

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 periodo 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:

<u>No.</u> <u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA</u> <u>PARA EJERCICIO</u> <u>INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

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. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. 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.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Notas a los estados Financieros, continuación

e. 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.

f. Propiedades, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos, herramientas y equipos de computación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

g. 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 mantienen 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.

h. 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 con fiabilidad 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.

i. 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 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados Financieros, continuación

j. 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.

k. 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.

l. 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.

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 2012, fue de 4,16%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Bancos	U.S.\$	<u>53,064.80</u>	<u>72,371.22</u>

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, 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 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>
Clientes	U.S.\$	397,002.21	353,903.29
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
Más:			
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo		644,330.75	785,712.92
	
TOTAL	U.S.\$	<u>1,041,332.96</u>	<u>1,139,616.21</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 baja de la provisión de cuentas incobrables se ajustó con resultados acumulados NIIF puesto que la compañía posee una cartera 100% recuperable.

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 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Otras cuentas por cobrar (a)	U.S.\$	281,536.74	359,903.66
Agrícola Batán S. A.		-	440,000.00
Accionistas		94,520.94	94,420.82
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>376,057.68</u>	<u>894,324.48</u>

(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.

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Urbanización Vista al Parque	U.S.\$	<u>-</u>	<u>135,000.00</u>

Los terrenos urbanizados están ubicados en 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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>
Retenciones en la fuente a favor (nota 17)	U.S.\$	146.45	1,301.70
Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 17)		-	35,690.89
TOTAL	U.S.\$	<u>146.45</u>	<u>37,192.59</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

		SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS			CREDITOS	SALDO AL 31/12/2012
			VENTAS	PRESTAMOS	OTROS		
<u>LARGO PLAZO</u>							
Hundar S. A.	U.S.\$	987,889.00	-	-	-	-	987,889.00
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.		222,007.41	-	-	20,000.00	-	242,007.41
Luisa Lotización Lta Riviera S. A.		-	-	-	4,242,813.28	-	4,242,813.28
	U.S.\$	<u>1,209,896.41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,262,813.28</u>	<u>-</u>	<u>5,472,709.69</u>

SALDO POR PAGAR

RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS	CREDITOS			SALDO AL 31/12/2012
			PAGOS Y DEBITOS	COMPRAS	PRESTAMOS	OTROS	
<u>CORRIENTE</u>							
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$	88,832.71	55,000.00	-	-	23.79	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.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Los saldos de otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$	-	4,050,393.28
Talum S. A.		670,000.00	670,000.00
Skyline Equities Group LLC		420,000.00	-
		-----	-----
TOTAL	U.S.\$	<u>1,090,000.00</u>	<u>4,720,393.28</u>

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 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Proveedores locales	U.S.\$	-	5,221.63
Fairmore Holding Inc.		430,808.65	430,808.65
Otras cuentas por pagar		12,528.58	11,771.58
		-----	-----
TOTAL	U.S.\$	<u>443,337.23</u>	<u>447,801.86</u>

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

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2012</u>
Retenciones en la fuente del IVA	U.S.\$	-	57.07	57.07	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		166.57	778.14	740.65	129.06
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 17)		-	25,532.99	25,532.99	-
TOTAL	U.S.\$	166.57	26,368.20	26,330.71	129.06

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Fairmore Holding Inc.	U.S.\$ <u>2,416,293.95</u>	<u>2,280,435.05</u>

Saldo por U.S.\$ 2,416,293.95 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.

15. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$ -	125,585.00
Anticipo de clientes	15,749.55	31,984.63
Intereses	12,800.11	14,113.69
TOTAL	U.S.\$ <u>28,549.66</u>	<u>171,683.32</u>

El saldo de U.S.\$ 125,585.00 del 2011 se originó por venta de terreno a crédito, la que fue registrada en los resultados del 2012 por el cobro del dividendo.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR 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>100.00</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

17. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	-83,396.53	35,130.35
Menos:			
Ajustes NIIF		-	-
		<hr/>	<hr/>
		-83,396.53	35,130.35
Más:			
Gastos no deducibles		41,586.75	-
Gastos no deducibles (Ingresos reversados por NIIF, 2011)		-	149,390.99
		<hr/>	<hr/>
Pérdida / Utilidad gravable		-41,809.78	184,521.34
Porcentaje impuesto a la renta		23%	24%
		<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado		-	44,285.12
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		25,532.99	47,611.82
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		25,532.99	47,611.82
Menos:			
Anticipo pagado		24,231.30	47,611.82
Menos:			
Retenciones en la fuente a favor (nota 9)		146.45	1,301.70
Crédito tributario del impuesto a la renta (nota 9)		1,301.69	35,890.69
		<hr/>	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente (nota 9)	U.S.\$	<u>-146.45</u>	<u>-37,192.59</u>

Los estados financieros de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2012. 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.