



**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 del 2001 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado 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 en el Ecuador. 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 base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de normas de contabilidad utilizadas 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 del 2001, 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.

En la nota 1 se menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000, para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

*Vizhñay, Asociados*

Abril 17, 2001  
RNAE No 105

Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2001**

**(Expresado en U S dólares)**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	181,421 16
Inversiones temporales (nota 4)	254,077.91
Cuentas por cobrar	
Clientes (nota 5)	937,592 13
Otras cuentas por cobrar	174,467 67
<b>TOTAL</b>	<b>1,112,059.80</b>

Inventarios (notas 1 y 6)	11,183,028 64
Pagos y gastos anticipados	198.37
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12,730,785.88</b>

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	4,962.62
INVERSIONES PERMANENTES (notas 1 y 4)	200,000.00
CARGOS DIFERIDOS (nota 8)	1,009,991.89
<b>TOTAL</b>	<b>13,945,740.39</b>

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2001**

**(Expresado en U S. dólares)**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

Documentos por pagar (nota 9)	4,921,835.55
Cuentas por pagar (nota 10)	1,570,667.78
Compañías relacionadas (nota 11)	357,026.42
Impuestos por pagar (nota 12)	8,227.52

---

**TOTAL PASIVO CORRIENTE** 6,857,757.27

**PASIVOS DIFERIDOS (nota 13)** 511,276.32

---

**TOTAL PASIVO** 7,369,033.59

**PATRIMONIO**

Capital social	800.00
Reserva legal (nota 1)	67.37
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital (notas 2 y 14)	7,198,054.65
Pérdida del ejercicio	- 622,421.59

---

**TOTAL PATRIMONIO** 6,576,706.80

**Pasivo contingente (nota 15)** -

---

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** 13,945,740.39

**Ver notas a los estados financieros**

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U S dólares)

Ventas netas	748,175.23
Costo de ventas	677,096.61
UTILIDAD BRUTA	<u>71,078.62</u>
Gastos de administración	30,143.26
Gastos financieros	340,518.44
TOTAL DE GASTOS	<u>370,661.70</u>
PERDIDA OPERACIONAL	299,583.08
Otros ingresos	32,225.69
Otros egresos	355,064.20
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>622,421.59</u>

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S dólares)

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo inicial	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>

**RESERVA LEGAL**

Saldo inicial	67.37
Saldo final	<u>67.37</u>

**RESERVA FACULTATIVA**

Saldo inicial	206.37
Saldo final	<u>206.37</u>

**RESERVA DE CAPITAL (nota 14)**

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	7,620,503.32
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-422,448.67</u>
Saldo final	<u>7,198,054.65</u>

Reserva por revalorización patrimonio

Saldo inicial	28,554.79
Devolución de solares por los clientes	-21,076.17
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-7,478.62</u>
Saldo final	-

<b>TOTAL</b>	<u><u>7,198,054.65</u></u>
--------------	----------------------------

**PERDIDA ACUMULADA**

Saldo inicial	-
Resultado del ejercicio 2000	-429,927.29
Compensación pérdidas con reserva de capital	<u>429,927.29</u>
Saldo final	-

**PERDIDA DEL EJERCICIO**

Saldo inicial	-429,927.29
Transferencia pérdida acumulada	429,927.29
Pérdida del ejercicio	<u>-622,421.59</u>
Saldo final	<u>-622,421.59</u>

<b>TOTAL</b>	<u><u>6,576,706.80</u></u>
--------------	----------------------------

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001

(Expresado en U.S. dólares)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:</b>	
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>622,421.59</b>
<b><u>AJUSTES POR.</u></b>	
Gastos que no constituyen desembolsos:	
Depreciación de activos fijos	282.37
Provisión de cuentas incobrables	1,607.28
Amortización de cargos diferidos	336,664.05
	<hr/>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>-283,867.89</b>
Aumento en cuentas por cobrar	-184,121.33
Aumento en pagos y gastos anticipados.	-198.37
Disminución en inventarios	160,630.85
Disminución en cuentas por pagar	-29,752.23
Aumento en compañías relacionadas	345,359.49
Disminución en impuestos por pagar	-16,291.64
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-8,241.12</b>
	<hr/>
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Aumento en inversiones permanentes	-200,000.00
Disminución en inversiones temporales	-254,077.91
Compras de activos fijos	-5,244.99
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-459,322.90</b>
	<hr/>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Aumento de documentos por pagar	129,386.83
Aumento de la deuda a largo plazo	511,276.32
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>640,663.15</b>
	<hr/>
<b>AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>173,099.13</b>
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	8,322.03
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	181,421.16

Ver nota a los estados financieros

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros

#### 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### a. Objeto Social

La compañía está constituida el 7 de Junio de 1993, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a 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.

##### b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC

##### c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

##### d. Inversión Permanente

Las inversiones están registradas al costo de adquisición y ajustada según la Norma Ecuatoriana NEC 17, que no excede al valor patrimonial proporcional de la Sociedad receptora de la inversión.

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros

e. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función a la variación porcentual en el Índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17 (nota 7).

f. 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, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

h. Esquema de dolarización

El 10 de Enero del 2000, debido a las condiciones políticas y económicas, el Gobierno ecuatoriano adoptó el esquema de dolarización de la economía, fijando el tipo de cambio en \$f. 25 000,00 por cada dólar U.S.\$, como se indica en la Ley de Transformación Económica del Ecuador, aprobada el 13 de Marzo del 2000.

El éxito del nuevo esquema de dolarización del país depende de las medidas que adopte el Gobierno para que el proceso de recuperación económico pueda consolidarse y mantenerse a futuro

i. Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización – NEC 17

---

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, ajustó las partidas no monetarias del balance general, al 31 de Marzo del 2000, fecha de transición; las cuentas tales como: inventarios, pagos anticipados, propiedades y patrimonio, excepto las cuentas de estado de resultados en el periodo de transición.

En el ejercicio económico del año 2001, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los organismos de control gubernamental no requieren que los estados financieros sean ajustados.

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

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) para el ejercicio económico del 2001 fue de 22.44%.

**3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2001, el detalle es el siguiente.

Caja	U.S.\$	534.24
Bancos		<u>180,886.92</u>
TOTAL	U S \$	<u>181,421 16</u>

**4. INVERSIONES TEMPORALES E INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de Diciembre del 2001, el detalle es el siguiente:

<u>Temporales</u>		
Intercredit Bank, N.A	U.S.\$	<u>254,077 91</u>
<u>Permanentes</u>		
Empresa Minera Cumbaratza	U.S.\$	<u>200,000.00</u>

**5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	952,920.56
Menos provisión para cuentas incobrables		<u>15,328.43</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>937,592 13</u>

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**6. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	10,780,476.91
Proyecto estado técnico		56,234.00
Obra urbanización		346,317.73
<b>TOTAL</b>	<b>U S \$</b>	<b><u>11,183,028.64</u></b>

**7. PROPIEDADES**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2001, fueron como sigue.

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/00	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/01
Equipos de computación	U.S.\$	-	2,080.60	-	2,080.60
Equipos de comunicación		-	1,218.19	-	1,218.19
Maquinarias y equipos		-	1,946.20	-	1,946.20
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>5,244.99</b>	<b>-</b>	<b>5,244.99</b>
<b>Menos depreciación acumulada:</b>					
<b>Costo</b>		<b>-</b>	<b>282.37</b>	<b>-</b>	<b>282.37</b>
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>-</b>	<b>4,962.62</b>	<b>-</b>	<b>4,962.62</b>

Maquinarias y equipos generales, equipos de comunicación deprecian al 10%, equipos de computación al 20%, bajo el método de línea recta

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**8. CARGOS DIFERIDOS**

El saldo de Cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2001, es el siguiente.

Diferencial cambiario	U.S.\$	1,683,320.00
Menos amortización acumulada		673,328.11
TOTAL	U S \$	<u>1,009,991.89</u>

La compañía se acogió a la resolución No. 99-1-3-3-0011 del 21 de Octubre de 1999, de la Superintendencia de Compañías que dice, así:

Al 31 de Diciembre de 1999, luego de haber actualizado los activos y pasivos en moneda extranjera la diferencia en cambio neto, correspondiente al ejercicio impositivo comprendido entre el 1 de Marzo y el 31 de Diciembre de 1999, resulta en saldo deudor a opción del contribuyente dicho saldo podrá registrarse, total o parcialmente, como un activo diferido para ser amortizado en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000.

**9. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

	<u>FECHA</u>		<u>%</u>		
	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>	<u>INTERES</u>		
Guaranty Trust Bank	01-12-01	01-12-01	6	U.S.\$	<u>4,921,835.55</u>

**10. CUENTAS POR PAGAR**

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

Accionistas	U S \$	1,513,871 00
Otras cuentas por pagar		56,796.78
TOTAL	U.S.\$	<u>1,570,667.78</u>

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**11. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2001, es como sigue:

Agrícola Batan S.A.	U.S.\$	357,026 42
---------------------	--------	------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otro de igual especie, realizadas con terceros

**12. IMPUESTO POR PAGAR**

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue:

		<u>SALDOS</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u>
		<u>31/12/00</u>			<u>31/12/01</u>
Impuesto al valor agregado	U S \$	-	34,045.27	40,462.75	6,417.48
Retención en la fuente 1%		-	2,302 01	2,905.70	603 69
Retención en la fuente 5%		-	5,875 14	7,081 49	1,206.35
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>-</b>	<b>42,222.42</b>	<b>50,449.94</b>	<b>8,227.52</b>

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**13. PASIVOS DIFERIDOS**

Un resumen de pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2001, es como sigue.

**SOLARES**

Karim Mandani	U S.\$	8,897 26
Gustavo Flores		413 16
Gabriel Arturo Cabezas		20,068 24
Elot Construcciones		18,000.00
North Capital Corp. U.C		69,476.66
Trijasa S A		63,797 86
Teresa de Schotel (Conely)		96,043 85
		<hr/>
		276,697.03
Intereses		234,579.29
		<hr/>
TOTAL	U S \$	<u>511,276.32</u>

Al 31 de Diciembre del 2001, constituye ventas de terrenos no efectivadas, las que son registradas en resultados a la fecha de cobro de cada dividendo

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**14. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de Diciembre del 2001, el saldo es el siguiente:

**RESERVA DE CAPITAL**

**Reexpresión monetaria**

Saldo inicial	U.S.\$ 7,620,503.32
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-422,448.67</u>
Saldo final	<u>7,198,054.65</u>

**Reserva por revalorización patrimonio**

Saldo inicial	28,554.79
Devolución de solares por los clientes	-21,076.17
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-7,478.62</u>
Saldo final	<u>-</u>

TOTAL	U.S.\$ <u>7,198,054.65</u>
-------	----------------------------

**15. PASIVO CONTINGENTE**

Los registros contables de FONTESPAI S A , no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tiene la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada