



Exp. # 68.554

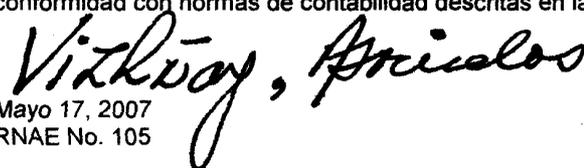
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

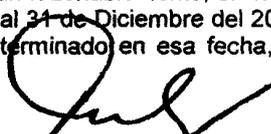
A los Accionistas y Junta de Directores de FONTESPAI S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2006 y los correspondientes estado de resultados, estado de 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. 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 las normas ecuatorianas 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 2006, 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 2.


Mayo 17, 2007
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Piza
RNC No.



FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (notas 2 y 4) 81,272.36

Cuentas por cobrar:

Clientes, porción corriente (nota 5) 656,809.03

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 744,136.80

Compañías relacionadas (nota 7) 7,328,750.02

TOTAL 8,729,695.85

Inventarios (notas 2 y 8) 6,659,549.41

Pagos y gastos anticipados 13,670.84

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 15,484,188.46

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (nota 5) 3,774,417.69

INVERSIONES PERMANENTES (nota 9) 800.00

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 10) 9,234.55

OTROS ACTIVOS 34.33

TOTAL ACTIVO 19,268,675.03

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 11)	7,839,780.16
Cuentas por pagar (nota 12)	2,040,236.87
Compañías relacionadas (nota 7)	319,081.72
Impuestos por pagar (nota 13)	23,911.05
TOTAL PASIVO CORRIENTE	10,223,009.80

CREDITOS DIFERIDOS (nota 14) **3,983,886.01**

TOTAL PASIVO **14,206,895.81**

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	800.00
Reserva legal	400.00
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital	4,982,124.87
Resultados acumulados	25,864.65
Utilidad del ejercicio	52,383.33
TOTAL PATRIMONIO	5,061,779.22

Pasivo contingente (nota 16) **-**

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO **19,268,675.03**

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,624,741.17
Costo de ventas	1,501,113.58
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	123,627.59
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	219,658.56
Gastos financieros	521,466.84
	<hr/>
TOTAL DE GASTOS	741,125.40
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	617,497.81
Otros ingresos (nota 17)	688,506.51
Otros egresos	237.61
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	70,771.09
Impuesto a la renta (notas 2 y 16)	18,055.13
Reserva legal (nota 2)	332.63
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>52,383.33</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 2006

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>
RESERVA LEGAL	
Saldo inicial	67.37
Apropiación de la utilidad del ejercicio	<u>332.63</u>
Saldo final	400.00
RESERVA FACULTATIVA	
Saldo inicial	<u>206.37</u>
Saldo final	206.37
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo inicial	<u>4,982,124.87</u>
Saldo final	4,982,124.87
RESULTADOS ACUMULADOS	
Saldo inicial	-
Transferencia de utilidad del ejercicio	<u>25,864.65</u>
Saldo final	25,864.65
UTILIDAD DEL EJERCICIO	
Saldo inicial	25,864.65
Transferencia a resultados acumulados	-25,864.65
Utilidad del ejercicio	70,771.09
Impuesto a la renta	-18,055.13
Transferencia a reserva legal	-332.63
Saldo final	<u>52,383.33</u>
TOTAL	<u><u>5,061,779.22</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 2006

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 70,771.09

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 2,145.28

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 72,916.37

Disminución en cuentas por cobrar 1,888,963.62

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -331,895.39

Disminución en inventarios 784,781.84

Disminución en pagos y gastos anticipados 4,720.30

Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo -3,774,417.69

Aumento en cuentas por pagar 183,165.03

Aumento en compañías relacionadas por pagar 319,081.72

Disminución en impuestos por pagar -5,042.95

Aumento en créditos diferidos 1,870,616.52

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 1,012,889.37

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Disminución en inversiones temporales 285,411.96

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION 285,411.96

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documentos por pagar 7,839,780.16

Disminución en deuda a largo plazo -9,059,358.33

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -1,219,578.17

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 78,723.16

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 2,549.20

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 81,272.36

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 7 de Junio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Julio 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, Vista al Parque y Urbanización Castel-Lagos.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados, hasta el 31 de Marzo del año 2000, fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mediante disposiciones de ajustes y conversión contenidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad No. 17.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados al costo promedio de adquisición que no excede a los valores de mercado, (nota 8)

d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para maquinarias y equipos, equipos de comunicación y otros activos y 3 para equipos de computación (nota 10).

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros

e. **Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

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 SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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.

3. **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 2006, fue de 2.87%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87

4. **EFFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de Diciembre de 2006, el saldo es el siguiente:

Bancos U.S. \$ 81,272.36

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes a largo plazo al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

Cientes	U.S.\$	4,448,098.32
Menos: provisión de cuentas incobrables		16,871.60
TOTAL		<u>4,431,226.72</u>
Porción corriente de clientes		656,809.03
PASIVO NO CORRIENTE	U.S.\$	<u>3,774,417.69</u>

Las cuentas por cobrar clientes a largo plazo corresponden las ventas de terrenos y casas de la urbanización Castel-Lagos, las mismas que están respaldadas por los contratos de reservación, promesa de compraventa y construcción de villas que Fontespai S. A., celebra con sus clientes.

El movimiento de provisión de cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

Saldo inicial	U.S. \$	16,871.60
Más:		
Provisión periodo, 2006		-
TOTAL	U.S. \$	<u>16,871.60</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2006, por clasificación es como sigue:

Accionista	U.S. \$	25,321.08
Otras cuentas por cobrar		718,815.72
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>744,136.80</u>

Las Otras cuentas por cobrar por U.S.\$ 718,815.72, corresponden a préstamos entregados a los clientes de la Urbanización Castel-Lagos, los mismos que están respaldados por los contratos de préstamos que Fontespai S. A. celebra con sus clientes.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

ACTIVO

Huindar S. A.	U.S.\$	6,632,589.66
Agrícola Batán S. A.		318,060.15
Inmodays S. A.		190,767.67
Multiempresas Moustain S. A.		186,220.97
Artransa S. A.		1,077.57
Lago Plata S. A.		34.00
TOTAL	U.S.\$	<u>7,328,750.02</u>

PASIVO

Stonebeach S. A.	U.S.\$	158,968.54
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		93,168.45
Larisa Lotización La Ribera S. A.		64,596.49
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		2,348.24
TOTAL	U.S.\$	<u>319,081.72</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.

HUINDAR S. A.

En el saldo de cuentas por cobrar a Huindar S. A., incluye:	U.S. DOLARES	
Préstamo que hizo Fontespai S. A. al Guaranty Trust Bank para Huindar S. A., con interés del 6% anual, los intereses son debitados y son cancelados por Huindar S. A.		5,222,836.18
Por la entrega de terrenos de la urbanización Estancias del Río de Fontespai S. A. a Huindar S. A. ubicado en el kilómetro 10.5 Vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, según contrato de asociación entre Huindar S. A. y Fontespai S. A.		1,068,740.66
Otros		341,012.82
TOTAL		<u>6,632,589.66</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Terrenos para urbanización U.S. \$ 6,659,549.41

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.

9. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

HUINDAR S. A. U.S.\$ 800.00

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Maquinarias y equipos	U.S.\$	10,454.71	-	-	10,454.71
Equipos de comunicación		4,750.67	-	-	4,750.67
Otros activos		1,638.08	-	-	1,638.08
Equipos de computación		3,871.98	-	-	3,871.98
TOTAL		20,715.44	-	-	20,715.44
Menos:					
Depreciación acumulada		9,335.61	2,145.28	-	11,480.89
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	11,379.83	-2,145.28	-	9,234.55

Maquinarias y equipos, equipos de comunicación y otros activos se deprecian al 10% anual, y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Guaranty Trust Bank Limited	<u>2007</u> Junio 30	6%	7,712,835.89
Intereses			126,944.27
TOTAL			<u>7,839,780.16</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

12. 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		570,769.10
TOTAL	U.S.\$	<u>2,040,236.87</u>

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	1,362.54	11,015.82	11,195.62	1,542.34
Retenciones la fuente		914.78	6,990.20	10,389.00	4,313.58
Impuesto a la renta		8,621.55	8,621.55	18,055.13	18,055.13
TOTAL	U.S.\$	10,898.87	26,627.57	39,639.75	23,911.05

14. CREDITOS DIFERIDOS

Un resumen de los créditos diferidos al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$	3,743,969.08
Intereses		239,916.93
TOTAL	U.S.\$	3,983,886.01

Al 31 de Diciembre del 2006, constituye por ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en los 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., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Annabelle Arosemena Durán	1	1	0.04	0.04
Capital Management Holding Corporation	19,999	99	0.04	799.96
TOTAL	<u>20,000</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

La compañía Capital Management Holding Corporation, accionista de Fontespai S. A., mediante carta emitida a la Superintendencia de Compañías, con fecha 20 de Julio del 2006 y recibida el 7 de Agosto del 2006, procedió a ceder una acción a la Señorita Annabelle Arosemena D.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. IMPUESTO A LA RENTA

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	70,771.09
Más:		
Gastos no deducible		1,449.43
Base Imponible		<u>72,220.52</u>
Porcentaje		<u>25%</u>
Impuesto a la renta	U.S. \$	<u>18,055.13</u>

Los registros contables de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2006. 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.

17. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Intereses ganados	U.S.\$	350,534.20
Intereses recuperados de compañías relacionadas		317,722.51
Otros		20,249.80
TOTAL	U.S.\$	<u>688,506.51</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2006, y la fecha del informe de los auditores independientes del 17 de Mayo del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2006.

20. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.