

FONTESPAI S. A.

68.554

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



03/04/2014



Vizhñay, Asociados

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
FONTESPAI S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 ecuatorianas de contabilidad. 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, excepto por lo que se menciona en el párrafo Bases para la Opinión Calificada. 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 incluidas 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 debida 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 ecuatorianas de contabilidad, 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 FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Ecuador – Guayaquil Agosto 15, 2011
RNAE No. 105

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.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (notas 2 y 4)	178,172.73
Inversiones temporales (nota 5)	1,017,105.68
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 6)	752,738.83
Otras cuentas por cobrar (nota 7)	4,125,580.96
Compañías relacionadas (nota 8)	1,403,296.71
	<hr/>
TOTAL	6,281,616.50
Inventarios (notas 2 y 9)	747,857.18
Pagos y gastos anticipados (nota 10)	35,890.89
	<hr/>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8,260,642.98
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO (nota 6)	785,712.92
INVERSIONES PERMANENTES	800.00
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 11)	2,026.75
	<hr/>
TOTAL ACTIVO	<u>9,049,182.65</u>

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 12)	1,848,828.26
Compañías relacionadas (nota 8)	82,832.71
Impuestos por pagar (nota 13)	219.38
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,931,880.35

PASIVOS DIFERIDOS (nota 14)	792,383.70
-----------------------------	------------

TOTAL PASIVO	2,724,264.05
--------------	--------------

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	800.00
Reserva legal	400.00
Reserva facultativa	206.37
Reserva de capital	4,982,124.87
Resultados acumulados	1,112,220.31
Resultado del ejercicio	229,167.05

TOTAL PATRIMONIO	6,324,918.60
------------------	--------------

PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-
------------------------------	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9,049,182.65
---------------------------	--------------

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	925,302.73
Costo de ventas	695,263.12
UTILIDAD BRUTA	230,039.61
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	76,949.83
Gastos de ventas	18,976.29
TOTAL DE GASTOS	95,926.12
UTILIDAD OPERACIONAL	134,113.49
Otros ingresos (nota 17)	172,210.77
Otros egresos	576.14
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	305,748.12
Impuesto a la renta mínimo (notas 2, 13 y 16)	76,581.07
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>229,167.05</u>

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	305,748.12
AJUSTES POR:	
Depreciación de propiedades	1,684.32
Ajuste de años anteriores	-1,162.22
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	306,270.22
Aumento en cuentas por cobrar	-2,184,723.98
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	2,196,326.95
Disminución en inventarios	557,590.81
Aumento en pagos y gastos anticipados	-53,158.52
Disminución en otros activos	34.33
Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo	850,628.43
Disminución en cuentas por pagar	-598,724.37
Disminución en compañías relacionadas por pagar	-430,053.26
Disminución en impuestos por pagar	-188.39
Disminución en pasivo diferido	-628,054.09
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	15,948.13
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Aumento en inversiones temporales	-22,758.52
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-22,758.52
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-
EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-
Disminución neto del efectivo y sus equivalentes	-6,810.39
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	184,983.12
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)	178,172.73

Ver notas a los estados financieros

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 7 de Junio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Julio de 1993 de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de viviendas vecinales o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados ubicados en las urbanizaciones La Laguna, Vista al Parque y Urbanización Castel-Lagos.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

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

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

b. Efectivo en bancos

Incluye depósitos en bancos disponibles. (nota 4)

c. Inventarios

Coformado por los costos de los terrenos de la urbanización Castel-Lago y Vista al Parque. (nota 9)

d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para maquinarias y equipos, equipos de comunicación y otros activos (nota 11).

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

e. Reserva Legal

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

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible (notas 13 y 16)

g. Registros Contables y Unidad Monetaria

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

3. 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 del 2010, fue de 3.33%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. EFFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2010, el saldo es el siguiente:

Bancos U.S. \$ 178,172.73

5. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo de las inversiones temporales al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE INVERSION</u>	<u>% INTERES</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Guaranty Trust Bank Limited	Funds Recd	3	<u>1,017,105.68</u>

El fondo es renovable mensualmente.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Un saldo de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	1,555,323.35
Menos: provisión de cuentas incobrables		16,871.60
TOTAL		<u>1,538,451.75</u>
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo		<u>785,712.92</u>
CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES	U.S. \$	<u>752,738.83</u>

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a las ventas de terrenos y casas de las urbanizaciones Castel-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.

Durante el año 2010 no se hizo la provisión de cuentas incobrables, ya que el saldo es recuperable.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2010, por clasificación principal, es como sigue:

Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S. \$	3,119,793.28
Otras cuentas por cobrar		439,228.82
Inmobiliaria Batán S. A.		372,138.04
Talum S. A.		100,000.00
Accionistas		94,420.82
TOTAL	U.S. \$	<u>4,125,580.96</u>

En otras cuentas por cobrar U.S. \$ 439,228.82, corresponden a préstamos entregados a los clientes de la Urbanización Castel-Lagos, los mismos que están respaldados por los contratos de préstamos que Fontespai S. A. celebra con sus clientes.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

ACTIVO

Huindar S. A.	U.S. \$	987,869.20
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.		222,007.21
Inmodays S. A.		193,420.30
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>1,403,296.71</u>

PASIVO

Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S. \$	<u>82,832.71</u>
------------------------------------	---------	------------------

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

9. INVENTARIOS

El saldo de inventarios al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Terrenos

Urbanización Castel-Lagos	U.S. \$	604,733.97
Urbanización Vista al Parque		143,123.21
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>747,857.18</u>

Los terrenos urbanizados están ubicados: la Urbanización Castel-Lagos en el Km. 6.5 de la vía La Puntilla y la Urbanización Vista al Parque en el Km. 8.5 de la vía La Puntilla del Cantón Samborondón de la Provincia del Guayas, República del Ecuador.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El saldo de pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Crédito tributario del impuesto a la renta (Nota 16) U.S. \$ 35,890.89

11. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Maquinarias y equipos	U.S. \$	10,454.71	-	-	10,454.71
Equipos de comunicación		4,750.67	-	-	4,750.67
Otros activos		1,638.08	-	-	1,638.08
TOTAL		16,843.46	-	-	16,843.46
Menos:					
Depreciación acumulada		13,132.39	1,684.32	-	14,816.71
PROPIEDADES, NETO	U.S. \$	<u>3,711.07</u>	<u>-1,684.32</u>	-	<u>2,026.75</u>

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2010, por clasificación principal, es como sigue:

Mandato y cobranzas	U.S. \$	1,349,480.46
Faimore Holding Inc.		430,808.65
Otros		68,539.15
TOTAL	U.S. \$	<u>1,848,828.26</u>

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

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S. \$	329.36	4,271.52	4,119.32	177.16
Retención en la fuente del Impuesto a la renta		78.41	2,320.64	2,284.45	42.22
Impuesto a la renta mínimo (notas 2 y 16)		-	76,581.07	76,581.07	-
TOTAL	U.S. \$	<u>407.77</u>	<u>83,173.23</u>	<u>82,984.84</u>	<u>219.38</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. PASIVOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Ventas de solares a largo plazo	U.S. \$	755,020.53
Intereses		36,363.17
Anticipo de clientes		1,000.00
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>792,383.70</u>

El saldo de \$755,020.53 se origina por las ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en los resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de FONTESPAI S. A., al 31 de Diciembre del 2010 está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	19,999	99.99	0.04	799.96
Huindar S. A.	1	0.01	0.04	0.04
TOTAL	<u>20,000</u>	<u>100</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.

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 deben entregarla conjuntamente con los Estados Financieros de FONTESPAI S. A., del ejercicio económico 2010 a la Superintendencia de Compañías.

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, las 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).

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	305,748.12
Más:		
Gastos no deducibles		576.14
		<hr/>
Base imponible		306,324.26
Porcentaje		25%
		<hr/>
Impuesto a la renta causado		76,581.07
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		53,158.52
<u>Impuesto a la renta mínimo (notas 2 y 13)</u>		
El mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		76,581.07
Menos:		
Anticipo del impuesto a la renta		53,158.52
Crédito tributario de años anteriores		59,313.44
		<hr/>
Saldo a favor del contribuyente (nota 10)	U.S. \$	<u>35,890.89</u>

Los registros contables de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto hasta el ejercicio del año 2010. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados financieros

17. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2010, por clasificación principal, es como sigue:

Intereses ganados	U.S. \$	127,828.36
Otros		44,382.41
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>172,210.77</u>

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes, 15 de Agosto del 2011, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2010.

20. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

21. 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.