



68554

## 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 2005 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 2005, 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.

*Vizhñay, Asociados*  
Abril, 28, 2006  
RNAE No. 105



*Eddie Vizhñay Díaz*  
Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2005**

**(Expresado en U.S. dólares)**

**ACTIVO**

**ACTIVO CORRIENTE:**

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	2,549.20
Inversiones temporales (nota 4)	285,411.96
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 5)	2,838,679.67
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	451,229.78
Compañías relacionadas (nota 7)	6,996,854.63
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>10,286,764.08</b>
Inventarios (notas 1 y 8)	7,444,331.25
Pagos y gastos anticipados	18,391.14
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>18,037,447.63</b>
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 9)	11,379.83
INVERSIONES PERMANENTES (nota 10)	800.00
CARGOS DIFERIDOS	34.33
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>18,049,661.79</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

**Balance General**

**Al 31 de Diciembre del 2005**

**(Expresado en U.S. dólares)**

**PASIVO**

**PASIVO CORRIENTE:**

Cuentas por pagar (nota 11)	1,857,071.84
Impuestos por pagar (nota 12)	10,898.87

---

<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,867,970.71</b>
-------------------------------	---------------------

<b>PASIVO A LARGO PLAZO (nota 13)</b>	<b>9,059,358.33</b>
---------------------------------------	---------------------

<b>CRÉDITO DIFERIDO (nota 14)</b>	<b>2,113,269.49</b>
-----------------------------------	---------------------

---

<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13,040,598.53</b>
---------------------	----------------------

**PATRIMONIO**

Capital social (nota 15)	800.00
--------------------------	--------

Reserva legal	67.37
---------------	-------

Reserva facultativa	206.37
---------------------	--------

Reserva de capital (nota 16)	4,982,124.87
------------------------------	--------------

Utilidad del ejercicio	25,864.65
------------------------	-----------

---

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>5,009,063.26</b>
-------------------------	---------------------

<b>Pasivo contingente (nota 17)</b>	<b>-</b>
-------------------------------------	----------

---

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>18,049,661.79</b>
----------------------------------	----------------------

**Ver notas a los estados financieros**

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	808,818.55
Costo de ventas	665,401.64
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	143,416.91
 <b><u>GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>	
Gastos de administración	86,138.42
Gastos financieros	253,807.79
	<hr/>
TOTAL GASTOS	339,946.21
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	196,529.30
Otros ingresos (nota 18)	231,015.50
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	34,486.20
Impuesto a la renta (nota 17)	8,621.55
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>25,864.65</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 2005

(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 16)**

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	5,334,727.27
Compensación de resultados acumulados	<u>-352,602.40</u>
Saldo final	4,982,124.87

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Saldo inicial	-
Transferencia de utilidad del ejercicio	-310,738.51
Ajuste de años anteriores por resciliación de contratos	-41,863.89
Compensación de pérdidas con reserva de capital	<u>352,602.40</u>
Saldo final	-

**UTILIDAD DEL EJERCICIO**

Saldo inicial	-310,738.51
Transferencia a resultados acumulados	310,738.51
Utilidad del ejercicio	34,486.20
Impuesto a la renta	<u>-8,621.55</u>
Saldo final	<u>25,864.65</u>

**TOTAL** 5,009,063.26

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** 34,486.20

**AJUSTES POR:**

Gasto que no constituye desembolso

Depreciación de activos fijos 2,209.99

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 36,696.19

Aumento en cuentas por cobrar -627,749.89

Disminución en cuentas por cobrar compañías relacionadas 167,690.34

Disminución en inventarios 562,829.25

Aumento en pagos y gastos anticipados -4,720.30

Aumento en cuentas por pagar 377,363.51

Disminución en compañías relacionadas por pagar -63,542.32

Disminución en impuestos por pagar -28,334.25

Aumento en pasivo diferido 16,763.41

Resciliación de contratos -41,863.89

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS** 395,132.05

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Aumento en inversiones temporales -285,411.96

Disminución en inversiones permanentes 300,000.00

Compras de activos fijos (nota 9, adiciones) -806.40

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSION** 13,781.64

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO**

Disminución en pasivo a largo plazo -485,547.65

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** -485,547.65

**DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES** -76,633.96

Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo 79,183.16

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (nota 3) 2,549.20

Ver notas 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 8).

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades, neto

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 9).

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 10).

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 2005 fue de 4.36%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%
2005	4.36%

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

Bancos	U.S.\$	<u>2,549.20</u>
--------	--------	-----------------

**4. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>	<u>PRODUCTO</u>	<u>CUENTA DE INVERSION No.</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Bolivariano	Fondo proactivo	101000002473	<u>285,411.96</u>

**5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

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

Clientes	U.S.\$	2,855,551.27
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>16,871.60</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,838,679.67</u>

Las Cuentas por Cobrar Clientes están respaldadas con contratos de Compra – Venta que la compañía mantiene con sus clientes.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

Accionistas	U.S.\$	25,321.08
Otras cuentas por cobrar		425,908.70
TOTAL	U.S.\$	<u>451,229.78</u>

**7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El saldo al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

ACTIVO

Huindar S.A.	U.S.\$	6,307,961.19
Inmodays S.A.		190,335.09
Multiempresas Moustain S.A.		183,461.13
Agrícola Batán S.A.		314,147.45
Artransa S.A.		949.77
TOTAL	U.S.\$	<u>6,996,854.63</u>

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

**8. INVENTARIOS**

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	<u>7,444,331.25</u>
----------	--------	---------------------

Los terrenos urbanizados, están ubicados en la Urbanización Castel-Lagos, en el kilómetro 6.5 de la Vía La Puntilla del Cantón Samborondón de la Provincia del Guayas, República del Ecuador.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**9. PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/2004	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/2005
Maquinarias y equipos	U.S.\$	10,454.71	-	-	10,454.71
Equipos de computación		3,065.58	806.40	-	3,871.98
Equipos de comunicación		4,750.67	-	-	4,750.67
Otros activos		1,638.08	-	-	1,638.08
<b>TOTAL</b>		<b>19,909.04</b>	<b>806.40</b>	<b>-</b>	<b>20,715.44</b>
Menos: depreciación acumulada					
Costo		7,125.62	2,209.99	-	9,335.61
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	U.S.\$	<b>12,783.42</b>	<b>-1,403.59</b>	<b>-</b>	<b>11,379.83</b>

Las 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.

**10. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

<u>ACCIONES</u>		<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Huindar S.A.	U.S.\$	<u>800.00</u>

**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:

Baxi Limited Inc.	U.S.\$	1,469,467.77
Otras cuentas por pagar		387,604.07
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>1,857,071.84</u></b>

El saldo de la cuentas por pagar Baxi Limited Inc. por U.S.\$ 1,469,467.77, es por concepto de intereses por préstamos de años anteriores, debidamente instrumentado.

**12. IMPUESTO POR PAGAR**

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,374.09	12,727.26	11,353.17	-
Retenciones en la fuente 1%		3.27	277.66	284.50	10.11
Retenciones en la fuente 8%		42.00	1,190.73	2,053.40	904.67
Retención en la fuente del IVA 70%		-	43.35	48.89	5.54
Retención en la fuente del IVA 100%		63.00	1,786.10	3,080.10	1,357.00
Impuesto a la renta		-	-	8,621.55	8,621.55
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>1,482.36</u></b>	<b><u>16,025.10</u></b>	<b><u>25,441.61</u></b>	<b><u>10,898.87</u></b>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**13. PASIVO A LARGO PLAZO**

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
	<u>2007</u>		
Guaranty Trust Bank	Junio - 30	6%	9,052,836.18
Intereses			6,522.15
TOTAL			<u>9,059,358.33</u>

La deuda está garantizada con préstamos sobre firma y se cancelan al vencimiento.

**14. CREDITO DIFERIDO**

Un resumen de crédito diferido al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$	1,893,434.94
Intereses		219,834.55
TOTAL	U.S.\$	<u>2,113,269.49</u>

Al 31 de Diciembre del 2005, constituye ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de FONTESPAI S. A., esta conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. DOLARES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Capital Management Holding Corporation	800	100	1.00	<u>800.00</u>

**16. RESERVA DE CAPITAL**

Al 31 de Diciembre del 2005, el saldo es el siguiente:

**RESERVA DE CAPITAL**

**Reexpresión monetaria**

Saldo inicial	U.S.\$	5,334,727.27
Compensación de pérdidas acumuladas		-352,602.40
Saldo final	U.S.\$	<u>4,982,124.87</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.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**17. IMPUESTO A LA RENTA**

**CONCILIACION DE IMPUESTOS**

Utilidad del ejercicio	U.S.\$	34,486.20
Más:		
Gastos no deducibles		<u>-</u>
Base Imponible		34,486.20
Porcentaje		<u>25%</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>8,621.55</u></b>

Los registros contables de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen 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.

**18. OTROS INGRESOS**

Al 31 de Diciembre del 2005, el saldo es el siguiente:

Intereses ganados	U.S.\$	157,937.78
Indemnización por resciliación de contratos		72,179.90
Otros		<u>897.82</u>
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>231,015.50</u></b>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES**

FONTESPAI S.A., no tiene trabajadores en relación de dependencia, y no tiene personal tercerizado.

**20. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE**

FONTESPAI S.A. , no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2005 , fecha del Balance General y el 28 de Abril del 2006, fecha en que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.