

# **FORTINVILLA S. A.**

**Estados Financieros por el año terminado  
el 31 de Diciembre de 2017**

**Informe de Auditoría por un Auditor Independiente**

**FORTINVILLA S. A.**

Estados Financieros

**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016**

Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado del Período y otro resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de:

**FORTINVILLA S. A.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros****Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros de FORTINVILLA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado del período y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En el ejercicio económico 2016 los estados financieros antes mencionado fueron auditados por otra firma auditora, cuyo informe fue emitido con fecha 27 de marzo del 2017.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de fundamento de la opinión con salvedades, los estados financieros antes mencionados presentan de forma consistente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de FORTINVILLA S. A., al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera– NIIF, descritas en la nota 2 de los estados financieros.

**Fundamento de la opinión con salvedades:**

Al 31 de diciembre de 2017, no nos proporcionaron el contrato de los derechos fiduciarios por concepto de Fideicomiso Residencias El Fortín, por confidencialidad.

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Ecuador y del Código de Ética, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

**Responsabilidad de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable del registro, preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación de los estados financieros para que estén libres de error material, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Quito

Guayaquil

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Cornejo

entre Av. Portugal y Av. Graí. Eloy Alfaro

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Bristol Parc

Edificio Vizhñay, Asociados

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: quito@vizhnay.com

Email: guayaquil@vizhnay.com

PBX: (593-2) 3332944

PBX: (593-4) 2680266

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestro objetivo son obtener una seguridad razonable de los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte un error material cuando este exista las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales o de importancia relativa cuando individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financiero.

Durante la realización de nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Planeamos y desarrollamos la auditoría, para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de riesgos de error significativo, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error significativo debido a un error involuntario, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión de los controles internos.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos en su conjunto la estructura y contenido de los estados financieros, la aplicación de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y que las notas a los estados financieros hechas por la Administración sean adecuadas; y, si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la representación fiel.

Evaluamos si es adecuado que la Administración utilice la presunción de negocio en marcha para preparar los estados financieros; y si, basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe incertidumbre significativa en relación a eventos o condiciones que generan duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe incertidumbre significativa, se requiere que este hecho se incluya en el informe de auditoría en las correspondientes notas a los estados financieros o, si dichas notas son inadecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.

Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y la realización de la auditoría de la entidad, así como de expresar nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como, cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

**Quito**

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: [quito@vizhnay.com](mailto:quito@vizhnay.com)

PBX: (593-2) 3332944

**Guayaquil**

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Comejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: [guayaquil@vizhnay.com](mailto:guayaquil@vizhnay.com)

PBX: (593-4) 2680266

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios****Informe de cumplimiento tributario:**

De acuerdo con los numerales 30, 31 y 32 del Artículo 2 del Decreto Ejecutivo 973, publicado en el Suplemento del Registro oficial 736, del 9 de abril 2016, que reformó el artículo 279 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno; establece que:

Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos.

El informe del auditor deberá sujetarse a las Normas Internacionales de Auditoría y expresará la opinión respecto del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias vigentes, así como de las resoluciones de carácter general y obligatorias emitidas por el Director General del Servicio de Rentas Internas.

El sujeto pasivo sobre el cual se emita el informe que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previstas en este artículo, será responsable por la presentación de dicho informe ante la Administración Tributaria, que de acuerdo con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Suplemento del Registro Oficial 660 del 31-XII-2015, el Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

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.

**Informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos:**

De acuerdo con el artículo 32 la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, publicada en el Registro Oficial del 18 de julio de 2014. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, entre ellos la confidencialidad de la información, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

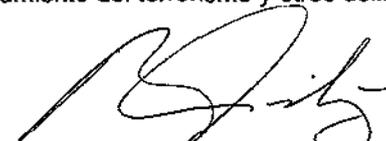
La auditoría de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador publicada el 26 de mayo de 2015, determina el alcance, prueba selectiva y procedimientos que los auditores externos tienen que cumplir, para obtener suficiente evidencia para proporcionar una base a la opinión.

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 este informe.



Guayaquil - Ecuador, 24 de marzo de 2018

RNAE No. 105



Rodrigo Ricardo Vizhñay Vincent

RNC No. 36050

Quito

Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230

entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro

Edificio Bristol Parc

Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506

Email: quito@vizhñay.com

PBX: (593-2) 3332944

Guayaquil

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantía Comejo

No. 9 y calle Carlos Endara

Edificio Vizhñay, Asociados

Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103

Email: guayaquil@vizhñay.com

PBX: (593-4) 2680266

**FORTINVILLA S. A.**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016  
(Expresado en dólares EE.UU.)

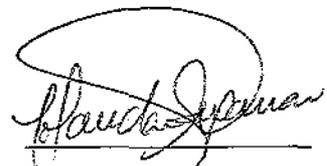
ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (notas 2 y 4)	154,629.18	216,301.36
Derechos fiduciarios (notas 2 y 5)	537,285.56	1,231,370.60
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 6)	156,225.28	-
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 7)	1,173,446.55	717,517.00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>1,329,671.83</u>	<u>717,517.00</u>
Inventarios (notas 2 y 8)	7,627,198.63	4,972,084.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>9,648,785.20</u>	<u>7,137,273.03</u>
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO (notas 2 y 9)	309.56	-
TOTAL ACTIVO	<u><u>9,649,094.76</u></u>	<u><u>7,137,273.03</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

FORTINVILLA S. A.

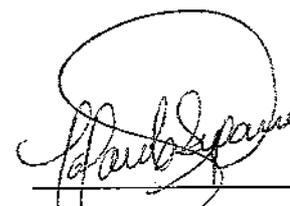
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016  
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (notas 2 y 10)	1,923,017.79	765,583.73
Cuentas por pagar (notas 2 y 11)	18,515.68	99,661.73
Pasivo por impuestos corrientes (notas 2 y 12)	1,540.99	2,882.16
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,943,074.46	868,127.62
DEUDA A LARGO PLAZO (notas 2 y 10)	1,233,333.32	1,750,000.00
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (notas 2 y 13)	303,404.44	-
PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO (notas 2 y 14)	6,150,460.97	4,499,145.41
TOTAL PASIVO	9,630,273.19	7,117,273.03
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (nota 15)	20,000.00	20,000.00
Pasivo contingente (nota 16)	-	-
Resultado del ejercicio	-1,178.43	-
TOTAL PATRIMONIO	18,821.57	20,000.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9,649,094.76	7,137,273.03

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

  
Contadora

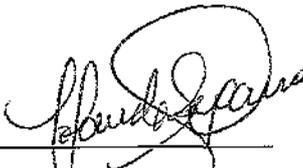
FORTINVILLA S. A.

Estado de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral  
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Ingresos de actividades ordinarias	826,318.43	-
Costo de venta y producción	755,521.05	-
UTILIDAD BRUTA	70,797.38	-
Otros ingresos (notas 17)	11,751.80	-
<u>GASTOS</u>		
Gastos de administración	54,085.85	-
Gastos financieros	29,870.40	-
TOTAL GASTOS	83,956.25	-
Otros egresos	80.92	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-1,487.99	-
Activo por impuesto diferido diferido (notas 2, 12 y 16)	309.56	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-1,178.43	-

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

  
Contadora

**FORTINVILLA S. A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares EE.UU.)**

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>		
Saldo inicial	20,000.00	20,000.00
Saldo final	<u>20,000.00</u>	<u>20,000.00</u>
<b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>		
Saldo inicial	-	-
Resultado del ejercicio	-1,487.99	-
Activo por impuesto diferido	309.56	-
Saldo final	<u>-1,178.43</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>18,821.57</u></b>	<b><u>20,000.00</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Gerente General  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Contadora

**FORTINVILLA S. A.**

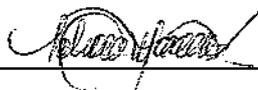
**Estado de Flujos de Efectivo**

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	225,915.40	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	-1,591,228.43	-2,025,598.42
Efectivo generado en las operaciones	- 1,365,313.03	-2,025,598.42
Intereses pagados	-29,870.40	-
Impuestos pagados	-1,341.17	-991.23
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-1,396,524.60</b>	<b>-2,026,589.65</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		
Disminución / aumento en instrumentos financieros a corto plazo	694,085.04	-1,231,370.60
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>694,085.04</b>	<b>-1,231,371.00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aumento en porción corriente de la deuda a largo plazo	1,157,434.06	2,515,584.40
Disminución / aumento en deuda a largo plazo	-516,666.68	509,423.20
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>640,767.38</b>	<b>3,025,007.60</b>
Disminución neto del efectivo y sus equivalentes	-61,672.18	-232,952.65
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	216,301.36	449,254.01
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>154,629.18</u>	<u>216,301.36</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

**FORTINVILLA S. A.**

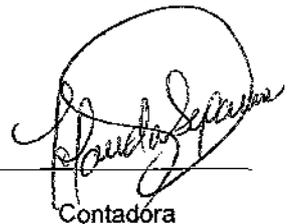
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos  
 con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas  
 por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	-1,487.99	-
Ajustes por:		
Gastos financieros	29,870.40	-
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo</b>	28,382.41	-
Aumento en cuentas por cobrar no relacionadas	-612,154.83	-437,149.00
Aumento en inventarios	-2,655,114.56	-1,688,422.00
Disminución / aumento en cuentas por pagar	-81,146.05	99,972.58
Aumento en cuentas por pagar largo plazo	303,404.44	-
Aumento en partes relacionadas a largo plazo	1,651,315.56	-
Intereses pagados	-29,870.40	-
Impuestos pagados	-1,341.17	-991.23
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	-1,396,524.60	-2,026,589.65

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
 Representante Legal



Contadora

## FORTINVILLA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 27 de agosto del 2014, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social registrado en la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador y Servicios de Rentas Internas la actividad inmobiliaria en cualquiera de sus fases tales como, la promoción, construcción y comercialización de toda clase de proyectos Inmobiliarios

#### 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 del periodo y otros resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas de los estados financieros 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. 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 América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

##### d. Efectivo y equivalentes al efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

## FORTINVILLA S. A.

### Nota a los Estados Financieros, continuación

#### e. Instrumentos financieros básicos

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

Se requiere un modelo de costo amortizado para todos los instrumentos financieros básicos excepto para las inversiones en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes sin opción de venta y en acciones ordinarias sin opción de venta que cotizan en bolsa o cuyo valor razonable se puede medir de otra forma con fiabilidad.

Las secciones No. 11 y 12 de las Normas Internacionales de Información Financieras - NIIF indican que una entidad contabilizará los siguientes instrumentos financieros como instrumentos financieros básicos: (a) Efectivo, (b) Depósitos a la vista y depósitos a plazo fijo cuando la entidad es la depositante, por ejemplo, cuentas bancarias, (c) Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, (d) Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar, (e) Bonos e instrumentos de deuda similares, (f) Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes ordinarias sin opción de venta y (g) Compromisos de recibir un préstamo si el compromiso no se puede liquidar por el saldo neto en efectivo.

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

La entidad mantiene instrumentos financieros básicos 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. Cuentas por cobrar

Se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual / explícito y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, *no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo*. En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo/interés implícito.

## FORTINVILLA S. A.

### Nota a los Estados Financieros, continuación

#### **g. Otras cuentas por cobrar**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y /o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

#### **h. Inventarios**

El inventario está constituido por la materia prima para ser vendida en el curso normal de la operación, el inventario de consumo que está destinado para el uso interno. El inventario está medido al costo promedio de adquisición, que no excede su valor neto de realización.

#### **i. Partes relacionadas**

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

#### **j. Proyecto inmobiliario en curso**

El Proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende el valor del terreno y todos los costos directamente relacionados con la construcción del mismo. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la entidad transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser vendidos con fiabilidad y es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción

#### **k. Préstamos bancarios**

Los préstamos obtenidos de entidades bancarias se registran por el importe recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al costo amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al saldo en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el periodo en el que se producen.

FORTINVILLA S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

**l. Cuentas por pagar proveedores y otros**

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente al valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**m. Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad 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.

**n. Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

*Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.*

**o. Impuesto a las ganancias**

Para el propósito de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el término impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos nacionales y extranjeros que estén basados en ganancias fiscales. El impuesto a las ganancias incluye impuestos, tales como las retenciones sobre dividendos, que se pagan por una subsidiaria, asociada o negocio conjunto, en las distribuciones a la entidad que informa.

**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 cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

**Impuesto diferido**

Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se miden al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**p. Reserva legal**

Creación de la reserva de acuerdo a lo dispuesto por las leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituye un gasto para la entidad.

La política de la entidad es de registrar la reserva legal en el período económico.

**q. Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformado por los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes.

**r. Gastos**

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se han recibido los riesgos y *beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.*

**s. 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.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**t. 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 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.

**u. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas y no vigentes**

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”. Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, “Instrumentos financieros”, que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”. Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 “Arrendamientos”. Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos— Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

## FORTINVILLA S. A.

### Nota a los Estados Financieros, continuación

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

#### - NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales. Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

#### - Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

#### - Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

#### - Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota 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 2017, fue de -0.20%.

<b><u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u></b>	<b><u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u></b>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<b><u>31 DICIEMBRE 2017</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE 2016</u></b>
Banco del Pacífico S. A	U.S.\$	154,064.70	216,301.36
Banco Bolivariano C. A.		564.48	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>154,629.18</u></b>	<b><u>216,301.36</u></b>

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**5. DERECHO FIDUCIARIOS**

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Fideicomiso Residencias El Fortín	U.S.\$	537,285.56	1,231,370.60

No tenemos el permiso de otorgar el contrato de Fideicomiso Residencias El fortin del 2017, por confidencialidad.

**6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Reserva de clientes	U.S.\$	156,225.28	-

Las cuentas por cobrar clientes son por reservas de casas o terrenos por construcciones en curso.

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Anticipos a proveedores	U.S.\$	1,173,446.55	717,517.00

Los anticipos a proveedores corresponden a valores por avances de obra de la compañía Etinar S. A. y honorarios por fiscalización de proyecto al Señor Ribas Vera Juan Alfredo.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**8. INVENTARIO**

Un resumen de inventario al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Terrenos	U.S.\$	1,800,000.00	1,800,000.00
Obras en proceso (a)		5,827,198.63	3,172,084.07
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>7,627,198.63</b>	<b>4,972,084.07</b>

(a) Las obras en proceso corresponden a las viviendas que están siendo construidas para su venta correspondiente a la actividad de Fortinvilla S. A.

**9. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

Un resumen de activos por impuestos diferido al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Activo por impuesto diferido	U.S.\$	309.56	-

En el año 2017 tienen pérdida sujeta a amortización por U.S.\$ 1,407.07 lo cual genera un activo por impuesto diferido U.S.\$ 309.56.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**10. DEUDA A LARGO PLAZO**

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue

<b><u>INSTITUCIÓN</u></b>		<b><u>31 DICIEMBRE 2017</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE 2016</u></b>
CFN Corporación Financiera Nacional	U.S.\$	3,142,944.56	2,500,000.00
Intereses		13,406.55	15,583.73
<b>TOTAL</b>		<b>3,156,351.11</b>	<b>2,515,583.73</b>
Menos:			
Porción corriente de la deuda a largo plazo		1,923,017.79	765,583.73
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<b>1,233,333.32</b>	<b>1,750,000.00</b>

**11. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por clasificación principales como sigue:

		<b><u>31 DICIEMBRE 2017</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE 2016</u></b>
Proveedores locales	U.S.\$	18,515.68	99,661.73

Los proveedores locales, son valores de servicios contratados que incluyen: proveedores honorarios por U.S.\$ 175.04, Interagua C. Ltda. por U.S.\$ 134.20 y otros proveedores de servicios por U.S.\$ 18,206.44.

FORTINVILLA S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

**12. PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE**

El movimiento de los pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITO</u>	<u>CRÉDITO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
Retención en la fuente	U.S. \$	2,257.61	38,711.19	37,279.55	825.97
Retención en la fuente del IVA		624.55	8,319.68	8,410.15	715.02
<b>TOTAL</b>	<b>U.S. \$</b>	<b>2,882.16</b>	<b>47,030.87</b>	<b>45,689.70</b>	<b>1,540.99</b>

**13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO Y PLAZO**

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Anticipo de clientes	U.S.\$	<u>303,404.44</u>	<u>-</u>

Corresponden a reservaciones por las villas que se están construyendo en Parroquia Pascuales, a la altura del Km 25 de la Vía Perimetral de Guayaquil.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**14. PARTES RELACIONADAS**

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

<u>POR PAGAR</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>
		<u>OTROS</u>	<u>FACTURA</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	
<u>LARGO PLAZO</u>						
Inmocop S. A.	2,266,074.85	-	-	-	-	2,266,074.85
<u>ACCIONISTAS</u>						
Vicgrup S. A.	U.S.\$ 1,707,659.70	443,953.04	-	1,192,350.42	490,089.28	2,946,146.36
Jose Machiavello Ameida	525,410.86	-	181,902.43	-	230,926.47	938,239.76
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$ 4,499,145.41</b>	<b>443,953.04</b>	<b>181,902.43</b>	<b>1,192,350.42</b>	<b>721,015.75</b>	<b>6,150,460.97</b>

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

**FORTINVILLA S. A.**

Nota 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 DE 2017 Y 2016

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Vicgrup S.A.	15,000	75.00	1.00	15,000.00
José Macchiavelo Almeida	5,000	25.00	1.00	5,000.00
TOTAL	<u>20,000</u>	<u>100.00</u>		<u>20,000.00</u>

El accionista Vicgrup S. A es de nacionalidad ecuatoriana, tiene el 75% de las acciones y el accionista José Macchiavelo Almeida es de nacionalidad ecuatoriana, tiene el 25% de las acciones.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros, continuación

**16. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-1,487.99	-
Más:			
Gastos no deducibles locales		80.92	-
Base fiscal		-1,407.07	-
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado	U.S.\$	-	-

Los estados financieros de Fortinvilla S. A., NO han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de 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.

**17. OTROS INGRESOS**

El desglose de los otros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2017</b>	<b>31 DICIEMBRE 2016</b>
Penalidad	U.S.\$	11,751.80	-

Las penalidades corresponden a resiliación de contratos por clientes que han reservado villas situadas en la Parroquia Pascuales, a la altura del Km 25 de la Vía Perimetral de Guayaquil.

**FORTINVILLA S. A.**

Nota a los Estados Financieros

**18. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre de 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de marzo de 2018, 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.

**19. 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 los que trabajan, son de propiedad exclusiva de la entidad.

**Quito**

**Dirección: Calle Catalina Aldaz No. 34 - 230  
entre Av. Portugal y Av. Gral. Eloy Alfaro**

**Edificio Bristol Parc**

**Torre 2 Piso 5 Oficina No. 506**

**Email: [quito@vizhnay.com](mailto:quito@vizhnay.com)**

**Guayaquil**

**Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo  
No. 9 y calle Carlos Endara**

**Edificio Vizhnay, Asociados**

**Piso 1 Oficinas No. 101, 102 y 103**

**Email: [guayaquil@vizhnay.com](mailto:guayaquil@vizhnay.com)**

**PBX: (593-4) 2680266**