FONTESPAI S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

FONTESPAI S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades:

Hemos auditado los estados financieros de **FONTESPAI S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de fundamentos de la opinión con salvedades, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **FONTESPAI S. A.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Fundamento de la opinión con salvedades:

Existe incertidumbre del principio de negocio en marcha puesto que la entidad no genera los suficientes ingresos relacionados a la actividad operacional; así mismo existe incertidumbre dado que según comentarios de la Administración, la entidad se fusionará con otra compañía del mismo grupo accionario, actualmente se encuentran en proceso de evaluación y análisis para en base a los resultados obtenidos tomar la decisión respectiva.

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Email: info@vizhnay.com
PBX: +593 4 2680266
P.O. Box: 09 04 222
Sitio web: www.vizhnay.com
Guayaquil - Ecuador

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando éste exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe de cumplimiento tributario:

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

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

Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:

De acuerdo a la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 artículo 34, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicado en el registro oficial 396, 28 de diciembre de 2018, por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.

Vizhñay, Asociados

Guayaquil - Ecuador, 28 de junio del 2019

RNAE No. 105

Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 36050

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo
No. 9 y calle Carlos Endara
Email: info@vizhnay.com
PBX: +593 4 2680266
P.O. Box: 09 04 222
Sitio web: www.vizhnay.com
Guayaquil - Ecuador

FONTESPAI S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	20.74	42,570.67
Inversiones financieras (notas 2 y 5)	135,371.35	135,371.35
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 6)	140,757.18	140,757.18
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 7)	91,660.32	217,704.95
Partes relacionadas (notas 2 y 8)	7,928,543.43	7,792,556.71
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	8,160,960.93	8,151,018.84
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	1,820.00	3,102.97
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8,298,173.02	8,332,063.83
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO (notas 2 y 6)	644,330.75	644,330.75
TOTAL ACTIVO	8,942,503.77	8,976,394.58

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

FONTESPAI S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Cuentas por pagar (notas 2 y 10)	2,506,139.02	2,518,638.27
Partes relacionadas (notas 2 y 8)	297,255.28	218,497.53
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 11)	0.85	20.11
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,803,395.15	2,737,155.91
Pasivos diferidos (nota 12)	9,582.35	9,582.35
TOTAL PASIVO	2,812,977.50	2,746,738.26

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	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	1,272,663.77	1,373,845.18
Resultados años anteriores NIIF	-129,218.20	-129,218.20
Resultado del ejercicio	2,549.46	1,498.10
TOTAL PATRIMONIO	6,129,526.27	6,229,656.32
PASIVO CONTINGENTE (nota 14)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8,942,503.77	8,976,394.58

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

FONTESPAI S. A.

Estado del Resultado del Período y Otro Resultado Integral
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otros ingresos (nota 15)	33,574.48	70,803.55
Gastos		
Gastos de administración	23,546.16	22,233.10
Gastos financieros	125.21	-
Otros egresos	3,154.53	5,210.67
TOTAL GASTOS	26,825.90	27,443.77
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	6,748.58	43,359.78
Impuesto a la renta causado (notas 2, 11 y 14)	-4,199.12	-41,861.68
RESULTADO DEL EJERCICIO	2,549.46	1,498.10

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

FONTESPAI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
RESERVA LEGAL		
Saldo inicial	400.00	400.00
Saldo final	400.00	400.00
RESERVA FACULTATIVA		
Saldo inicial	206.37	206.37
Saldo final	206.37	206.37
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo inicial	4,982,124.87	4,982,124.87
Saldo final	4,982,124.87	4,982,124.87
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo inicial	1,373,845.18	1,348,242.56
Transferencia de resultado del ejercicio	1,498.10	25,602.62
Baja de cuentas por cobrar	-103,273.99	-
Baja de cuentas por pagar	594.48	-
Saldo final	1,272,663.77	1,373,845.18
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF		
Saldo inicial	-129,218.20	-129,218.20
Saldo final	-129,218.20	-129,218.20
RESULTADO DEL EJERCICIO		
Saldo inicial	1,498.10	25,602.62
Transferencia a resultados acumulados	-1,498.10	-25,602.62
Resultado antes del impuesto a la renta	6,748.58	43,359.78
Impuesto a la renta causado	-4,199.12	-41,861.68
Saldo final	2,549.46	1,498.10
TOTAL	6,129,526.27	6,229,656.32

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

FONTESPAI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido / entregado a clientes y otros	65,198.29	-110,836.40
Efectivo pagado / recibido a proveedores y otros	-170,257.61	191,348.82
Efectivo generado en las operaciones	-105,059.32	80,512.42
Impuestos pagados	-4,218.38	-41,858.00
Gastos financieros	-125.21	-
EFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-109,402.91	38,654.42
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución cuentas por pagar relacionadas	-12,499.25	-
Aumento cuentas por pagar no relacionadas	79,352.23	-
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	66,852.98	-
Disminución / aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-42,549.93	38,654.42
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	42,570.67	3,916.25
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período (notas 2 y 4)	20.74	42,570.67

Ver notas a los estados financieros

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 de 2018 y 2017
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	6,748.58	43,359.78
Ajustes por:		
Gastos financieros	125.21	-
Baja de crédito tributario años anteriores	1,737.85	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	8,611.64	43,359.78
Disminución en cuentas por cobrar clientes	-	1,539.88
Disminución en otras cuentas por cobrar	31,623.81	89,608.19
Aumento en partes relacionadas por cobrar	-144,839.89	-183,179.83
Aumento en activos por impuestos corrientes	-454.88	-1,143.63
Aumento en cuentas por pagar	-	16,872.72
Aumento en partes relacionadas por pagar	-	113,455.31
Gastos financieros	-125.21	-
Impuestos por pagar	-4,218.38	-41,858.00
EFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	-109,402.91	38,654.42

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Contador

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 8 de julio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, con una duración de 50 años 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 Castelago. Sus ingresos corresponden a recuperación de cartera e intereses cobrados por mora a sus clientes y por préstamos a relacionadas.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Existe incertidumbre del principio de negocio en marcha puesto que la entidad no genera los suficientes ingresos relacionados a la actividad operacional; así mismo existe incertidumbre dado que según comentarios de la Administración, la entidad se fusionará con otra compañía del mismo grupo accionario, actualmente se encuentran en proceso de evaluación y análisis para en base a los resultados obtenidos tomar la decisión respectiva.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, FONTESPAI S. A., ha optado por no re expresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos.

FONTESPAI S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas, la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del capital más intereses sobre dicho capital, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en el patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.

2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:
Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:
Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral: Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

FONTESPAI S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	**Clasificación original bajo NIC 39**	**Nueva clasificación bajo NIIF 9**
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en FONTESPAI S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, FONTESPAI S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, FONTESPAI S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

FONTESPAI S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

e. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros, clasificados como costo amortizados ya que son mantenidas con el fin de cobrar flujos de efectivos contractuales en fechas específicas que constituyen pagos del capital más los intereses, que se originan básicamente por la venta de bienes y servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

g. Partes relacionadas

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

h. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas por pagar se originan por las compras de bienes y servicios, se registran inicialmente a valor razonable y posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

i. Impuestos a las ganancias

Los impuestos 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 cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Se lo calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales, al 31 de diciembre de 2018 se utilizó el 22% de impuesto a la renta para calcular el impuesto a la renta diferido.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas vigentes de acuerdo a las normativas legales del país aprobadas en la fecha del estado financiero y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se compensan si y solo sí, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuesto diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

j. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas.

La reserva legal se determina considerando la utilidad liquida, que para una sociedad anónima consiste en el 10% de dicha utilidad hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el primer día del año siguiente, mediante Acta de Junta General de Accionistas.

k. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte FONTESPAI S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:
(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

FONTESPAI S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición FONTESPAI S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la re expresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

FONTESPAI S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de FONTESPAI S. A., provienen de la venta de bienes inmuebles. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, dependiendo el caso, existe contratos a largo plazo y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por FONTESPAI S. A., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se transfiere al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por FONTESPAI S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de FONTESPAI S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de FONTESPAI S. A.

l. Costos y gastos

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados, cuando se ha recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

m. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como los avales y garantías otorgadas que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícita) para la empresa, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

n. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

  En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

  La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

  La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

  Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

  Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

  Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

  Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

  Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 de 2018, fue de 0.27%

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Bancos	U.S.$	20.74	42,570.67

Corresponde a cuenta corriente bancaria # 0005193026 que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano C. A. por U.S.$ 20.74, cuyo valor no ha tenido movimiento durante el ejercicio económico 2018. La entidad mantiene cuenta corriente bancaria # 0065001518 en el Banco Bolivariano C. A. que al 31 de diciembre del 2018 se refleja en el pasivo por sobregiro.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

INSTITUCIÓN	TIPO DE INVERSIÓN	% INTERÉS		2018
Guaranty Trust Bank Limited	Funds Recd	3.00	U.S.$	135,371.35

La inversión con la institución financiera del exterior Guaranty Trust Bank Limited por U.S.$ 135,371.35 viene desde años anteriores, no genera rendimientos. La renovación con el Guaranty Trust Bank Limited, se encuentra en proceso.

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Clientes (a)	U.S.$	140,757.18	140,757.18
Más:			
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo (b)		644,330.75	644,330.75
TOTAL	U.S.$	785,087.93	785,087.93

(a) Incluye la cuenta por cobrar a Margary Elizabeth Brikett por la venta del terreno No 33 ubicado en la urbanización Laguna, Km 8 ½ vía la Puntilla-Samborondón por U.S.$ 140,059.20, la escritura de compraventa del terreno celebrada el 5 de diciembre del 2008, se encuentra con hipoteca abierta a favor de Fontespai S. A., garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones de la señora Margary Brikett con la compañía Fontespai S. A., según escritura de compraventa que otorga la compañía Fontespai S. A.

(b) Incluye cuentas por cobrar a North Capital por U.S.$ 463,157.80 y a Humberto Plaza por U.S.$ 181,172.95, corresponden a ventas de inmuebles de la Urbanización Castelago, desde el año 2005 y no cuentan con contrato en el que se estipule plazo, tasa de interés, forma de pago, condiciones, garantías, etc.

(c) La entidad no ha estimado la provisión de perdidas esperadas.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otras cuentas por cobrar	U.S.$	91,660.32	217,704.95

Incluye cuentas por cobrar a Pancho Hansen Vik - Stonebeach S. A. por U.S.$ 90,805.00 viene de años anteriores y no cuenta con contrato en el que se estipule plazo, tasa de interés, forma de pago, condiciones, garantías, etc. Adicionalmente incluye otras cuentas por cobrar por U.S.$ 855.32.

8. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

			DÉBITO		CRÉDITO	
POR COBRAR		SALDO AL 31/12/2017	PRÉSTAMOS	INTERESES	OTROS	SALDO AL 31/12/2018
Castelago S. A. (c)	U.S.$	-	5,500.00	-	-	5,500.00
Talum S. A. (c)		6,172,573.71	-	-	-	6,172,573.71
Skyline Equities Group Llc (d)		477,755.62	-	-	-	477,755.62
Drinalsa S. A. (d)		500.00	-	-	-	500.00
Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A. (a)		900,000.00	-	-	-	900,000.00
Agrícola Batán S. A. (b)		200,199.00	111,619.06	22,744.00	454.88	334,107.18
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. (c)		34,707.18	-	-	-	34,707.18
Nuevo Rancho S. A. Nuransa (c)		1,291.68	2,108.06	-	-	3,399.74
Agrícola Los Ranchos S. A. (d)		5,529.52	3,323.65	-	8,853.17	-
TOTAL	U.S.$	7,792,556.71	122,550.77	22,744.00	9,308.05	7,928,543.43

2018

(a) Corresponde a cargo de U.S.$ 900,000.00 por préstamo celebrado el 1 de abril del 2010 según contrato Charge Over Credit Balance donde interviene Guaranty Trust Bank Limited como el banco, Fontespai S. A. como el otorgante-responsable y Empacadora Grupo Granmar Empagran S. A. como el cliente, no tiene tasa de interés ni fecha de vencimiento.

(b) Corresponde a préstamos, genera un interés de 9% y no tiene fecha de vencimiento no cuenta con contrato en el que se estipule plazo, forma de pago, condiciones, garantías, etc.

(c) La cuenta por cobrar a Castelago S. A., Nuevo Rancho S. A. Nuransa, Talum S. A. y Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. está respaldada con pagare a la orden de Fontespai S. A. celebrados el 31 de diciembre del 2018, a 365 días plazo y con una tasa de interés del 0% anual.

(d) Las transacciones con partes relacionadas no cuentan con contrato en el que se estipule plazo, tasa de interés, forma de pago, condiciones, garantías, etc.

POR PAGAR		SALDO 31/12/2017	DÉBITOS	PRÉSTAMOS	SALDO 31/12/2018
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA (a)	U.S.$	75,536.42	-	49,757.75	125,294.17
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. (a)		141,961.11	-	29,000.00	170,961.11
Agrícola Agroguayas S. A.		1,000.00	-	-	1,000.00
TOTAL	U.S.$	218,497.53	-	78,757.75	297,255.28

(a) La cuenta por pagar a Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA e Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A., están respaldados con pagares a la orden celebrados el 31 de diciembre del 2018, a 365 días plazo y con una tasa de interés del 0% anual.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 14)	U.S.$	454.88	1,143.63
Crédito tributario de años anteriores (nota 14)		1,365.12	1,959.34
TOTAL	U.S.$	1,820.00	3,102.97

2018

El crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 3,102.97, se dio de baja a U.S.$ 1,737.85 quedando un saldo por U.S.$ 1,365.12.
Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal del año 2018 fue de U.S.$ 454.88, el anticipo del impuesto a la renta pagado por U.S.$ 4,199.12 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 1,365.12 fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2018 quedando saldo a favor del contribuyente de U.S.$ 1,820.00.

2017

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal del año 2017 fue de U.S.$ 1,143.63, el anticipo del impuesto a la renta pagado por U.S.$ 41,861.69 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 1,959.34 fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2017 quedando saldo a favor del contribuyente de U.S.$ 3,102.97.

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Proveedores locales	U.S.$	5,488.00	2,332.01
Fairmore Holding Inc. (a)		2,464,250.33	2,464,250.33
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (b)		3,024.41	5,962.41
Convenio de pago Servicio de Rentas Internas- SRI (c)		-	26,818.26
Otras cuentas por pagar (d)		33,376.28	19,275.26
TOTAL	U.S.$	2,506,139.02	2,518,638.27

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

Mediante contrato de cesión de créditos celebrado el 22 de octubre del 2007 Fontespai S. A. cede a favor de Fairmore Holding Inc. la totalidad de la cartera de crédito originada en la financiación del precio de venta de los lotes de terreno que forman parte de los desarrollos inmobiliarios que promueve el cedente.

Fairmore Holding Inc, mediante contrato de gestión de cobranzas celebrado el 22 de octubre de 2007 denomina a Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A., como gestor único de cobro de la cartera cedida por Fontespai S. A., quedando saldo pendiente de pago U.S.$ 2,464,250.33.

(b) El saldo al 31 de diciembre del 2018 corresponde a valores pendiente de pago por U.S.$ 3,024.41 a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por el periodo 2018 según el convenio de facilidad de pago de la contribución, estos valores se tienen que pagar hasta el 5 de marzo del 2019.

2017

Mediante la Resolución No. SCVS-INAF-DNF-2017-2247-M emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en noviembre de 2017 conceden el convenio de facilidad de pago de 9 meses de la contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, quedando un valor pendiente de pago por U.S.$ 5,962.41, estos valores se tienen que pagar hasta el 1 de septiembre del 2018.

(c) Al 31 de diciembre del 2018 los valores por pagar al Servicio de Rentas Internas fueron cancelados en su totalidad.

2017

Mediante la Resolución No.109012017RCBR172303 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 10 de octubre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 cuotas del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio de 2017 que asciende a la cantidad de U.S.$ 20,930.84, al 31 de diciembre de 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.$ 13,536.07, estos valores se tienen que pagar hasta el 13 de julio del 2018.

Mediante la Resolución No.109012016RCBR172299 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 10 de octubre de 2017 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses de anticipo de impuesto a la renta de mes de septiembre de 2017 que asciende a la cantidad de U.S.$ 20,930.84, al 31 de diciembre de 2017 queda un valor pendiente de pago por U.S.$ 13,282.19, estos valores se tienen que pagar hasta el 13 de julio del 2018.

(d) Al 31 de diciembre del 2018, incluye provisiones por valores pendientes de pago a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por U.S.$ 28,039.64 correspondientes al impuesto 1,5 por mil sobre los activos totales, por los años 2016, 2017 y 2018. Adicionalmente incluye sobregiro contable por U.S.$ 5,336.64.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

		SALDO 31/12/2017	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2018
Retenciones en la fuente del IVA	U.S.$	-	43.97	43.97	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		20.11	104.75	85.49	0.85
Impuesto a la renta		-	4,199.12	4,199.12	-
TOTAL	U.S.$	20.11	4,347.84	4,328.58	0.85

12. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Anticipo de clientes	U.S.$	312.84	312.84
Intereses ganados y no cobrados		9,269.51	9,269.51
TOTAL	U.S.$	9,582.35	9,582.35

13. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCIÓN	VALOR U.S.$
Skyvest Ec Holding S. A.	19,975	99.87	0.04	799.00
Talum S. A.	25	0.13	0.04	1.00
TOTAL	20,000	100.00		800.00

Las entidades Skyvest Ec Holding S. A. y Talum S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

14. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Resultado antes del impuesto a la renta	U.S.$	6,748.58	43,359.78
Más:			
Gastos no deducibles locales		3,154.53	5,210.62
Utilidad gravable		9,903.11	48,570.40
Porcentaje del impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		2,178.68	10,685.49
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		4,199.12	43,930.48
Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo no. 210		-	2,068.80
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado		4,199.12	41,861.68
Impuesto a la renta causado (nota 11)		4,199.12	41,861.68
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta pagado		4,199.12	41,861.68
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		454.88	1,143.63
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		1,365.12	1,959.34
Saldo a favor del contribuyente	U.S.$	-1,820.00	-3,102.97

Los estados financieros de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo,

2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,

3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

15. OTROS INGRESOS

El detalle de los otros ingresos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Otros ingresos	U.S.$	33,574.48	70,803.55

Los ingresos generados por la entidad no son originados por su actividad principal, estos otros ingresos al 31 de diciembre del 2018 incluyen intereses ganados por U.S.$ 22,744.00 por prestamos realizados a Agrícola Batán S. A., e intereses por mora de clientes por U.S.$ 10,830.48. De acuerdo al objeto principal de la entidad tiene como la actividad inmobiliaria, que es la compraventa, construcción, promoción de bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios.

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 28 de junio del 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

17. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tienen personal tercerizado al 31 de diciembre de 2018.

18. EFECTOS ECONÓMICOS 2018

En el año 2017, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2016 o años anteriores.

El sector inmobiliario va a recuperarse en el ejercicio económico 2019, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en ejercicios económicos futuros.

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.