

FORTINVILLA S. A.

Nota a los Estados Financieros, continuación

1. 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%.

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

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

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

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:

| | | 31 DICIEMBRE 2017 | 31 DICIEMBRE 2016 |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| 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:

| | | 31 DICIEMBRE 2017 | 31 DICIEMBRE 2016 |
|---------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| 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:

| | | 31 DICIEMBRE 2017 | 31 DICIEMBRE 2016 |
|-------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| 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:

| | | 31 DICIEMBRE 2017 | 31 DICIEMBRE 2016 |
|----------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| Terrenos | U.S.\$ | 1,800,000.00 | 1,800.000.00 |
| Obras en proceso (a) | | 5,827,198.63 | 3,172,084.07 |
| TOTAL | U.S.\$ | <u>7,627,198.63</u> | <u>4,972,084.07</u> |

(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:

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

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

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

11. CUENTAS POR PAGAR

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

| | | 31 DICIEMBRE <u>2017</u> | 31 DICIEMBRE <u>2016</u> |
|---------------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 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:

| | | SALDO AL | DÉBITO | CRÉDITO | SALDO AL |
|--------------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | | 31/12/2016 | | | 31/12/2017 |
| 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 |
| TOTAL | U.S. \$ | 2,882.16 | 47,030.87 | 45,689.70 | 1,540.99 |

13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO Y PLAZO

| | | 31 DICIEMBRE | 31 DICIEMBRE |
|----------------------|--------|---------------------|---------------------|
| | | <u>2017</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 Almeida | 525,410.86 | - | 181,902.43 | - | 230,926.47 | 938,239.76 |
| TOTAL | U.S.\$ 4,499,145.41 | 443,953.04 | 181,902.43 | 1,192,350.42 | 721,015.75 | 6,150,460.97 |

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 | 20,000 | 100.00 | | 20,000.00 |

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

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:

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

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, continuación

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.