

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 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 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. 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.

c. Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalentes del 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 entidad disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Partes relacionadas por cobrar y pagar

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

f. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad 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 entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables del mercado.

g. 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 del 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.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 entidad.

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 de 2016, 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 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

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 de 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Bancos	U.S.\$	<u>3,916.25</u>	<u>3,892.48</u>

El saldo al 31 de Diciembre de 2016, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano C. A., la cuenta corriente #0065001518 por U.S.\$ 3,895.51 y la cuenta corriente #0005193026 por U.S.\$ 20.74 cuyo valor no ha tenido movimiento durante el ejercicio económico 2016.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

Inversiones financieras a valor razonable con cambios a resultados

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>TIPO DE INVERSIÓN</u>	<u>% INTERÉS</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Guaranty Trust Bank Limited	Funds Recd	3.00	U.S.\$	<u>135,371.35</u>	<u>135,371.35</u>

La renovación con el Guaranty Trust Bank Limited, se encuentra en proceso.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las partes por cobrar - clientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Clientes	U.S.\$	142,297.06	142,296.49
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		-	-
Más:			
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo		644,330.75	644,330.75
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>786,627.81</u>	<u>786,627.24</u>

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 entidad Fontespai S. A., celebra con sus clientes.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	<u>307,313.14</u>	<u>307,313.12</u>

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.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

SALDOS POR COBRAR

		<u>SALDO AL 31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL 31/12/2016</u>
			<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y CRÉDITOS</u>	
Huindar S. A. (a)	U.S.\$	1,175,198.83	-	98,786.92	1,975.74	1,272,010.01
Larisa Lotización La Rivera S. A.		4,242,613.28	-	-	-	4,242,613.28
Talum S. A.		602,975.71	-	-	1,063.34	601,912.37
Skyline Equities Group LLC		477,755.62	-	-	-	477,755.62
Castelago S. A.		-	2,400.42	-	2,400.42	-
Empacadora Grupo Granmar Empagran S.A.		900,000.00	-	-	-	900,000.00
Agrícola Batán S. A. (a)		28,808.72	38,293.45	4,653.15	604.72	71,150.60
Skyvest Ec Holding S. A.		799.00	-	-	-	799.00
Megatrexa S. A.		8,000.00	-	-	-	8,000.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		35,136.00	-	-	-	35,136.00
Nuevo Rancho S. A. Nuransa		1,679.65	-	-	1,679.65	-
Inmobiliaria Plaza 500 S. A.		-	-	32,800.00	32,800.00	-
Agrícola Los Ranchos S. A.		-	5,943.51	434.36	6,377.87	-
TOTAL	U.S.\$	7,472,966.81	46,637.38	136,674.43	46,901.74	7,609,376.88

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDOS POR PAGAR

		<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	
Inmobiliaria						
Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$	-	-	4,121.11	9,200.00	13,321.11
Inmobiliaria Plaza 500						
S. A.		-	-	57,921.11	32,800.00	90,721.11
Agrícola Agroguayas						
S. A.		-	-	1,000.00	-	1,000.00
TOTAL	U.S.\$	-	-	63,042.22	42,000.00	105,042.22

(a) Corresponde a préstamos,
genera un interés de 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 de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Crédito tributario del período (nota 14)	U.S.\$	<u>1,959.34</u>	<u>2,573.18</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal del año 2016 fue de U.S.\$ 2,068.80, el anticipo del impuesto a la renta pagado por U.S.\$ 40,769.52 y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 2,573.18 fueron compensados en la conciliación tributaria en el ejercicio 2016 quedando saldo a favor del contribuyente de U.S.\$ 1,959.34.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Proveedores locales	U.S.\$	2,810.13	7,166.11
Fairmore Holding Inc. (a)		2,464,250.33	2,464,250.33
Superintendencia de compañías (b)		5,189.67	-
Convenio de pago Servicio de Rentas Internas- SRI (c)		19,596.77	20,574.79
Otras cuentas por pagar		9,918.65	594.48
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>2,501,765.55</u>	<u>2,492,585.71</u>

(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 de 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) Mediante la resolución No.SCVS-INAF-DNF-16-472 emitida por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros con fecha 7 de diciembre de 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 9 meses de la contribución a la superintendencia de compañía, valores y seguros que asciende a la cantidad de U.S.\$ 7,141.17 al 31 de diciembre de 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 5,189.67.

(c) Mediante la resolución No.109012016RCBR081381 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 31 de agosto de 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses del anticipo de impuesto a la renta del mes de julio de 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 20,384.76 al 31 de diciembre de 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 8,487.58.

Mediante la resolución No.109012016RCBR104799 emitida por el Servicio de Rentas Internas con fecha 20 de Octubre de 2016 se concede el convenio de facilidad de pago de 6 meses de anticipo de impuesto a la renta de mes de septiembre de 2016 que asciende a la cantidad de U.S.\$ 20,384.76 al 31 de diciembre de 2016 queda un valor pendiente de pago por U.S.\$ 11,109.19.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Retenciones en la fuente del IVA	U.S.\$	-	1.86	1.86	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		42.87	154.77	128.33	16.43
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 14)		-	43,452.16	43,452.16	-
TOTAL	U.S.\$	<u>42.87</u>	<u>43,608.79</u>	<u>43,582.35</u>	<u>16.43</u>

12. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Anticipo de clientes	U.S.\$	312.84	4,290.49
Intereses ganados y no cobrados		9,269.51	9,269.51
TOTAL	U.S.\$	<u>9,582.35</u>	<u>13,560.00</u>

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

La accionista entidad Skyvest Ec Holding S. A. y Talum S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTO OFICIAL No. 389 DE 1 DE NOVIEMBRE DE 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías, pueda señalar como capitales mínimos de las entidades 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 entidades 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 han definido los plazos para aumento de capital hasta que alcance el capital mínimo.

FONTESPAI S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	U.S.\$	69,054.78	84,280.05
Más:			
Gastos no deducibles locales		13,586.31	20,314.77
Utilidad gravable		82,641.09	104,594.82
Porcentaje del impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta mínimo causado		18,181.04	23,010.86
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		43,452.16	43,425.53
<hr/>			
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 11)		43,452.16	43,425.53
Menos:			
Anticipo del Impuesto a la Renta pagado (nota 9)		40,769.52	41,578.21
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		2,068.80	2,682.65
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		2,573.18	1,737.85
Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	<u>-1,959.34</u>	<u>-2,573.18</u>

Los estados financieros de FONTESPAI S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones del Impuesto a la Renta de la entidad 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

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Marzo de 2017, 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.

16. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

FONTESPAI S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tienen personal tercerizado al 31 de Diciembre de 2016.

17. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, 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 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017.

18. 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.

19. 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.

20. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

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 éste informe.



LEOPOLDO GUACHO R.
CONTADOR