1,061,409.72</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1,139,659.23</b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVO CORRIENTE:		
Documentos y Cuentas por Pagar	CC	1,244,141.32
Gastos Acumulados por Pagar	FF	144.71
<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1,244,286.03</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>JJ</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1,244,286.03</b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital Social	800.00
Reserva Legal	1,171.40
Utilidades Acumuladas	9,097.85
Pérdida /presente ejercicio después de Part. e Impo.	( 115,696.05)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>( 104,626.80)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>1,139,659.23</b>

**FAPART S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en Dólar)**

**INGRESOS OPERACIONALES:**

Ventas	171,500.00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>	<b>171,500.00</b>
COSTO DE VENTAS	0.00
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>171,500.00</b>

**GASTOS OPERACIONALES:**

Gastos de Administración y Ventas	( 286,470.89)
Gastos Financieros	0.00
<b>TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>( 286,470.89)</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>( 114,970.89)</b>

**INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES:**

Otros Ingresos	2,488.30
Otros Egresos	3,213.46
<b>TOTAL DE INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>2,488.30</b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>( 115,696.05)</b>

**FAPART S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(Expresado en Dólar)**

**FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

Efectivo recibido de clientes	126,245.82
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	20,407.05
Otros Ingresos	2,488.30
Otros Egresos	( 3,213.46)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>145,927.71</b>

**FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Compras Activos Fijos	( 9,327.71)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES D/INVERSIÓN</b>	<b>( 9,327.71)</b>

**FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento Inversión L/P	( 136,000.00)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>( 136,000.00)</b>

Aumento Neto en Efectivo y sus Equivalentes	0.00
Efectivo y sus Equivalentes a Principios de año	0.00
<b>Efectivo y sus Equivalentes a Final de año</b>	<b>0.00</b>

**VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

FAPART S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
(Expresado en Dólar)

	UTILIDAD	APORTES	UTILIDAD
CAPITAL	RESERVA	SOCIOS FUT.	PERDIDA
SOCIAL	LEGAL	ACUMUL.	CAPITALIZ.
Saldo al 1 de Enero, 2007	800,00	1.171,40	-1.444,74
	0,00	0,00	10.542,59
Transferencia de la Utilidad del Ejercicio a Utilidades Acumuladas	10.542,59	"10.542,59	0,00
Pérdida del Ejercicio	-800,00	1.171,40	9.097,85
Saldo al 31 de Diciembre del 2007	0,00	0,00	-115.696,05
			-115.696,05

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**FAPART S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**  
**(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 2007 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 fueron 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 reexpresado 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 éstos activos es cargada al estado de resultado y ha sido calculada sobre los costos originales más las reexpresión establecidas de acuerdo en las disposiciones vigentes, éstas depreciaciones se calculan por el método de linea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

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

<b>A C T I V O</b>	<b>PORCENTAJES</b>	<b>AÑOS</b>
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.

### Conciliación Tributaria

Pérdida del Ejercicio	( 115,696.05)
(-) 15% Participación Empleados	0.00
 Pérdida antes de Impuesto	 ( 115,696.05)
 Base Imponible	 ( 115,696.05)
25% Impuesto a la Renta	0.00
(-) Anticipo Pagado	0.00
(-) Retenciones en la Fuente	5,661.68
 Saldo a favor del contribuyente	 ( 5,661.68)

### C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Otras Cuentas por Cobrar	(1)	56,809.75
		<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

#### (1) Otras Cuentas por Cobrar

Anticipo a Contrafistas	3,070.07
Valores por Liquidar	53,097.43
Otras Cuentas por Cobrar	642.25
	<hr/>
	56,809.75

### G. PAGOS ANTICIPADOS

Impuestos Anticipados	(1)	21,439.76
		<hr/>
		21,439.76

#### (1) Impuestos Anticipados

Impuesto a la Renta Retenido 5%	7,350.00
IVA Retenido 70%	12,129.76
Impuesto a la Renta Retenido 8%	1,960.00
	<hr/>
	21,439.76

### CC. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Proveedores Locales	6,067.44
Cuentas por Pagar Relacionadas	(1) 1,024,263.20
Otras Cuentas por Pagar Corto Plazo	4,454.44
Cuentas por Pagar Empleados	2,756.24
Otras Cuentas por Pagar	(2) 206,600.00
	<hr/>
	1,244,141.32

K. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

<u>CONCEPTO</u>	<u>SALDO A 01/10/2007</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>VENTAS</u>	<u>TRANSFER.</u>	<u>SALDO A 31/12/2007</u>
<u><b>COSTOS</b></u>					
Terrenos	876.894,64	7.651,97		0,00	884.546,61
Construcciones en Proceso (Edificios)	1.802.682,40	1.675,74		0,00	1.81.943,98
Muebles y Enseres	1.103,40	0,00		0,00	1.103,40
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>1.058.266,28</b>	<b>9.327,71</b>		<b>0,00</b>	<b>1.067.593,99</b>

DEPRECIACION

Muebles y Enseres	0,19	110,28		0,00	119,47
Construcciones en Proceso (Edificios)	0,00	6.064,80		0,00	6.064,80
<b>TOTAL DEPRECIACION</b>	<b>0,19</b>	<b>6.175,08</b>		<b>0,00</b>	<b>6.184,27</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>1.058.257,09</b>	<b>3.152,63</b>		<b>0,00</b>	<b>1.061.409,72</b>

\* La depreciación de edificios son consideradas por ocho meses.

**(1) Cuentas por Pagar Relacionadas**

Ditoni	1,023,934.64
Ditoni Santo Domingo	328.56
<hr/>	
	1,024,263.20

**(2) Otras Cuentas por Pagar**

Baswell Assets S.A.	70,000.00
Silkisan S.A.	40,600.00
Otras Cuentas por Pagar	96,000.00
<hr/>	
206,600.00	

Nota: La compañía recibió préstamo por \$ 206,600.00 para la construcción de inmueble, los préstamos recibidos no generan intereses por ser compañías relacionadas, estas empresas son de origen Panameñas, estos valores fueron recibidos por Fapart S.A. el 01 de Agosto del 2007.

**FF. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Jubilación Patronal	144.71
<hr/>	
	144.71

**LL. CAPITAL SOCIAL**

ACCIONISTA	%	CANTID.	VALOR	VALOR
			NOMINAL	PATRIM.
Apostolis S.A.	33.38	267	1.00	267.00
Linardo Trade S.A.	33.38	267	1.00	267.00
Starbird Assets Corp.	33.25	266	1.00	266.00
				<hr/>
				800.00
				<hr/>

**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.

### RESERVA DE CAPITAL

Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación hasta el periodo de transición: Reserva por revalorización del Patrimonio, Reexpresión Monetaria.

### HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2007 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (Noviembre 24, 2008) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.