

68554  
2007

**FONTESPAI S. A.**

Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007**

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Guayaquil, 23 de Julio del 2008

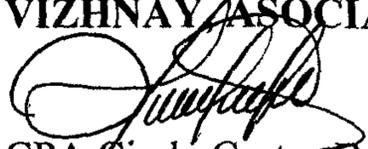
No. 532

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2007, así:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• FONTESPAI S.A.	Uno	68554-93

Muy Atentamente,  
**VIZHÑAY ASOCIADOS**  
  
CPA Cindy Castro D.  
Supervisora





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A los Accionistas de FONTESPAI S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2007 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 2007, 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.

*Vizhñay, Asociados*

Junio 16, 2008  
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903



**FONTESPAI S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (notas 2 y 4) 761,873.95

Inversiones temporales (nota 5) 1,258,763.01

Cuentas por cobrar:

Clientes, porción corriente (nota 6) 86,307.25

Otras cuentas por cobrar (nota 7) 697,232.45

Compañías relacionadas (nota 8) 3,625,637.47

---

TOTAL 4,409,177.17

Inventarios (notas 2 y 9) 2,006,694.28

Pagos y gastos anticipados (nota 10) 29,094.06

---

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 8,465,602.47

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO (nota 6) 804,641.07

INVERSIONES PERMANENTES (nota 11) 800.00

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 12) 7,281.43

OTROS ACTIVOS 34.33

---

TOTAL ACTIVO 9,278,359.30

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 13)	1,843,733.61
Compañías relacionadas (nota 8)	653,083.37
Impuestos por pagar (nota 14)	305,749.40
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,802,566.38</b>
CREDITOS DIFERIDOS (nota 15)	509,259.34
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3,311,825.72</b>

PATRIMONIO

Capital social (nota 16)	800.00
Reserva legal	400.00
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital	4,982,124.87
Resultados acumulados	78,247.98
Utilidad del ejercicio	904,754.36
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>5,966,533.58</b>

Pasivo contingente (nota 17)

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**9,278,359.30**

Ver notas a los estados financieros

**FONTESPAI S. A.**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	6,188,494.23
Costo de ventas	4,715,133.85
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	1,473,360.38
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	224,743.06
Gastos financieros	791,634.78
	<hr/>
TOTAL DE GASTOS	1,016,377.84
	<hr/>
UTILIDAD OPERACIONAL	456,982.54
Otros ingresos (nota 18)	753,330.94
Otros egresos	3,189.33
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	1,207,124.15
Impuesto a la renta (notas 2, 14 y 17)	302,369.79
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>904,754.36</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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Saldo inicial	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>
<b>RESERVA LEGAL</b>	
Saldo inicial	400.00
Saldo final	<u>400.00</u>
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>	
Saldo inicial	206.37
Saldo final	<u>206.37</u>
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	
Saldo inicial	4,982,124.87
Saldo final	<u>4,982,124.87</u>
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	
Saldo inicial	25,864.65
Transferencia de utilidad del ejercicio	52,383.33
Saldo final	<u>78,247.98</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	
Saldo inicial	52,383.33
Transferencia a resultados acumulados	-52,383.33
Utilidad del ejercicio	1,207,124.15
Impuesto a la renta	-302,369.79
Saldo final	<u>904,754.36</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>5,966,533.58</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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

**UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA** 1,207,124.15

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 1,953.12

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 1,209,077.27

Disminución en cuentas por cobrar 617,406.13

Disminución en compañías relacionadas por cobrar 3,703,112.55

Disminución en inventarios 4,652,855.13

Aumento en pagos y gastos anticipados -15,423.22

Disminución en cuentas por cobrar clientes a largo plazo 2,969,776.62

Disminución en cuentas por pagar -196,503.26

Aumento en compañías relacionadas por pagar 334,001.65

Disminución en impuestos por pagar -20,531.44

Disminución en créditos diferidos -3,474,626.67

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS** 9,779,144.76

**FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Aumento en inversiones -1,258,763.01

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION** -1,258,763.01

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

Disminución en deuda a largo plazo -7,839,780.16

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** -7,839,780.16

**AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES** 680,601.59

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 81,272.36

**Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)** 761,873.95

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.

##### c. Inventarios

Los inventarios están valorizados al costo promedio de adquisición que no excede a los valores de mercado, (nota 9)

##### 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 12).

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros, continuación

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 2007, fue de 2.32%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87
2007	2.32

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**4. EFFECTIVO EN BANCOS**

Al 31 de Diciembre de 2007, el saldo es el siguiente:

Bancos	U.S. \$	<u>761,873.95</u>
--------	---------	-------------------

**5. INVERSIONES TEMPORALES**

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE INVERSION</u>	<u>% INTERES</u>	<u>SALDO U.S.\$</u>
Guaranty Trust Bank Limited	Funds Recd	3	<u>1,258,763.01</u>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO**

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes a largo plazo al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

Cientes	U.S.\$	907,819.92
Menos: provisión de cuentas incobrables		16,871.60
		<hr/>
TOTAL		890,948.32
Cientes, porción corriente		86,307.25
		<hr/>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S.\$	<u>804,641.07</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 2007, es como sigue:

Saldo inicial	U.S. \$	16,871.60
Más:		
Provisión periodo, 2007		-
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>16,871.60</u>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2007, por clasificación principal, es como sigue:

Otras cuentas por cobrar	U.S. \$ <u>697,232.45</u>
--------------------------	---------------------------

La Cuenta Otras Cuentas por Cobrar saldo por U.S.\$ 697,232.45, 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

### 8. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

#### ACTIVO

Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	U.S.\$	1,923,631.55
Huindar S. A.		1,316,837.74
Inmodays S. A.		191,171.97
Multiempresas Moustain S. A.		190,036.37
Salenty S. A.		2,443.01
Artransa S. A.		1,262.73
Lago Plata S. A.		<u>254.10</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>3,625,637.47</u>

#### PASIVO

Agrícola Batán S. A.	U.S.\$	370,919.04
Stonebeach S. A.		158,968.54
Proyectos Inmobiliarios Emedos S. A.		120,000.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		<u>3,195.79</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>653,083.37</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.

### 9. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Terrenos para urbanización	U.S. \$	<u>2,066,694.28</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

**10. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2007, por clasificación principal, es como sigue:

Retenciones en la fuente de años anteriores	U.S. \$	13,670.84
Retenciones en la fuente, 2007		6,358.45
Anticipo de impuestos		9,064.77
TOTAL	U.S. \$	<u>29,094.06</u>

**11. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

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

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**12. PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</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
<b>TOTAL</b>		<b>20,715.44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20,715.44</b>
<b>Menos:</b>					
Depreciación acumulada		11,480.89	1,953.12	-	13,434.01
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>9,234.55</b>	<b>1,953.12</b>	<b>-</b>	<b>7,281.43</b>

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

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**13. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2007, por clasificación principal, es como sigue:

Baxi Limited Inc.	U.S.\$	1,469,467.77
Otras cuentas por pagar		374,265.84
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,843,733.61</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.

**14. IMPUESTOS POR PAGAR**

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	1,542.34	5,968.03	6,439.91	2,014.22
Retención en la fuente		4,313.58	13,337.19	10,389.00	1,365.39
Impuesto a la renta causado (nota 16)		18,055.13	18,055.13	302,369.79	302,369.79
			<hr/>		
TOTAL	U.S.\$	<u>23,911.05</u>	<u>37,360.35</u>	<u>319,198.70</u>	<u>305,749.40</u>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**15. CREDITOS DIFERIDOS**

Un resumen de los créditos diferidos al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$	281,603.63
Intereses		227,655.71
TOTAL	U.S.\$	<u>509,259.34</u>

Al 31 de Diciembre del 2007, constituye por ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en los resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

**16. 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>

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**17. PASIVO CONTINGENTE**

**CONCILIACION DE IMPUESTOS**

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	1,207,124.15
Más:		
Gastos no deducible		2,355.01
Base Imponible		<u>1,209,479.16</u>
Porcentaje		<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado (nota 14)		302,369.79
Retenciones en la fuente, año 2007 (nota 10)		6,358.45
Anticipo de impuesto a la renta pagado (nota 10)		9,064.77
Impuesto a la renta a pagar	U.S. \$	<u>286,946.57</u>

Los registros contables de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2007. 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**

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2007, por clasificación principal, es como sigue:

Intereses ganados	U.S.\$	464,323.50
Intereses recuperados de compañías relacionadas		265,694.38
Otros		23,313.06
TOTAL	U.S.\$	<u>753,330.94</u>

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los estados financieros

#### 19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes del 16 de Junio del 2008, 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.

#### 20. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2007.

#### 21. 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.

#### 22. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, esta en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.