

**FONTESPAI S. A.**

Estados Financieros

**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012**

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y del Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

**FONTESPAI S. A.**

Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjuntan de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado del período y del otro resultado integral del período, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluídas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de PROINBA PROYECTOS INMOBILIARIOS BATAN S. A., al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

*Vizhñay, Asociados*  
Ecuador – Guayaquil, Mayo 12 del 2014  
RNAE No. 105

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

### Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da oeste No. 122 y calle F  
PBX: ( 593 - 4 ) 2396346  
P.O.Box: 09 - 01 - 7016  
E - mail: info@vizhñay.com

**FONTESPAI S. A.**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

| ACTIVO CORRIENTE:                                           | 31 DICIEMBRE<br>2013 | 31 DICIEMBRE<br>2012 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)           | 4,297.37             | 53,064.80            |
| Inversiones financieras (nota 2 y 5)                        | 1,035,371.35         | 1,035,371.35         |
| Cuentas por cobrar:                                         |                      |                      |
| Clientes (notas 2 y 6)                                      | 172,296.49           | 397,002.21           |
| Otras cuentas por cobrar (nota 7)                           | 259,988.62           | 376,057.68           |
| Cuentas relacionadas (nota 8)                               | 6,845,397.98         | -                    |
| <b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>                             | <b>7,277,683.09</b>  | <b>773,059.89</b>    |
| <br>Activos por impuestos corrientes (nota 9)               | <br>109.47           | <br>146.45           |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                               | <b>8,317,461.28</b>  | <b>1,861,642.49</b>  |
| <br>Cuentas por cobrar clientes a largo plazo (notas 2 y 6) | 644,330.75           | 644,330.75           |
| Cuentas relacionadas a largo plazo (nota 8)                 | -                    | 5,472,489.69         |
| Otras cuentas por cobrar a largo plazo (nota 10)            | -                    | 1,090,000.00         |
| Inversiones en asociadas                                    | -                    | 799.00               |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>8,961,792.03</b>  | <b>9,069,261.93</b>  |

Ver notas a los estados financieros

*Carla Tinni Santo*

Gerente General  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Contador

**FONTESPAI S. A.**

Estados de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

|                                            | 31 DICIEMBRE<br>2013 | 31 DICIEMBRE<br>2012 |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE:</b>                   |                      |                      |
| Cuentas por pagar (nota 11)                | 434,017.58           | 443,337.23           |
| Cuentas relacionadas (nota 8)              | -                    | 13,856.50            |
| Pasivos por impuestos corrientes (nota 12) | 37.13                | 129.08               |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>              | <b>434,054.71</b>    | <b>457,322.81</b>    |
| Cuentas por pagar a largo plazo (nota 13)  | 2,417,639.01         | 2,416,293.95         |
| Pasivos diferidos (nota 14)                | 17,566.52            | 28,549.66            |
| Pasivos por impuestos diferidos            | -                    | 104.58               |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        | <b>2,869,260.24</b>  | <b>2,902,271.00</b>  |

PATRIMONIO

|                                 |                     |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Capital social (nota 15)        | 800.00              | 800.00              |
| Reserva legal                   | 400.00              | 400.00              |
| Reserva facultativa             | 206.37              | 206.37              |
| Reserva de capital              | 4,982,124.87        | 4,982,124.87        |
| Resultados acumulados           | 1,312,782.47        | 1,421,711.99        |
| Resultado del ejercicio         | -74,563.72          | -108,929.52         |
| Resultados años anteriores NIIF | -129,218.20         | -129,322.78         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>         | <b>6,092,531.79</b> | <b>6,166,990.93</b> |

PASIVO CONTINGENTE (nota 16)

- -

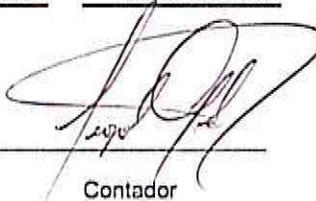
**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**8,961,792.03 9,069,261.93**

Ver notas a los estados financieros

Carlos Fuenzalida Santos

Gerente General  
Representante Legal

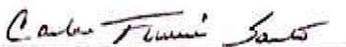
  
\_\_\_\_\_  
Contador

**FONTESPAI S. A.**

Estados de Resultado del Período y del Otro resultado Integral del Período  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

|                                                       | 31 DICIEMBRE<br>2013 | 31 DICIEMBRE<br>2012 |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias                    | -                    | 125,585.00           |
| Otros ingresos                                        | 39,875.52            | 32,800.21            |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                 | <b>39,875.52</b>     | <b>158,385.21</b>    |
| Costo de venta                                        | -                    | 135,000.00           |
| Utilidad bruta                                        | 39,875.52            | 23,385.21            |
| <u>Gastos:</u>                                        |                      |                      |
| Gastos de administración                              | 72,419.86            | 103,821.74           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                   | <b>72,419.86</b>     | <b>103,821.74</b>    |
| Otros egresos                                         | 2,404.57             | 2,960.00             |
|                                                       | <u>74,824.42</u>     | <u>106,781.74</u>    |
| <br>                                                  |                      |                      |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS          | -34,948.91           | -83,396.53           |
| <br>                                                  |                      |                      |
| Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 12 y 16) | -39,614.81           | -25,532.99           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                        | <b>-74,563.72</b>    | <b>-108,929.52</b>   |

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal

  
Contador

**FONTEPAI S. A.**

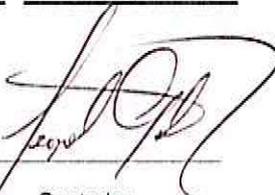
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

|                                                 | <u>31 DICIEMBRE</u><br>2013 | <u>31 DICIEMBRE</u><br>2012 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <u>CAPITAL SOCIAL</u>                           |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | 800.00                      | 800.00                      |
| Saldo final                                     | 800.00                      | 800.00                      |
| <u>RESERVA LEGAL</u>                            |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | 400.00                      | 400.00                      |
| Saldo final                                     | 400.00                      | 400.00                      |
| <u>RESERVA FACULTATIVA</u>                      |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | 206.37                      | 206.37                      |
| Saldo final                                     | 206.37                      | 206.37                      |
| <u>RESERVA DE CAPITAL</u>                       |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | 4,982,124.87                | 4,982,124.87                |
| Saldo final                                     | 4,982,124.87                | 4,982,124.87                |
| <u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>                    |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | 1,421,711.99                | 1,398,760.04                |
| Transferencia de resultado del ejercicio        | -108,929.52                 | 22,951.95                   |
| Saldo final                                     | 1,312,782.47                | 1,421,711.99                |
| <u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>                  |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | -108,929.52                 | 22,951.95                   |
| Transferencia a resultados acumulados           | 108,929.52                  | -22,951.95                  |
| Resultado antes de impuestos a las ganancias    | -34,948.91                  | -83,396.53                  |
| Impuesto a la renta mínimo causado              | -39,614.81                  | -25,532.99                  |
| Saldo final                                     | -74,563.72                  | -108,929.52                 |
| <u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>           |                             |                             |
| Saldo inicial                                   | -129,322.78                 | -129,322.78                 |
| Baja de la cuenta pasivo por impuesto diferidos | 104.58                      | -                           |
| Saldo final                                     | -129,218.20                 | -129,322.78                 |
| <br>                                            |                             |                             |
| TOTAL                                           | <u>6,092,531.79</u>         | <u>6,166,990.93</u>         |

Ver notas a los estados financieros

Carlos Ferrer Santos

Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

**FONTESPAI S. A.**

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en U.S. dólares)

|                                                                 | <u>31 DICIEMBRE<br/>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2012</u> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>             |                              |                              |
| Efectivo recibido de clientes y otros                           | 95,337.44                    | 633,553.09                   |
| Efectivo entregado a clientes y otros                           | -                            | -490,837.83                  |
| Efectivo pagado a proveedores y otros                           | -105,197.11                  | -272,310.10                  |
| Efectivo generado en las operaciones                            | <u>-9,859.67</u>             | <u>-129,594.84</u>           |
| Impuestos pagados                                               | -39,706.76                   | -25,570.48                   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS</b>     | <u>-49,566.43</u>            | <u>-155,165.32</u>           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>           |                              |                              |
| Disminción en inversiones en asociadas                          | 799.00                       | -                            |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>      | <u>799.00</u>                | <u>-</u>                     |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>      |                              |                              |
| Aumento de la deuda a largo plazo                               | -                            | 135,858.90                   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> | <u>-</u>                     | <u>135,858.90</u>            |
| Disminución neto del efectivo y sus equivalentes                | -48,767.43                   | -19,306.42                   |
| Efectivo y sus equivalente al principio del periodo             | <u>53,064.80</u>             | <u>72,371.22</u>             |
| Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)  | <u>4,297.37</u>              | <u>53,064.80</u>             |

Ver notas a los estados financieros

*Carlo Ferrini Sant*

Gerente General  
Representante Legal

  
Contador

**FONTESPAI S. A.**

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos  
 Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012  
 (Expresado en U.S. dólares)

|                                                                                       | <u>31 DICIEMBRE<br/>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2012</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>                                   | -34,948.90                   | -83,396.53                   |
| <b>Efectivo usado en actividades operativas antes cambio on el capital de trabajo</b> | <u>-34,948.90</u>            | <u>-83,396.53</u>            |
| Disminución en cuentas por cobrar corto plazo                                         | 246,353.96                   | 475,268.00                   |
| Disminución en inventarios                                                            | -                            | 135,000.00                   |
| Aumento en cuentas por cobrar relacionadas                                            | -6,750,977.16                | -100.12                      |
| Disminución en activos por impuestos corrientes                                       | 36.98                        | 37,046.14                    |
| Disminución en cuentas por cobrar largo plazo                                         | -                            | 141,382.17                   |
| Disminución/aumento en cuentas por cobrar relacionadas a largo plazo                  | 5,472,489.69                 | -4,262,613.28                |
| Disminución en otras cuentas por cobrar largo plazo                                   | -                            | 3,630,393.28                 |
| Disminución en otros activos no corrientes                                            | 1,090,000.00                 | -                            |
| Disminución en cuentas por pagar relacionadas                                         | -13,856.50                   | -54,976.21                   |
| Disminución en pasivo por impuesto corrientes                                         | -39,706.77                   | -                            |
| Disminución en cuentas por pagar a corto plazo                                        | -9,319.65                    | -4,464.63                    |
| Aumento en cuentas por pagar a largo plazo                                            | 1,345.06                     | -                            |
| Disminución en pasivos diferidos                                                      | -10,983.14                   | -143,133.66                  |
| <b>Efectivo neto usado en actividades operativas</b>                                  | <u>-9,859.66</u>             | <u>-129,594.84</u>           |
| Impuestos pagado                                                                      | -                            | -25,570.48                   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>                              | <u>-49,566.43</u>            | <u>-155,165.32</u>           |

Ver notas a los estados financieros

Cabe Funes Santos

Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

## 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 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 Vista al Parque y Castell-Lagos.

#### 2. POLITICAS CONTABLES

##### a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

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 requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

**FONTESPAI S. A.**

**Notas a los Estados Financieros, continuación**

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| <b>No.</b>          |                                                               | <b>APLICACIÓN OBLIGATORIA<br/>PARA EJERCICIO<br/>INICIADOS A PARTIR DE:</b> |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>NORMA</u></b> | <b><u>NORMA</u></b>                                           |                                                                             |
| NIIF 9              | Mejora. Reconocimiento y medición de Instrumentos financieros | 1 de Enero del 2015                                                         |

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**b. Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad 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.

**c. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

**d. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### e. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

#### f. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### g. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

##### Impuesto a la renta causado

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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

#### h. Ingresos de actividades ordinarias

##### Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el cánón de arrendamiento.

#### i. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

#### j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONOMICOS

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 2013, fue de 2.70%.

| <u>AÑO TERMINADO</u><br><u>DICIEMBRE 31</u> | <u>PORCENTAJE</u><br><u>INFLACIÓN</u> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|
| 2009                                        | 3.71                                  |
| 2010                                        | 3.33                                  |
| 2011                                        | 5.41                                  |
| 2012                                        | 4.16                                  |
| 2013                                        | 2.70                                  |

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el saldo es el siguiente:

|        | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2012</u> |
|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| Bancos | U.S.\$ <u>4,297.37</u>             | <u>53,064.80</u>                   |

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

| <u>INSTITUCION</u>          | <u>TIPO DE INVERSION</u> | <u>% INTERES</u> | <u>SALDO U.S. \$</u> |
|-----------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|
| Guaranty Trust Bank Limited | Funds Recd               | 3                | 135,371.35           |
| Certificados de depósito    |                          |                  | 900,000.00           |
| TOTAL                       |                          |                  | <u>1,035,371.35</u>  |

El fondo es renovable mensualmente.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                                           |        | 31 DICIEMBRE<br><u>2013</u> | 31 DICIEMBRE<br><u>2012</u> |
|-------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| Clientes                                  | U.S.\$ | 172,296.49                  | 397,002.21                  |
| Menos:                                    |        |                             |                             |
| Provisión de cuentas incobrables          |        | -                           | -                           |
| Más:                                      |        |                             |                             |
| Cuentas por cobrar clientes a largo plazo |        | 644,330.75                  | 644,330.75                  |
|                                           |        | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| TOTAL                                     | U.S.\$ | <u>816,627.24</u>           | <u>1,041,332.96</u>         |

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a las ventas de terrenos y casas de las urbanizaciones Castell-Lagos y Vista al Parque, las mismas que están respaldadas por los contratos de reservación, promesa de compraventa y construcción de villas que la compañía Fontespai S. A., celebra con sus clientes.

La empresa no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

**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 2013 y 2012, es como sigue:

|                              |               | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2013</u></b> | <b>31 DICIEMBRE<br/><u>2012</u></b> |
|------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Otras cuentas por cobrar (a) | U.S.\$        | 259,988.62                          | 281,536.74                          |
| Accionistas                  |               | -                                   | 94,520.94                           |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>U.S.\$</b> | <b><u>259,988.62</u></b>            | <b><u>376,057.68</u></b>            |

- (a) En otras cuentas por cobrar, corresponden a préstamos entregados a los clientes de la Urbanización Castell-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. CUENTAS RELACIONADAS**

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

**SALDO POR COBRAR**

|                                                |        | <u>DEBITOS</u>      |                     | <u>CREDITOS</u>   |                     |                     |
|------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|                                                |        | <u>SALDO AL</u>     | <u>TRANSFE-</u>     |                   | <u>COBROS Y</u>     | <u>SALDO AL</u>     |
|                                                |        | <u>31/12/2012</u>   | <u>RENCIAS</u>      | <u>OTROS</u>      | <u>CREDITOS</u>     | <u>31/12/2013</u>   |
| <b><u>CORTO PLAZO</u></b>                      |        |                     |                     |                   |                     |                     |
| Huindar S. A.                                  | U.S.\$ | -                   | 987,869.20          | -                 | -                   | 987,869.20          |
| Inmobiliaria Plaza 500<br>INMOPLAZA S. A.      |        | -                   | 242,007.21          | 91,000.00         | -                   | 333,007.21          |
| Larisa Lotización La<br>Riviera S. A.          |        | -                   | 4,242,613.28        | -                 | -                   | 4,242,613.28        |
| Talum S. A.                                    |        | -                   | 670,000.00          | 15,000.00         | 15,805.70           | 669,194.30          |
| Skyline Equities Group<br>I.L.C                |        | -                   | 420,000.00          | 57,633.10         | 138.93              | 477,494.17          |
| Skyvest Ec Holding S. A.                       |        | -                   | -                   | 799.00            | -                   | 799.00              |
| Megatroxa S. A.                                |        | -                   | -                   | 8,000.00          | -                   | 8,000.00            |
| Proinba Proyectos<br>Inmobiliarios Batan S. A. |        | -                   | 32,000.00           | -                 | -                   | 32,000.00           |
| Accionistas                                    |        | -                   | 94,420.82           | -                 | -                   | 94,420.82           |
|                                                | U.S.\$ | -                   | <u>6,688,910.51</u> | <u>172,432.10</u> | <u>15,944.63</u>    | <u>6,845,397.98</u> |
| <b><u>LARGO PLAZO</u></b>                      |        |                     |                     |                   |                     |                     |
| Huindar S. A.                                  | U.S.\$ | 987,869.00          | -                   | -                 | 987,869.00          | -                   |
| Inmobiliaria Plaza 500<br>INMOPLAZA S. A.      |        | 242,007.41          | -                   | -                 | 242,007.41          | -                   |
| Larisa Lotización La<br>Riviera S. A.          |        | 4,242,613.28        | -                   | -                 | 4,242,613.28        | -                   |
|                                                | U.S.\$ | <u>5,472,489.69</u> | <u>-</u>            | <u>-</u>          | <u>5,472,489.69</u> | <u>-</u>            |

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los estados Financieros, continuación

**SALDO POR PAGAR**

|                         |                   | <u>DEBITOS</u> | <u>CREDITOS</u> |                  |              |                   |
|-------------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------|-------------------|
|                         | <u>SALDO</u>      | <u>PAGOS Y</u> | <u>COMPRAS</u>  | <u>PRESTAMOS</u> | <u>OTROS</u> | <u>SALDO</u>      |
|                         | <u>31/12/2012</u> | <u>DEBITOS</u> |                 |                  |              | <u>31/12/2013</u> |
| <b><u>CORRIENTE</u></b> |                   |                |                 |                  |              |                   |
| Inmobiliaria            |                   |                |                 |                  |              |                   |
| Rocafuerte              |                   |                |                 |                  |              |                   |
| C. A. IRCA              | U.S.\$            | 13,856.50      | -               | -                | -            | 13,856.50         |
|                         |                   |                |                 |                  |              | -                 |

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

**9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                                            |        | <u>31 DICIEMBRE</u> | <u>31 DICIEMBRE</u> |
|--------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
|                                            |        | <u>2013</u>         | <u>2012</u>         |
| Retenciones en la fuente a favor (nota 16) | U.S.\$ | 109.47              | 146.45              |
|                                            |        | -----               | -----               |

Las retenciones en la fuente a favor por U.S.\$ 109.47, corresponde en su totalidad del año 2013.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Los saldos de otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                            |        | <u>31 DICIEMBRE<br/>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2012</u> |
|----------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Talum S. A.                | U.S.\$ | -                            | 670,000.00                   |
| Skyline Equities Group LLC |        | -                            | 420,000.00                   |
|                            |        | <hr/>                        | <hr/>                        |
| TOTAL                      | U.S.\$ | <hr/> -                      | <hr/> 1,090,000.00           |

El año 2013 las cuentas de Talum S.A. y Skyline Equities Group LLC por \$ 1,090,000.00 fueron transferidas a las cuentas relacionadas a corto plazo

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

|                         |        | <u>31 DICIEMBRE<br/>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2012</u> |
|-------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Proveedores locales     | U.S.\$ | 2,625.34                     | -                            |
| Fairmore Holding Inc.   |        | 430,808.65                   | 430,808.65                   |
| Otras cuentas por pagar |        | 583.59                       | 12,528.58                    |
|                         |        | <hr/>                        | <hr/>                        |
| TOTAL                   | U.S.\$ | <hr/> 434,017.58             | <hr/> 443,337.23             |

La cuenta por pagar Fairmore Holding Inc., no tiene fecha de vencimiento y no genera interés.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

|                                                  |               | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2012</u> | <u>DEBITOS</u>   | <u>CREDITOS</u>  | <u>SALDO</u><br><u>31/12/2013</u> |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| Retenciones en la fuente del IVA                 | U.S.\$        | -                                 | 188.88           | 188.88           | -                                 |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta |               | 129.08                            | 770.33           | 678.38           | 37.13                             |
| Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 16) |               | -                                 | 39,614.81        | 39,614.81        | -                                 |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>U.S.\$</b> | <b>129.08</b>                     | <b>40,574.02</b> | <b>40,482.07</b> | <b>37.13</b>                      |

**13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por clasificación principal es como sigue:

|                       |        | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE</u><br><u>2012</u> |
|-----------------------|--------|------------------------------------|------------------------------------|
| Fairmore Holding Inc. | U.S.\$ | <u>2,417,639.01</u>                | <u>2,416,293.95</u>                |

Saldo por U.S.\$ 2,417,639.01 corresponde a la cobranza que hace Fontespai S. A., sobre la cartera que pertenece a Fairmore Holding Inc. De acuerdo con el Contrato de Cesión de Créditos, Fontespai S. A. vendió su cartera de clientes a Fairmore Holding Inc., pero se quedó comprometida a realizar la gestión de cobro y los valores recuperados, se los tiene que entregar a Fairmore Holding Inc.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

|                      |        | <u>31 DICIEMBRE<br/>2013</u> | <u>31 DICIEMBRE<br/>2012</u> |
|----------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Ventas de solares    | U.S.\$ | 4,290.49                     | -                            |
| Anticipo de clientes |        | 13,276.03                    | 15,749.55                    |
| Intereses            |        | -                            | 12,800.11                    |
| TOTAL                | U.S.\$ | <u>17,566.52</u>             | <u>28,549.66</u>             |

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

| <u>ACCIONISTAS</u>       | <u>No.<br/>ACCIONES</u> | <u>%</u>      | <u>VALOR DE<br/>CADA ACCION</u> | <u>VALOR<br/>U.S.\$</u> |
|--------------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|
| Skyvest Ec Holding S. A. | 19,975                  | 99.88         | 0.04                            | 799.00                  |
| Talum S. A.              | 25                      | 0.12          | 0.04                            | 1.00                    |
| <b>TOTAL</b>             | <b>20,000</b>           | <b>100.00</b> |                                 | <b>800.00</b>           |

La compañía Skyvest Ec Holding S. A., accionista es de nacionalidad ecuatoriana y la compañía Talum S. A., accionista es de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

La Superintendencia de Compañías no ha definido los plazos para aumento del capital hasta que alcance el capital mínimo.

REGISTRO OFICIAL No. 37 DE SEPTIEMBRE DEL 2009

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los Estados Financieros del ejercicio económico 2013 a la Superintendencia de Compañías.

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

El 25 de Noviembre del 2013 se hizo la actualización de datos de accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Capital Management Holding Corporation cede sus acciones de 19,975 por un total de U.S. \$ 799.00 a la compañía Skyvest EC Holding S. A., de nacionalidad ecuatoriana.

El 10 de Diciembre del 2013 se hizo la actualización de datos de accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Capital Management Holding Corporation cede sus acciones de 24 por un total de \$ 0.96 a la compañía Talum S. A., de nacionalidad ecuatoriana.

El 11 de Diciembre del 2013 se hizo la actualización de datos de accionistas ante la Superintendencia de Compañías, Huindar S. A. cede sus acciones de 1 por un total de \$ 0.04 a la compañía Talum S. A., de nacionalidad ecuatoriana.

**FONTESPAI S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

| <u>ACCIONISTAS</u>                     | <u>No.<br/>ACCIONES</u> | <u>%</u>      | <u>VALOR DE<br/>CADA ACCION</u> | <u>VALOR<br/>U.S.\$</u> |
|----------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------|
| Capital Management Holding Corporation | 19,999                  | 99.99         | 0.04                            | 799.96                  |
| Huindar S. A.                          | 1                       | 0.01          | 0.04                            | 0.04                    |
| <b>TOTAL</b>                           | <u>20.000</u>           | <u>100.00</u> |                                 | <u>800.00</u>           |

La accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad panameña y la accionista Huindar S. A. es de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

La Superintendencia de Compañías no ha definido los plazos para aumento del capital hasta que alcance el capital mínimo.

REGISTRO OFICIAL No. 37 DE SEPTIEMBRE DEL 2009

Según Resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

Esta información debe ser entregada conjuntamente con los Estados Financieros del ejercicio económico 2011 a la Superintendencia de Compañías.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

| <u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>                                                                                               |        | 31 DICIEMBRE<br>2013 | 31 DICIEMBRE<br>2012 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|----------------------|
| Resultado antes de impuestos a las ganancias                                                                                   | U.S.\$ | -34,948.90           | -83,396.53           |
|                                                                                                                                |        | <hr/>                | <hr/>                |
|                                                                                                                                |        | -34,948.90           | -83,396.53           |
| Más:                                                                                                                           |        |                      |                      |
| Gastos no deducibles                                                                                                           |        | 7,849.59             | 41,586.75            |
|                                                                                                                                |        | <hr/>                | <hr/>                |
| Pérdida tributaria                                                                                                             |        | -27,099.31           | -41,809.78           |
| Porcentaje impuesto a la renta                                                                                                 |        | 22%                  | 23%                  |
|                                                                                                                                |        | <hr/>                | <hr/>                |
| Impuesto a la renta causado                                                                                                    |        | -                    | -                    |
| Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente                                                             |        | 39,614.81            | 25,532.99            |
| <u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 12)</u>                                                                            |        | <hr/>                | <hr/>                |
| (El valor mayor entre el -impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente) |        | 39,614.81            | 25,532.99            |
| Menos:                                                                                                                         |        |                      |                      |
| Anticipo pagado                                                                                                                |        | -                    | 24,231.30            |
| Más:                                                                                                                           |        |                      |                      |
| Saldo del anticipo pendiente de pago                                                                                           |        | 146.45               | -                    |
| Menos:                                                                                                                         |        |                      |                      |
| Retenciones en la fuente a favor (nota 9)                                                                                      |        | 109.47               | 146.45               |
| Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 9)                                                                            |        | 146.45               | 1,301.69             |
|                                                                                                                                |        | <hr/>                | <hr/>                |
| Saldo a favor del contribuyente (nota 9)                                                                                       | U.S.\$ | -109.47              | -146.45              |

Los estados financieros de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2013. De acuerdo con las 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.

## FONTESPAI S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2013, y la fecha del informe de los auditores externos el 12 de Mayo del 2014, 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.

#### 18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2013.

#### 19. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

#### 20. INFORME TRIBUTARIO

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

#### 21. NEGOCIO EN MARCHA

Hasta el 31 de diciembre del 2013, Fontespai S.A. ha vendido todos sus inventarios de bienes inmuebles y solo esta en la etapa de recuperar su cartera producto de las ventas a crédito. La junta general de accionistas celebrada el 24 de Abril del 2014, resolvió que la compañía continúe operando y que se proceda al análisis de factibilidad de viabiliza el desarrollo de nuevos proyectos y que se continúen con el proceso de recuperación de cartera.