



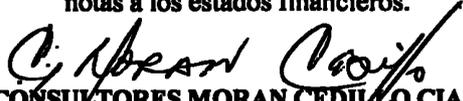
Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
FONTESPAI S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de FONTESPAI S.A., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de FONTESPAI S.A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y el flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.
4. La Compañía en base a lo dispuesto en la Resolución No.- 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por Superintendencia de Compañías, mantiene como cargo diferido saldo por US\$1.346.656 correspondiente a pérdida parcial por diferencial cambiario, originada principalmente por obligaciones en moneda extranjera del año 1999; saldo que será amortizado en los próximos cuatro años conforme a disposiciones legales. Durante el año 2000 fueron amortizados US\$ 336.664.
5. A partir de marzo 1 del 2000, fue establecida la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares según NEC 17, la utilidad neta resultante de la aplicación de esta norma fue US\$1.006.493. Ciertas cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 de FONTESPAI S.A., también fueron reexpresadas retroactivamente en base a la referida norma contable, con el objeto de determinar los saldos iniciales para preparar el flujo de caja y ciertas notas a los estados financieros.

  
**CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.**  
 RNAE - No. 258

  
**Armando Briones Mendoza**  
 Socio a cargo  
 Registro CPA. No. 23.560

  
**Juan Morán Cedillo**  
 Socio consultor  
 Registro CPA. No. 21.240

Guayaquil, febrero 23 del 2001

L. de Garaycoa 821 y 9 de Octubre, Telfs.: 309403 - 305888 - 569327, Fax: 569319, -Email: jmoran@telconet.net - Guayaquil  
 Rumiñamba 1043 y 10 de Agosto, Telf.: 922118, Telefax: 922115, -Email: hlbmorgan@uio.telconet.net - Quito  
 Gran Colombia 7-39, Telf.: 842059, Telefax: 844542, -Email: hlbucuenca@etapai.com.ec - Cuenca

**FONTESPAI S.A.****BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<b>NOTAS</b>	(US dólares)
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Caja y bancos		8.322
Cuentas por cobrar	2	950.625
Inventarios	3	<u>11.343.659</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>12.302.606</b>
<b>CARGO DIFERIDO</b>	4	<u>1.346.656</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>13.649.262</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Obligación bancaria	5	4.792.449
Cuentas por pagar	6	<u>1.133.085</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.925.534</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>	7	503.524
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social	8	800
Reserva legal		67
Reserva facultativa		206
Reserva de capital	9	7.649.058
Pérdida del ejercicio		<u>( 429.927)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><b>7.220.204</b></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>13.649.262</b></u>

Ver notas a los estados financieros

**FONTEPAL S.A.****ESTADO DE RESULTADOS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<b>NOTAS</b>	<b>(US dólares)</b>
<b><u>INGRESOS</u></b>		
Venta de terrenos		67.005
Intereses ganados		8.447
Otros		<u>85</u>
Total		<u>75.537</u>
<b><u>COSTO Y GASTOS</u></b>		
Diferencia en cambio, neta		811.683
Amortización pérdida en cambio diferida	4	336.664
Gastos financieros	10	333.029
Gastos de administración		27.487
Costo de ventas		3.001
Otros		<u>93</u>
Total		<u>1.511.957</u>
PERDIDA OPERACIONAL		( 1.436.420)
RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION	11	<u>1.006.493</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>( 429.927)</u>

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAISA****ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	Capital Social	Legal	Reservas		De capital	Reexpresión monetaria	Resultados		Total
			Facultativa	Por revaloriz. del patrimonio			acumulados	Del ejercicio	
	(sucres en miles)								
Saldo enero 1ro., 2000	20.000	1.684	5.159	10.606.146	0	0	( 13.384.353)	0	( 2.751.364)
Corrección monetaria, año 1999						71.752.450			71.752.450
Corrección monetaria, año 2000				3.488.875			( 4.288.508)		( 799.633)
Ajuste por brecha				11.548.565		118.760.133	( 6.502.991)		123.805.707
Impuestos de años anteriores							( 10.640)		( 10.640)
Transferencias				( 25.643.586)	216.156.169	( 190.512.583)			0
Utilidad del ejercicio (enero - marzo)								583.899	583.899
Saldo a marzo 31, 2000	<u>20.000</u>	<u>1.684</u>	<u>5.159</u>	<u>0</u>	<u>216.156.169</u>	<u>0</u>	<u>(24.186.492)</u>	<u>583.899</u>	<u>192.580.419</u>
	(US dólares)								
Saldo a abril 1ro., 2000	800	67	206	0	8.646.247	0	( 967.460)	23.356	7.703.216
Ajustes varios					( 29.729)				( 29.729)
Compensación de pérdidas					( 967.460)		967.460		0
Pérdida del ejercicio (abril - diciembre)								( 453.283)	( 453.283)
Saldo a diciembre 31, 2000	<u>800</u>	<u>67</u>	<u>206</u>	<u>0</u>	<u>7.649.058</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>( 429.927)</u>	<u>7.220.204</u>

Ver notas de los estados financieros

**FONTESPA S.A.****ESTADO DE FLUJO DE CAJA – METODO DIRECTO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

(US dólares)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Efectivo recibido de clientes	67.005
Intereses ganados y otros	8.532
Efectivo pagado a proveedores y otros	( 77.208)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	( 1.671)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Pagos realizados por cuenta de accionistas, neto	9.993
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	9.993
Aumento neto de efectivo	8.322
Efectivo al principio del período	0
Efectivo al final del período	8.322

---

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPA S.A.**
**ESTADO DE FLUJO DE CAJA  
 CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO  
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**


---

(US dólares)

**PERDIDA DEL EJERCICIO** ( 429.927)

**AJUSTE PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL  
 EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO  
 EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**

Resultado por exposición a la inflación ( 1.006.493)

Pérdida en cambio, neta 811.683

Amortización de pérdidas diferidas 336.664

Provisión de intereses 333.028

Ajuste de conversión, partidas monetarias ( 104.820)

Subtotal ( 59.865)

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**

Disminución en cuentas por cobrar 52.118

Aumento en inventarios ( 51.312)

Disminución en cuentas por pagar ( 12.749)

Aumento en pasivo diferido 70.137

Subtotal 58.194

**EFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES  
 DE OPERACION** ( 1.671)

 Ver notas a los estados financieros
 

---

**FONTESPAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Fontespai S.A.**- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 7 de junio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de julio del mismo año. Su objeto social está relacionado con la construcción de viviendas vecinales o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados ubicados en las Urbanizaciones La Laguna y Vista al Parque.

La Compañía celebró convenio de asociación con Fabercorp S.A., empresa encargada de la construcción de villas y venta de solares y villas financiadas a largo plazo; correspondiendo a Fontespai S.A. el 40% de la venta; y a Fabercorp S.A., el 60% por cada contrato de venta realizado.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

**Bases de presentación.**- Hasta el 31 de marzo del 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres y a partir del 1ro. de abril del mismo año en US dólares, de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y, normas y disposiciones contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. Las principales diferencias entre las disposiciones tributarias – societarias y, principios de contabilidad generalmente aceptados y normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's consisten en que a) la corrección monetaria de los estados financieros no es integral pues solamente aplica al balance general; y b) las pérdidas en cambio se encuentran registradas parcialmente como cargos diferidos.

La norma ecuatoriana de contabilidad – NEC's sobre diferencias en cambio (pérdidas) requiere que sea reconocida como gastos o alternativamente registrarla como parte del activo recientemente adquirido o construido.

Las normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's fueron aplicadas principalmente para la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares conforme lo establece la NEC -17.

**Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.**- Conforme a lo dispuesto por la NEC - 17. "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía procedió a realizar la conversión de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000, la cual prevé los siguientes procedimientos: a) corrección monetaria máxima del 32,81% al 31 de marzo del 2000; b) corrección de brechas positivas al 31 de diciembre de 1999, c) corrección de brechas negativas al 31 de marzo del 2000 y d) dolarización del balance general y estado de resultados al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1,00. Los ajustes indicados en a) y c) fueron registrados en la cuenta del estado de resultados "Resultado por exposición a la inflación – REI" y los ajustes indicados en b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria".

**Resultado por exposición a la inflación - REI.**- Surge al registrar la corrección monetaria al 31 de marzo del 2000 y al registrar la corrección de brechas negativas a esa misma fecha.

**FONTESPAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

**Diferencia en cambio neta.**- La diferencia en cambio neta causada entre enero 1ro. y marzo 31 del 2000, fue registrada totalmente en resultados del período y al igual que todas las cuentas de resultados fue *dolarizada* al tipo de cambio vigente.

**Ventas.**- Las ventas de los terrenos son reconocidas en resultados en función del cobro efectivo de la cuota inicial y sus vencimientos. La diferencia no cobrada se mantiene en la cuenta "otros pasivos".

**Inventarios (terrenos).**- Están contabilizados al costo, los pagos por mantenimiento son capitalizados al inventario.

**Cargo diferido.**- Constituye diferencia en cambio diferida proveniente de obligaciones bancarias del año 1999, la cual es amortizada a 5 años a partir de enero del 2000.

**Gastos financieros.**- Proviene de obligación bancaria resultante de la fusión con Compañía Polenzo S.A., y fueron registrados en resultados durante el año 2000.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.** El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
1996	26,00
1997	31,00
1998	43,00
1999	60,70
2000 (con estados financieros dolarizados)	91,00

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2000, están compuestas como sigue:

	(US dólares)
Clientes, por venta de terrenos	964.026
Otras	<u>320</u>
Sub-total	964.346
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>( 13.721)</u>
Total	<u>950.625</u>

Durante el año 2000 no existió movimiento en la provisión para cuentas incobrables.

**FONTESPALSA****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****3. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2000, están compuestos por terrenos urbanizados, como sigue:

	(US dólares)
Urbanización Castélago	10.016.475
Urbanización Estancia del Daule	1.297.463
Urbanización Vista al Parque	17.157
Urbanización La Laguna	5.067
Proyectos	<u>7.497</u>
Total	<u>11.343.659</u>

**4. CARGO DIFERIDO – Diferencia en cambio**

Al 31 de diciembre del 2000, corresponde a pérdida en cambio diferida, que fue activada en diciembre de 1999 de acuerdo a Resolución No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por Superintendencia de Compañías. Durante el año 2000 fueron amortizados US\$ 336.664.

**5. OBLIGACION BANCARIA**

Al 31 de diciembre del 2000, correspondé a obligación mantenida con el Banco del exterior – Guaranty Trust Bank Limited, con interés anual del 6,5%, pagadera trimestralmente, con vencimiento en el año 2001.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2000, están compuestas como sigue:

	(US dólares)
Accionista	1.088.329
Impuestos por pagar	24.519
Compañías relacionadas	11.667
Clientes	6.890
Proveedores	<u>1.680</u>
Total	<u>1.133.085</u>

Cuentas por pagar accionista, no genera interés ni tiene fecha específica de vencimiento.

**7. PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2000, constituye ventas de terrenos no efectivadas, las que son registradas en resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

**FONTESPALSA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****8. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1.000 (US\$ 0,04).

**9. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre del 2000, representan los efectos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que conforme a NEC-17 fueron unificados en esta cuenta.

**10. GASTOS FINANCIEROS**

Corresponden a intereses generados durante el año 2000 por obligación bancaria mencionada en la nota 5, al 6,5% de interés anual.

**11. RESULTADO POR EXPOSICION A LA INELACION**

El resultado neto de la aplicación de la NEC 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización" al 31 de marzo del 2000, está compuesto como sigue:

	(US dólares)
Inventario, terrenos	1.171.465
Pérdidas acumuladas	( 63.724)
Patrimonio	( 101.248)
Total	<u>1.006.493</u>

**12. IMPUESTOS**

Al 23 de febrero del 2001, el Servicio de Rentas Internas no ha revisado las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía por ningún ejercicio económico.

**13. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas ocurridos al 31 de diciembre del 2000 y durante el año 2000 se encuentran revelados en la nota 6.

**FONTESPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

---

**14. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997, a más de lo descrito en las notas 1 al 13, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- No existen al 31 de diciembre del 2000.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2000, (fecha de cierre de los estados financieros) y febrero 23 del 2001 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2000, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

---