



FAPART S.A.

INFORME AUDITADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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

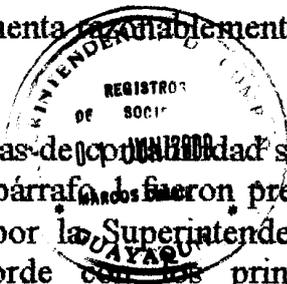
INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

**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 2008 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 significativos 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**

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 2008 se emiten por separados.



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

**Guayaquil - Ecuador
Mayo 28, 2009**



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



FAPART S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en Dólar)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	NOTAS	
Efectivo	A	1.942,79
Documentos Y Cuentas Por Cobrar	C	88.550,43
Pagos Anticipados	G	60.987,62
Otros Activos Corrientes	I	1.044,73
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE		152.525,57
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	K	2.976.465,33
TOTAL DEL ACTIVO		3.128.990,90

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE		
Documentos Y Cuentas Por Pagar	CC	35.262,92
Impuestos Por Pagar	DD	28.918,89
Gastos Acumulados Por Pagar	FF	2.509,64
TOTAL PASIVO CORRIENTE		66.691,45
PASIVO ALARGO PLAZO	JJ	3.052.222,71
TOTAL PASIVO		3.118.914,16
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	LL	800,00
Aporte De Accionistas Futura Capitalización		140.000,00
Reserva Legal		400,00
Otras Reservas		771,40
Perdida Acumulada		(106.598,20)
Perdida Del Ejercicio		(25.296,46)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		10.076,74
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		3.128.990,90

FAPART S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en Dólar)

INGRESOS OPERACIONALES

Ventas	645.410,17

TOTAL DE VENTAS	645.410,17
Costo De Ventas	
COSTO DE VENTAS	0,00

UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	645.410,17
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos De Administración Y Ventas	(617.695,58)

UTILIDAD OPERACIONAL	27.714,59

UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA	27.714,59
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	(4.157,19)

UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACION	23.557,40
25% IMPUESTO A LA RENTA	(48.853,86)

PERDIDA DEL EJERCICIO	(25.296,46)
	=====

Nota: La Compañía presenta una pérdida de \$ 25,296.46 Dólares y un Impuesto a la Renta Causado de \$ 48,853.86 debido a que la suma de los Gastos No Deducibles de \$ 238,382.22 cambio la Base Imponible de la utilidad Gravable. (Ver Conciliación Tributaria).

FAPART S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en Dólar)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD PERDIDA ACUMUL.	APORTES SOCIOS FUT. CAPITALIZ.	UTILIDAD PERDIDA EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 1 de Enero, 2008	800,00	400,00	771,4	9.097,85	0,00	-115.696,05	-104.628,80
Transferencia de la Utilidad del Ejercicio a Utilidades Acumuladas				-115.696,05		115.696,05	0,00
Aportes Efectuados por Accionistas para Futuras Capitalizaciones					140.000,00		140.000,00
Utilidad del Ejercicio						27.714,59	27.714,59
(-) 15% Participacion Trabajadores						-4.157,19	-4.157,19
(-) 25% Impuesto a la Renta						-48.853,86	-48.853,86
Saldo al 31 de Dic. del 2008	800,00	400,00	771,4	-106.598,20	140.000,00	-25.296,46	10.076,74

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

FAPART S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en Dólar)

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Efectivo Recibido De Clientes	557.501,99
Efectivo Pagado A Proveedores	(1.521.004,11)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACT. OPERATIVAS	(963.502,12)
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
Compras Activos Fijos	(1.950.177,80)

EFFECT NETO USADO EN ACT. DE OPERACIÓN	(1.950.177,80)
EFFECTIVO EN ACT DE FINANCIAMIENTOS	
Pasivos L/P	2.915.622,71

EFFECTIVO NETO Y SUS EQUIVALENTES	1.942,79
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	0,00

EFFECTIVO NETO AL FINAL DEL PERIODO	1.942,79
	=====

NOTA.- LAS RENTAS QUE RECIBE FAPART S.A. DE DIPOR QUITO Y DITONI QUITO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO, NO SE LAS CONSIDERA COMO FLUJO A FAVOR DE LA COMPAÑIA ; YA QUE , SON COMPENSADAS CON LAS OBLIGACIONES QUE POSEE FAPART S.A. CON LAS EMPRESAS YA MENCIONADAS LAS MISMAS QUE SON RELACIONADAS. DICHS FLUJOS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO SE LOS CONSIDERA COMO TALES A PARTIR DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE A DICIEMBRE

FAPART S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(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 2008 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 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 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.

Conciliación Tributaria

UTILIDAD DEL EJERCICIO	27.714,59
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	4.157,19
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	23.557,40
(+) Gastos No Deducibles	238.382,22
(-) Amortizacion Años Anteriores	(66.524,20)
	<hr/>
BASE IMPONIBLE	195.415,42
	<hr/>
25% IMPUESTO A LA RENTA	48.853,86
	<hr/>
(-) Credito Tributario Años Anteriores	(5.661,68)
(-) Retenciones En La Fuente	(49.652,39)
	<hr/>
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	(6.460,21)
	<hr/> <hr/> <hr/>

A. EFECTIVO

Caja	(1)	200,00
Bancos	(2)	1.742,79

		1.942,79

1. CAJA

Fondo Fijo Administración		200,00

		200,00

2. BANCOS

Banco Bolivariano Cta# 500-503459-1		1.742,79

		1.742,79

C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Cuentas Por Cobrar Compañías Relacionadas (1)		84.611,26
Otras Cuentas Por Cobrar (2)		3.939,17

		88.550,43

1. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Cuentas Por Cobrar Dipor		5.809,98
Cuentas Por Cobrar Ecuaminot		5.594,69
Cuentas Por Cobrar Ditoni		1.493,57
Cuentas Por Cobrar Ditoni Ibarra		71.713,02

		84.611,26

2. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Anticipo A Contratistas	2.269,50
Anticipo A Proveedores	1.540,00
Otras Cuentas Por Cobrar	129,67
	<hr/>
	3.939,17

G. PAGOS ANTICIPADOS

Impuestos Pagados Por Anticipado (1)	60.987,62
	<hr/>
	60.987,62

1. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Iva Retenido 70%	38.321,67
Iva Credito Tributario	16.205,74
Retenciones En La Fuente Del Año	798,53
Retenciones En La Fuente Años Anteriores	5.661,68
	<hr/>
	60.987,62

I. OTRAS ACTIVOS CORRIENTES

Depositos En Garantia	1.044,73
	<hr/>
	1.044,73

CC. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Proveedores Locales Por Pagar	17.339,34
Cuentas Por Pagar Compañias Relacionadas (1)	8.318,96
Cuentas Por Pagar I.E.S.S. (2)	939,16
Otras Cuentas Por Pagar (3)	8.665,46
	<hr/>
	35.262,92

1. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Cuentas Por Pagar Dipor	7.400,00
Ditoni Quevedo	918,96

	8.318,96
	=====

2. CUENTAS POR PAGAR I.E.S.S.

Aporte Individual	401,39
Aporte Patronal	478,64
IECE - SECAP	42,92
PRESTAMOS I.E.S.S.	16,21

	939,16

3. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Otras Cuentas Por Pagar	4.454,44
Participacion Trabajadores Por Pagar	4.157,19
Otras Cuentas Por Pagar Empleados	53,83

	8.665,46
	=====

NOTA.- La Compañía mantiene deudas a corto y largo plazo con Compañías relacionadas; Dipor Quito y Ditoni quito las mismas que se originaron en las siguientes fechas:

El préstamo con Ditoni empezó en abril del año 2006 y el préstamo con Dipor Quito en julio del 2006, cabe indicar que estos prestamos originan intereses del 7% interés, estos prestamos fueron hechos de manera continua para capital de trabajo.

K. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

CONCEPTO	SALDO A 01/01/2008	COMPRAS	VENTAS TRANSFER.	SALDO A 31/12/2008
<u>COSTO</u>				
Terreno	884.546,61	0,00	0,00	884.546,61
Edificio	181.943,98	1.678.961,83	0,00	1.861.905,81
Muebles y Enseres	1.103,40	9.797,63	0,00	10.901,03
Estanteria de Bodega	0,00	176.300,40	0,00	176.300,40
Maquinarias y Equipos	0,00	29.222,39	0,00	29.222,39
Equipos de Computacion	0,00	27.567,55	0,00	27.567,55
Vehiculo	0,00	27.328,00	0,00	27.328,00
	1.067.593,99	1.950.177,80	0,00	3.017.771,79
<u>DEPRECIACION</u>				
Edificio	6.064,80	23.096,88	0,00	29.161,68
Muebles y Enseres	119,47	688,88	0,00	808,35
Estanteria de Bodega	0,00	2.787,60	0,00	2.787,60
Maquinarias y Equipos	0,00	1.704,53	0,00	1.704,53
Equipos de Computacion	0,00	2.745,10	0,00	2.745,10
Vehiculo	0,00	4.099,20	0,00	4.099,20
	6.184,27	32.334,59	0,00	41.306,46
	1.061.409,72	-32.334,59	0,00	2.976.465,33

DD. IMPUESTOS POR PAGAR

Impuestos Fiscales Por Pagar (1)	28.918,89

	28.918,89
	=====

1. IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR

Retencion Imp. A La Renta Empleado	25,67
Retencion En La Fuente 1%	127,02
Retencion Impuesto A La Renta 1 Por Mil	0,99
Retencion 2%	210,67
Iva Percibido	28.554,54

	28.918,89

FF. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios Sociales Por Pagar (1)	2.509,64

	2.509,64
	=====

1. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

DECIMO TERCER SUELDO	332,96
Decimo Cuarto Sueldo	354,46
Fondo De Reserva	1.214,82
Vacaciones	607,40

	2.509,64
	=====

JJ. PASIVOS A LARGO PLAZO

Otras Cuentas Por Pagar (1)	323.600,00
Cuentas Y Documentos Por Pagar (2)	2.728.622,71

	3.052.222,71
	=====

1. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS LOCALES

Silkisan S.A.	40.600,00
Otras Cuentas Por Pagar Largo Plazo	96.000,00

	136.600,00

NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR

Baswell Assets S.A.	70.000,00

	70.000,00

PROVISIONES

Intereses Por Pagar	117.000,00

	117.000,00

2. DOCUMENTO POR PAGAR

Cuentas Por Pagar Dipor	268.804,23
Cuentas Por Pagar Ditoni	2.423.023,52
Cuentas Por Pagar Ditoni Santo Domingo	36.794,96

	2.728.622,71
	=====

LL. CAPITAL SOCIAL

ACCIONISTAS

**VALOR
PATRIMONIAL**

DOVER ASET INC.	800,00

	800,00
	=====

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

HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2008 y la fecha de preparación de éstos estados financieros (Mayo 27, 2009) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.