



VIZHÑAY, ASOCIADOS
CONTADORES PUBLICOS Y ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas y Junta de Directores de
FONTESPAI S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de FONTESPAI S. A. al 31 de Diciembre de 1997, y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una bases de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluida en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de FONTESPAI S. A. al 31 de Diciembre de 1997, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

La compañía reexpresó las partidas no monetarias del balance general al 31 de Diciembre de 1997, de acuerdo con el reglamento de aplicación del Sistema de Corrección Monetaria.

Agosto 30, 2001
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre de 1997

(Expresado en sucres)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja (nota 4)	4.500.000
Inversiones temporales (nota 5)	2.307.771.785
Cuentas por cobrar, clientes (nota 6)	2.560.170.227
Inventarios (notas 1, 2 y 7)	94.269.744
TOTAL ACTIVO	<u>4.966.711.756</u>

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre de 1997

(Expresado en sucres)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE – Cuentas por pagar (nota 8)	3.633.097.720
PASIVO A LARGO PLAZO (nota 9)	<u>1.179.770.894</u>
TOTAL PASIVO	4.812.868.614

PATRIMONIO

Capital social	2.000.000
Aporte para futuras capitalizaciones	3.000.000
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 10)	42.643.271
Reexpresión monetaria (nota 11)	-11.517.105
Utilidades acumuladas	96.662.327
Utilidad del ejercicio	<u>21.054.649</u>
TOTAL PATRIMONIO	153.843.142
Pasivo contingente (nota 12)	<u>-</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>4.966.711.756</u>

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997

(Expresado en sucres)

INGRESOS

Ventas 1.192.051.379

EGRESOS

Costos y Gastos 1.170.996.730

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 21.054.649

Impuesto a la renta 4.210.930

UTILIDAD DEL EJERCICIO 16.843.719

Ver notas a los estados financiero

FONTESPAI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Año terminado el 31 de Diciembre de 1997

(Expresado en sucres)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	2.000.000
Saldo final	<u>2.000.000</u>

APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Saldo inicial	-
Aportes en efectivo	3.000.000
Saldo final	<u>3.000.000</u>

RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO (nota 10)

Saldo inicial	490.000
Transferencia de la reexpresión monetaria, 1996	8.937.433
Corrección monetaria, 1997	33.215.838
Saldo final	<u>42.643.271</u>

REEXPRESION MONETARIA (nota 11)

Saldo inicial	8.937.433
Transferencia a la reserva por revalorización del patrimonio	-8.937.433
Corrección monetaria del patrimonio	-33.215.838
Corrección monetaria de inventarios	21.698.733
Saldo final	<u>-11.517.105</u>

UTILIDADES ACUMULADAS

Saldo inicial	37.827.817
Transferencia del resultado del ejercicio, 1996	58.834.510
Saldo final	<u>96.662.327</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Saldo inicial	58.834.510
Transferencia a utilidades acumuladas	-58.834.510
Utilidad del período	21.054.649
Saldo final	<u>21.054.649</u>

TOTAL

153.843.142

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado 31 de Diciembre de 1997

(Expresado en sucres)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Utilidad antes de impuesto a la renta 21.054.649

AJUSTES POR:

Provisión de cuentas incobrables 1.892.509

Efectivo proveniente de actividades operativas 22.947.158
Antes de cambios en el capital de trabajo

Disminución en cuentas por cobrar 623.406.502

Disminución en inventarios 9.176.379

Aumento en cuentas por pagar 3.633.097.719

Disminución en gastos acumulados por pagar -43.545.411

Efectivo neto proveniente de actividades operativas 4.245.082.347

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Disminución en inversiones temporales 1.075.703.219

Efectivo proveniente de actividades de inversión 1.075.703.219

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en pasivo a largo plazo -5.319.285.566

Aporte en efectivo 3.000.000

Efectivo usado en actividades de financiamiento -5.316.285.566

AUMENTO NETO DEL EFECTIVO 4.500.000

EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO -

EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO (nota 4) 4.500.000

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros

31 de Diciembre de 1997

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida desde el 7 de Junio de 1993, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, su principal actividad social es la construcción de toda clase de viviendas, vecinales o unifamiliares.

b. Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías y Gobierno Nacional.

La compañía reconoció los efectos de la inflación en el balance general al 31 de Diciembre de 1997, de acuerdo a las disposiciones del Decreto Ejecutivo 2411 publicado en el Registro Oficial No. 601 del 30 de Diciembre de 1994, que reglamenta la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros. Los estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha no han sido actualizados, por cuanto el reglamento arriba indicado no lo contempla.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo de las últimas compras (nota 7).

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 20% sobre utilidad después del 15% de la participación de los trabajadores.

f. Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

h. Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

i. Moneda Extranjera

Al 31 de Diciembre de 1997, los activos y pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de mercado libre de S/. 4.434 por cada dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

j. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en Sucres, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

2. SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El índice aplicado en el ejercicio económico 1997 es 29,9% según el Acuerdo Ministerial No. 007 publicado en el Registro Oficial No. 236 del 15 de Enero de 1998, para reexpresar aquellos rubros del Balance General cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente del valor del mercado como resultado de la inflación o devaluación.

En el ejercicio impositivo 1997 se corrigen:

- Inventarios, en base al valor de las últimas compras de Diciembre de 1997, en caso de no existir compras en dicho mes, se ajustarán las últimas compras por el índice proporcional de ajuste 26.16% dividido por 12 meses y multiplicado por el número de meses transcurrido entre la última compra del ejercicio y Diciembre de 1997, y aquellos inventarios que no se compraron en 1997, se ajustarán al porcentaje anual 29,9%.
- Activos y pasivos en moneda extranjera, a la tasa de cambio de las divisas vigentes al cierre del ejercicio 1997 en el mercado libre o de intervención según corresponda.

El efecto neto de la corrección se registra en 1997, en la Cuenta Reexpresión Monetaria.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y comparabilidad de los estados financieros con los de años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>31 de diciembre</u>	<u>Porcentaje de</u> <u>Variación</u>
1995	22
1996	26
1997	30

De acuerdo con las disposiciones legales, el porcentaje utilizado en el ajuste de las partidas no monetarias, fue de 29,9%.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. EFECTIVO EN CAJA

Al 31 de Diciembre de 1997, el saldo es el siguiente:

Caja	S/.	<u>4.500.000</u>
------	-----	------------------

5. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales, por clasificación principal, es como sigue:

La Laguna	S/.	1.071.681.414
Vista al Parque		527.508.365
Agrícola Los Ranchos S. A.		<u>708.582.006</u>
	S/.	<u>2.307.771.785</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, por clasificación principal, es como sigue:

Clientes	S/.	2.824.150.935
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables		<u>-264.480.708</u>
		2.559.670.227
Integración de Capital		<u>500.000</u>
	S/.	<u>2.560.170.227</u>

Las cuentas por cobrar están respaldadas por las garantías que toma la compañía sobre las ventas que originan el crédito. La mayoría de créditos se expiden y recaudan en base a vencimientos mensuales.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre de 1997, es el siguiente:

Terreno La Laguna	S/. 27.442.868
Terreno Vista al Parque	<u>66.826.876</u>
	S/. <u>94.269.744</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 1997, es el siguiente:

Proveedores	S/. 626.987.985
Accionistas	<u>3.006.109.735</u>
	S/. <u>3.633.097.720</u>

9. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen del pasivo a largo plazo, al 31 de Diciembre de 1997, es como sigue:

Ventas de terreno	S/. <u>1.179.770.894</u>
-------------------	--------------------------

Las ventas de los terrenos son a un plazo no menor de dos (2) años.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 1997, el saldo es el siguiente:

Saldo inicial	S/.	490.000
Transferencia de la reexpresión monetaria, 1996		8.937.433
Corrección monetaria, 1997		33.215.838
		<hr/>
Saldo final	S/.	<u>42.643.271</u>

11. REEXPRESION MONETARIA

El movimiento de reexpresión monetaria del año 1997, al 31 de Diciembre, es como sigue:

	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>
Saldo inicial	S/.	8.937.433
Transferencia a la reserva por revalorización del patrimonio	8.937.433	
Corrección monetaria del patrimonio	33.215.838	
Corrección monetaria de inventarios		21.698.733
Saldo deudor		<hr/> 11.517.105
	S/.	<u>42.153.271</u> <u>42.153.271</u>

El saldo deudor acumulado de la cuenta reexpresión monetaria que exista al final de cada ejercicio tendrá opción el contribuyente y sin necesidad de autorización previa alguna ser utilizado para enjugar a nivel de cuentas patrimoniales, las pérdidas acumuladas y las del ejercicio si las hubiere.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. IMPUESTO A LA RENTA

Los registros contables de la compañía no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuestos a la renta de la compañía dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración.



VIZHÑAY, ASOCIADOS
CONTADORES PUBLICOS Y ASESORES

OPINION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, EN MATERIA DE IMPUESTO A LA RENTA, RETENCIONES EN LA FUENTE E IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

**A los Accionistas y Junta de Directores de
FONTESPAI S. A.**

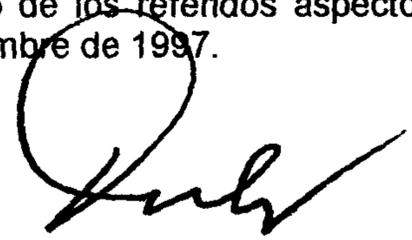
1. Hemos auditado los estados financieros de **FONTESPAI S. A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997, hemos emitido nuestro dictamen, sin salvedad, sobre dichos estados financieros con fecha 30 de Agosto del 2001.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y con el propósito de *formarnos una opinión sobre dichos estados financieros*. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo e incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de las evidencias que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.
3. Como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, *efectuamos pruebas de cumplimiento*, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, en relación a que:
 - a. Los estados financieros surgen de los registros de la compañía y que tales registros se llevan de acuerdo con las disposiciones de la ley y sus reglamentos.
 - b. Los datos contables que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado, han sido tomados fielmente de los registros contables.
 - c. *La compañía es responsable de las declaraciones semestrales del Impuesto al Valor Agregado que esta obligada la compañía.*
 - d. Los datos contables se encuentran registrados en la declaración del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, han sido tomados fielmente de los registros contables.
 - e. *La compañía es responsable de las declaraciones de retenciones en la fuente que está obligada la compañía, en su calidad de agente de retención, de conformidad con las disposiciones legales y los acuerdos ministeriales que fijan los porcentajes respectivos.*

4. El cumplimiento por parte de la compañía de los aspectos mencionados anteriormente, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias respectivas, son responsabilidad de la Administración y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de nuestras pruebas, no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados en relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente que, en nuestra opinión se consideren incumplimiento significativo de los referidos aspectos por parte de **FONTEPAI S. A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997.

Vizhñay, Asociados

Agosto 30, 2000
Registro No. 105



Eddie Vizhñay Díaz
Registro No. 1903