



**Vizñay, Asociados**

AUDITORES 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 2003 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 2003, 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

*Vizñay, Asociados*

Abril 12, 2003  
RNAE No. 105

Eddie Vizñay Díaz  
RNC No. 1903

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2003**

**(Expresado en U.S. dólares)**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE**

**Efectivo en caja y bancos (nota 3) 26,310.32**

**Cuentas por cobrar:**

**Clientes (nota 4) 1,917,916.19**

**Otras cuentas por cobrar (nota 5) 225,679.12**

**Compañías relacionadas (nota 6) 6,959,691.61**

**TOTAL 9,103,286.92**

**Inventarios (notas 1 y 7) 8,596,141.03**

**Pagos y gastos anticipados 6,910.54**

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE 17,731,648.81**

**PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8) 15,208.93**

**INVERSIONES PERMANENTES (notas 9) 200,000.00**

**CARGOS DIFERIDOS (nota 10) 336,663.97**

**TOTAL 18,284,521.71**

**Ver notas a los estados financieros**

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2003**

**(Expresado en U.S. dólares)**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE**

Documentos por pagar (nota 11)	9,726,288.55
Cuentas por pagar (nota 12)	1,537,817.27
Compañías relacionadas (nota 6)	135,972.20
Impuestos por pagar (nota 13)	15,984.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>11,416,062.02</b>
<b>PASIVO DIFERIDO (nota 14)</b>	<b>1,506,137.79</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>12,922,199.81</b>

**PATRIMONIO**

Capital social	800.00
Reserva legal	67.37
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital (nota 15)	5,827,752.41
Pérdida del ejercicio	-466,504.25
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>5,362,321.90</b>
<b>Pasivo contingente (nota 16)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>18,284,521.71</b>

**Ver notas a los estados financieros**

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Resultados**

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003**

**(Expresado en U.S. dólares)**

<b>Ventas netas</b>	<b>1,014,797.55</b>
<b>Costo de ventas</b>	<b>868,497.91</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>146,299.64</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>73,409.06</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>274,581.10</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>347,990.16</b>
<b>PERDIDA OPERACIONAL</b>	<b>-201,690.52</b>
<b>Otros ingresos</b>	<b>71,850.23</b>
<b>Otros egresos (nota 17)</b>	<b>336,663.96</b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-466,504.25</b>

**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 2003**

**(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 15)**

<u>Reexpresión monetaria</u>	
Saldo inicial	6,575,633.06
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-747,880.65</u>
Saldo final	<u>5,827,752.41</u>

**PERDIDA ACUMULADA**

Saldo inicial	-
Transferencia de pérdida del ejercicio	-747,309.63
Ajuste de años anteriores	-571.02
Compensación pérdidas con reserva de capital	<u>747,880.65</u>
Saldo final	-

**PERDIDA DEL EJERCICIO**

Saldo inicial	-747,309.63
Transferencia pérdida acumulada	747,309.63
Pérdida del ejercicio	<u>-466,504.25</u>
Saldo final	<u>-466,504.25</u>

**TOTAL**

5,362,321.90

**Ver notas a los estados financieros**

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

**PERDIDA DEL EJERCICIO** -466,504.25

**AJUSTES POR:**

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos 2,425.51

Amortización de pagos y gastos anticipados 24,842.98

Amortización de cargos diferidos 336,663.96

Ajustes de años anteriores -571.02

**EFFECTIVO USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** -103,142.82

Aumento en cuentas por cobrar -468,767.37

Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas -648,863.39

Disminución en inventarios 789,842.67

Aumento en pagos y gastos anticipados -31,250.82

Disminución en cuentas por pagar -30,351.22

Disminución en cuentas por pagar compañías relacionadas -181,114.19

Aumento en impuestos por pagar 36,919.89

Aumento en créditos diferidos 260,621.69

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS** -376,375.56

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aumento de documentos por pagar 181,170.02

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** 181,170.02

**AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES** -195,205.54

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 221,515.86

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 26,310.32

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 7).

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros, continuación

d. 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 8).

e. 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 (nota 9).

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.

## 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 2003 fue de 6.07%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2003, el detalle es el siguiente:

Bancos	U.S.\$	<u>26,310.32</u>
--------	--------	------------------

**4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

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

Clientes	U.S.\$	1.934.787,79
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>-16,871.60</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>1.917.916,19</u>

**5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de Otras cuentas por cobrar , es como sigue:

Empleados	U.S.\$	2,189.20
Otras cuentas por cobrar		<u>223,489.92</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>225,679.12</u>

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El saldo al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

Saldo deudor U.S.\$ 6,959,691.61

Saldo acreedor U.S.\$ 135,972.20

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

**7. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Terrenos U.S.\$ 8,596,141.03

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**8. PROPIEDADES**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</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
<b>TOTAL</b>		<b>5,244.99</b>	<b>14,664.05</b>	<b>-</b>	<b>1,638.08</b>
<b>Menos depreciación acumulada:</b>					
Costo		2,274.60	2,425.51	-	4,700.11
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	U.S.\$	<b>2,970.39</b>	<b>12,238.54</b>	<b>-</b>	<b>15,208.93</b>

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.

**9. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de Diciembre del 2003, el detalle es el siguiente:

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

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**10. CARGOS DIFERIDOS**

El saldo de cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Diferencial cambiario	U.S.\$	1,683,320.00
Menos: amortización acumulada		1,346,656.03
TOTAL	U.S.\$	<u>336,663.97</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.

**11. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

	<u>FECHA</u>		<u>%</u>		
	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>	<u>INTERES</u>		
Guaranty Trust Bank	01-06-02	31-12-04	6	U.S.\$	9,644,671.73
Intereses					<u>81,616.82</u>
Total				U.S.\$	<u>9,726,288.55</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**12. CUENTAS POR PAGAR**

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

Accionistas	U.S.\$	1,469,467.77
Contribuciones e impuestos		26,530.04
Otras cuentas por pagar		41,819.46
Total	U.S.\$	<u>1,537,817.27</u>

**13. IMPUESTO POR PAGAR**

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

		<u>SALDOS</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u>
		<u>31/12/02</u>			<u>31/12/03</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,350.06	2,628.88	17,262.82	15,984.00
Retenciones en la fuente		4,164.40	4,511.49	347.09	-
Retención del IVA		79.69	83.51	3.82	-
TOTAL	U.S.\$	<u>5,594.15</u>	<u>7,223.88</u>	<u>17,613.73</u>	<u>15,984.00</u>

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**14. PASIVOS DIFERIDOS**

Un resumen de pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

**SOLARES**

Gabriel Arturo Cabezas	U.S.\$	1,865.64
Elot Construcciones y Servicios Cía. Ltda..		18,000.00
North Capital Corp. U.C.		69,476.66
Trijasa S.A.		53,218.72
Teresa de Schotel (Conely S. A.)		60,787.81
Noel A. Peralta Albán		109,512.93
Gad Goldstein Valdez		110,738.23
Pancho Hansen Vik		145,108.84
Rudolf Ganz B.		178,411.56
Victor Guevara B.		164,687.34
Adolfo Olloqui		114,287.59
		<hr/>
		1,026,095.32
Intereses		480,042.47
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,506,137.79</u>

Al 31 de Diciembre del 2003, 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**

**15. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de Diciembre del 2003, el saldo es el siguiente:

**RESERVA DE CAPITAL**

**Reexpresión monetaria**

Saldo inicial U.S.\$ 6,575,633.06

Compensación pérdidas acumuladas -747,880.65

Saldo final U.S.\$ 5,827,752.41

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.

**16. 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 posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

**17. OTROS EGRESOS**

Amortización diferencial cambiario U.S.\$ 336,663.96