

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

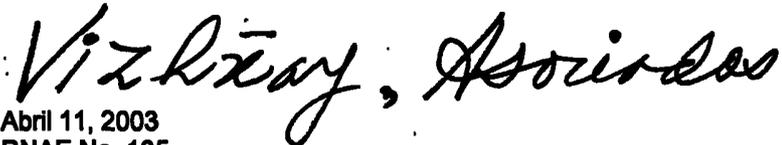
A los Accionistas y Junta de Directores de FONTESPAI S.A.

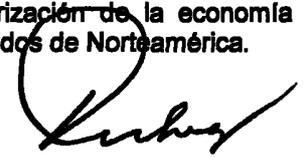
Hemos auditado el balance general que se adjunta de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2002 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad 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 2002, 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, vigente hasta la fecha, para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.


Abril 11, 2003
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	221,515.86
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 4)	1,670,288.74
Compañías relacionadas (nota 5)	6,310,828.22
Otras cuentas por cobrar	<u>4,539.20</u>
TOTAL	7,985,656.16
Inventarios (notas 1 y 6)	9,385,983.70
Pagos y gastos anticipados	<u>232.70</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17,593,388.42
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	17,634.44
INVERSIONES PERMANENTES (notas 8)	200,000.00
CARGOS DIFERIDOS (nota 9)	<u>673,327.93</u>
TOTAL	<u>18,484,350.79</u>

Ver notas a los estados financieros



FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 10)	9,545,118.53
Cuentas por pagar (nota 11)	1,541,638.45
Compañías relacionadas (nota 5)	317,086.39
Impuestos por pagar (nota 12)	5,594.15
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11,409,437.52
PASIVO DIFERIDO (nota 13)	1,245,516.10
TOTAL PASIVO	12,654,953.62

PATRIMONIO

Capital social	800.00
Reserva legal	67.37
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital (nota 14)	6,575,633.06
Pérdida del ejercicio	-747,309.63
TOTAL PATRIMONIO	5,829,397.17
Pasivo contingente (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	18,484,350.79

Ver notas a los estados financieros



FONTESPAI S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	96,054.35
Costo de ventas	199,536.45
	<hr/>
PERDIDA BRUTA	103,482.10
Gastos de administración	62,222.76
Gastos financieros	264,443.47
	<hr/>
TOTAL GASTOS	326,666.23
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	-430,148.33
Otros ingresos	19,642.58
Otros egresos	336,803.88
	<hr/>
PERDIDA DEL EJERCICIO	747,309.63

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 2002

(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)

<u>Reexpresión monetaria</u>	
Saldo inicial	7,198,054.65
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-622,421.59</u>
Saldo final	<u>6,575,633.06</u>

PERDIDA ACUMULADA

Saldo inicial	-
Resultado del ejercicio 2001	-622,421.59
Compensación pérdidas con reserva de capital	<u>622,421.59</u>
Saldo final	-

PERDIDA DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-622,421.59
Transferencia pérdida acumulada	622,421.59
Pérdida del ejercicio	<u>-747,309.63</u>
Saldo final	<u>-747,309.63</u>

TOTAL

5,829,397.17

Ver notas a los estados financieros



FONTESPAI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -747,309.63

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 1,992.23

Provisión de cuentas incobrables 1,543.17

Amortización de cargos diferidos 336,663.96

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO -407,110.27

Aumento en cuentas por cobrar -564,311.31

Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas -6,310,828.22

Aumento en pagos y gastos anticipados. -34.33

Disminución en inventarios. 1,797,044.94

Disminución en cuentas por pagar -29,029.33

Disminución en cuentas por pagar compañías relacionadas -39,940.03

Disminución en impuestos por pagar -2,633.37

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -5,556,841.92

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Disminución en inversiones temporales 254,077.91

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones) -14,664.05

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN 239,413.86

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento de documentos por pagar 4,623,282.98

Aumento de la deuda a largo plazo 734,239.78

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 5,357,522.76

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 40,094.70

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 181,421.16

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 221,515.86

Ver notas a los estados financieros



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

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, continuación

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 S/. 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 período de transición.

Desde el ejercicio económico del año 2001 hasta la fecha, 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, continuación

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 2002 fue de 9.36%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
1999	60.71%
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2002, el detalle es el siguiente:

Bancos	U.S.\$ <u>221,515.86</u>
--------	--------------------------

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

Clientes	U.S.\$ 1,687,160.34
Menos: provisión para cuentas incobrables	-16,871.60
	<hr/>
TOTAL	U.S.\$ <u>1,670,288.74</u>



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

Saldo deudor U.S.\$ 6,310,828.22

Saldo acreedor U.S.\$ 317,086.39

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

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Terrenos U.S.\$ 9,385,983.70



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/01</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>
Maquinarias y equipos	U.S.\$	1,946.20	8,508.51	-	10,454.71
Equipos de computación		2,080.60	984.98	-	3,065.58
Equipos de comunicación		1,218.19	3,532.48	-	4,750.67
Otros activos		-	1,638.08	-	1,638.08
TOTAL		5,244.99	14,664.05	-	19,909.04
Menos depreciación acumulada:					
Costo		282.37	1,992.23	-	2,274.60
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	4,962.62	12,671.82	-	17,634.44

Maquinarias y equipos, equipos de comunicación y otros activos se deprecian al 10%, equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.

8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de Diciembre del 2002, el detalle es el siguiente:

	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en libros</u>
<u>Acciones</u>		
Empresa Minera Cumbaratza	U.S.\$ <u>4,000.00</u>	U.S.\$ <u>200,000.00</u>



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. **CARGOS DIFERIDOS**

El saldo de Cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Diferencial cambiario	U.S.\$	1,683,320.00
Menos: amortización acumulada		1,009,992.07
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>673,327.93</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, 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.

10. **DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

	<u>FECHA</u>		<u>%</u>		
	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>	<u>INTERES</u>		
Guaranty Trust Bank	30-11-98	31-12-03	6	U.S.\$	4,621,835.55
Guaranty Trust Miami	15-06-01	31-12-03	6		4,922,836.18
Intereses					446.80
					<hr/>
Total				U.S.\$	<u>9,545,118.53</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

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

Accionistas	U.S.\$	1,469,467.77
Otras cuentas por pagar		72,170.68
Total	U.S.\$	<u>1,541,638.45</u>

12. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/01</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	6,417.48	28,436.24	23,368.82	1,350.06
Retenciones en la fuente		1,810.04	41,547.86	39,193.50	4,164.40
Retención del IVA		-	71,130.60	71,050.91	79.69
TOTAL	U.S.\$	<u>8,227.52</u>	<u>138,680.65</u>	<u>136,047.28</u>	<u>5,594.15</u>



FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. PASIVOS DIFERIDOS

Un resumen de pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

SOLARES

Karim Mandini Carozzi	U.S.\$	8,897.26
Gustavo Flores Zapata		413.16
Gabriel Arturo Cabezas		20,068.24
Elot Construcciones y Servicios Cía. Ltda..		18,000.00
North Capital Corp. U.C.		69,476.66
Trijasa S.A.		58,480.14
Teresa de Schotel (Conely S. A.)		80,710.28
Noel A. Peralta Albán		117,079.12
Gad Goldstein Valdez		118,389.18
José Luis Suárez		178,679.14
Pancho Hansen Vik		150,713.00
		<hr/>
		820,906.18
Intereses		424,609.92
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,245,516.10</u>

Al 31 de Diciembre del 2002, 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, continuación

14. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de Diciembre del 2002, el saldo es el siguiente:

RESERVA DE CAPITAL

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	U.S.\$ 7,198,054.65
Compensación pérdidas acumuladas	-622,421.59
	<hr/>
Saldo final	U.S.\$ <u>6,575,633.06</u>

La compañía acogiéndose a lo establecido en la resolución de la Superintendencia de Compañía No. 01.Q.ICI.017 publicado en el registro oficial No. 483 del 28 de Diciembre del 2001. Compensó saldo de las pérdidas acumuladas con el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital.

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.