

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 Visto al Parque y Castell-Lagos.

2. POLÍTICAS 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,C,IC-004 y publicado 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,C,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, incluidos 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:

No.		APLICACIÓN OBLIGATORIA
<u>NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>PARA EJERCICIO</u>
		<u>INICIADOS A PARTIR DE:</u>
NIIF 0	Mejora, Reconocimiento y medición de Instrumentos financieros	1 de Enero del 2015

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

b. Registro contable y moneda de presentación

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

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

d. Cuentas por cobrar

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

a. Instrumentos financieros

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

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

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

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

f. Provisiones

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

g. Impuesto a las ganancias

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

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

h. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

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

i. Estimaciones

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

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

j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES 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 2013, fue de 2.70%.

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

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

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

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

El fondo es renovable mensualmente.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

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

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

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

0. CUENTAS RELACIONADAS

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

SALDO POR COBRAR

			<u>DEBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
		<u>SALDO AL</u>	<u>TRANSFE-</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u>	<u>SALDO AL</u>
		<u>31/12/2012</u>	<u>RENCIAS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>31/12/2012</u>
<u>CORTO PLAZO</u>						
Hulndar S. A.	U.S.\$	-	987,880.20	-	-	987,880.20
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.		-	242,007.21	81,000.00	-	323,007.21
Lariba Lotización La Riviera S. A.		-	4,242,013.28	-	-	4,242,013.28
Titium S. A.		-	870,000.00	16,000.00	16,005.70	889,104.30
Skyline Equities Group LLC		-	420,000.00	57,033.10	138.93	477,169.17
Skyvaat Ec Holding S. A.		-	-	700.00	-	700.00
Megafroxa S. A.		-	-	8,000.00	-	8,000.00
Proinba Proyección Inmobiliaria Bntan S. A.		-	32,000.00	-	-	32,000.00
Accelentium		-	84,420.82	-	-	84,420.82
	U.S.\$	-	<u>6,008,010.51</u>	<u>172,432.10</u>	<u>16,044.63</u>	<u>6,845,307.04</u>

LARGO PLAZO

Hulndar S. A.	U.S.\$	987,880.00	-	-	987,880.00	-
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A.		242,007.41	-	-	242,007.41	-
Lariba Lotización La Riviera S. A.		4,242,013.28	-	-	4,242,013.28	-
	U.S.\$	<u>5,472,400.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,472,400.00</u>	<u>-</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

		<u>DEBITOS</u>		<u>CREDITOS</u>			
	<u>SALDO</u>	<u>PAGOS Y</u>					<u>SALDO</u>
	<u>31/12/2012</u>	<u>DEBITOS</u>		<u>COMPRAS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>31/12/2012</u>
<u>CORRIENTE</u>							
Inmobiliario							
Reclutamiento							
C. A. IRCA	U.S.\$	13,056.50	-	-	-	13,056.50	

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

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

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

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

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Talum S. A.	U.S.\$	•	670,000.00
Skyline Equities Group LLC		-	420,000.00
TOTAL	U.S.\$	•	1,090,000.00

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

11. CUENTAS POR PAGAR

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

		31 DICIEMBRE 2013	31 DICIEMBRE 2012
Proveedores locales	U.S.\$	2,625.34	•
Fairmore Holding Inc.		430,808.65	430,808.65
Otras cuentas por pagar		583.59	12,528.58
TOTAL	U.S.\$	434,017.58	443,337.23

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

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

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVOS DIFERIDOS

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

		31 DICIEMBRE <u>2013</u>	31 DICIEMBRE <u>2012</u>
Ventas de solares	U.S.\$	4,290.19	-
Anticipo de clientes		13,276.03	15,749.55
Intereses		-	12,800.11
TOTAL	U.S.\$	<u>17,566.52</u>	<u>28,549.66</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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

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

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

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

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

REGISTRO OFICIAL No. 37 DE SEPTIEMBRE DEL 2009

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

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

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

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Capital Management Holding Corporation	19,000	99.99	0.04	799.96
Huindar S. A.	1	0.01	0.04	0.04
TOTAL	20,000	100.00		800.00

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 2008

Decreto: 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.