FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 8 de Julio de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil 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 Castelago

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 - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF fueron en el año 2011 y el período de transición fue en el año 2010

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

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía de estimaciones contables y la 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 en 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la compañía 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.

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y los 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.

e. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración 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 financieras y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración 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 en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

g. **Impuesto a la renta causado**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el pais, 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 obligatoria 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 el 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.

i. **Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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 al cálculo del impuesto a la renta.

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

Los ingresos por venta y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han 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.

k. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018

- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos. Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016

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 2015, fue de 3.38%

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Bancos	U.S.$	3,892.48	155.05

El saldo al 31 de Diciembre del 2015, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la compañía mantiene en el Banco Bolivariano, las siguientes; Cuenta corriente #0065001518 por U.S.$ 3,871.74 y la cuenta corriente #0005193026 por U.S.$ 20.74 la cual no ha tenido movimiento durante el ejercicio economico 2015.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

INSTITUCIÓN	TIPO DE INVERSIÓN	% INTERÉS		2015	2014
Guaranty Trust Bank Limited	Funds Recd	3	U.S.$	135,371.35	135,371.35

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 del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Clientes	U.S.$	142,296.49	172,296.49
Menos: Provisión para cuentas incobrables		-	-
Más: Cuentas por cobrar clientes a largo plazo		644,330.75	644,330.75
TOTAL	U.S.$	786,627.24	816,627.24

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a las ventas de terrenos y casas de las urbanizaciones Castelago 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 compañía no hizo provisión para cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Otras cuentas por cobrar	U.S.$	307,313.12	221,251.05

Otras cuentas por cobrar, corresponden a préstamos entregados a los clientes de la Urbanización Castelago, los mismos que están respaldados por los contratos de préstamos que Fontespai S. A., celebra con sus clientes.

8. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

SALDOS POR COBRAR

			DÉBITOS		CRÉDITOS	
		SALDO AL 31/12/2014	TRANSFE-RENCIAS	OTROS	COBROS Y CRÉDITOS	SALDO AL 31/12/2015
Huindar S. A. (a)	U.S.$	1,078,387.65	-	96,811.18		1,175,198.83
Inmobiliaria Plaza 500 INMOPLAZA S. A. (a)		333,007.21	-	31,502.78	364,509.99	-
Larisa Lotización La Rivera S. A.		4,242,613.28	-	-	-	4,242,613.28
Talum S. A.		284,996.97	322,247.10	-	4,268.36	602,975.71
Skyline Equities Group LLC		477,755.62	-	-	-	477,755.62
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.IRCA		-	-	4,971.33	4,971.33	-
Castelago S. A.		-	-	12,000.00	12,000.00	-
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.		900,000.00	-	-	-	900,000.00
Agricola Batán S.A.		20,950.49	-	39,033.86	31,175.63	28,808.72
Skyvest Ec Holding S. A.		799.00	-	-	-	799.00
Megatrexa S. A.		8,000.00	-	-	-	8,000.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		32,000.00	-	3,136.00	-	35,136.00
Accionistas		94,656.24	1,829,210.73		1,923,866.97	-
Nuevo Rancho S. A. Nuransa		-	-	1,679.65	-	1,679.65
	U.S.$	7,473,166.46	2,151,457.83	189,134.80	2,340,792.28	7,472,966.81

SALDOS POR PAGAR

			DÉBITOS	CRÉDITOS	
		SALDO 31/12/2013	PAGOS Y DÉBITOS	OTROS	SALDO 31/12/2014
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.$	5,000.00	5,028.67	28.67	-

(a) Corresponde a préstamos, genera un interés del 10% y no tiene fecha de vencimiento, no mantienen contratos.

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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Crédito tributario de años anteriores (nota 14)	U.S.$	2,573.18	1,847.32

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.$ 2,682.65, el anticipo de impuesto a la renta por U.S.$ 41,578.21 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 1,737.85, fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2015; el valor de U.S.$ 109.47 corresponde a retenciones de años anteriores que fueron dados de baja.

El crédito tributario de años anteriores por U.S.$ 2,573.18 corresponden a las retenciones en la fuente del año 2015.

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Proveedores locales	U.S.$	7,166.11	3,285.32
Fairmore Holding Inc. (a)		2,464,250.33	2,464,250.33
Convenio de pago Serivicio Rentas Internas - SRI (b)		20,574.79	-
Otras cuentas por pagar		594.48	583.59
TOTAL	U.S.$	2,492,585.71	2,468,119.24

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

Saldo por U.S.$ 2,464,250.33 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 quedó comprometida en realizar la gestión de cobro y en entregar a Fairmore Holding Inc. los valores recuperados.

(b) Mediante la resolución No.109012015RCBR096158 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 17 de septiembre del 2015 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio del 2015 que asiende a la cantidad de U.S.$ 20,789.11 al 31 de diciembre del 2015 queda un valor pendiente de pago por U.S.$ 8,823.15

Mediante la resolución No.109012015RCBR111441 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de Octubre del 2015 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de septiembre del 2015 que asiende a la cantidad de U.S.$ 20,789.11 al 31 de diciembre del 2015 queda un valor pendiente de pago por U.S.$ 11,751.64

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		SALDO 31/12/2014	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO 31/12/2015
Retenciones en la fuente del IVA	U.S.$	-	6.86	6.86	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		38.15	270.06	274.78	42.87
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 14)		-	43,425.53	43,425.53	-
TOTAL	U.S.$	38.15	43,702.45	43,707.17	42.87

12. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Anticipo de clientes	U.S.$	4,290.49	4,290.49
Intereses ganados y no cobrados		9,269.51	9,269.51
TOTAL	U.S.$	13,560.00	13,560.00

13. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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

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

REGISTO 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).

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador no ha definido los plazos para aumento del capital hasta que alcance el capital mínimo.

14. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.$	84,280.05	113,188.07
Más:			
Gastos no deducibles locales		20,314.77	224.82
Utilidad gravable		104,594.82	113,412.89
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		23,010.86	24,950.84
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		43,425.53	44,018.78
Impuesto a la renta causado (nota 11)		43,425.53	44,018.78
Menos:			
Anticipo de Impuesto a la Renta pagado (nota 9)		41,578.21	43,909.31
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		2,682.65	1,847.32
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		1,737.85	109.47
Saldo a favor del contribuyente	U.S.$	2,573.18	1,847.32

Los estados financieros de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2015. 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.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha del informe de los auditores externos el 1 de Marzo del 2016, 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.

16. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2015

17. 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 el que trabaja la compañía son de propiedad exclusiva de la compañía.

18. INFORME TRIBUTARIO

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.

19. NEGOCIO EN MARCHA

Hasta el 31 de diciembre del 2015, Fontespai S. A. ha vendido todos sus inventarios de bienes inmuebles y solamente se encuentra en la etapa de recuperar su cartera producto de las ventas a crédito. La junta general de accionistas celebrada el 1 de Marzo del del 2016, resolvió que la compañía continúe operando y que se proceda al análisis de factibilidad de viabilizar el desarrollo de nuevos proyectos y que se continúe con el proceso de recuperación de cartera.

CONTADOR GENERAL
GUACHO REMACHE LEOPOLDO