

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. POLITICAS 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. Hipótesis del 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 se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, FORTINVILLA S. A., ha optado por no reexpresar los períodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

FORTINVILLA S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018.

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del período

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de capital e intereses.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en el patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

FORTINVILLA S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes al efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en FORTINVILLA S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, FORTINVILLA S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, FORTINVILLA S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

FORTINVILLA S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El periodo máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la pérdida de crédito esperada como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) \times PD (Probabilidad de impago) \times LGD (Pérdida dado el incumplimiento) \times DF (Factor de descuento):

EAD = es la exposición al riesgo. Se mediría por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD = es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD = es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como $(1 - \text{tasa de recuperación})$.

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización.

f. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros, clasificados como costo amortizados ya que son mantenidas con el fin de cobrar flujos de efectivos contractuales en fechas específicas que constituyen pagos del principal más los intereses, que se originan básicamente por la venta de bienes y servicios de la entidad, por préstamos a empleados, anticipos a proveedores y otros préstamos, que están sujetos a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como no corrientes sólo cuando sus vencimientos son superiores a 12 meses contando desde la fecha del Estado de Situación Financiera. Se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles a la venta y se valoran posteriormente al costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

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 período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

h. Inventarios

Los inventarios son los bienes terminados destinados a ser vendidos en el curso normal de la operación y los materiales y suministros que se emplean en la comercialización. Los inventarios inicialmente se miden a su costo de adquisición; posteriormente se miden a su costo promedio o valor neto de realización, el menor.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

i. 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 período en el que se producen.

j. Cuentas por pagar proveedores y otros

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

k. Impuestos a las ganancias

Los impuestos a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido.

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

l. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapas 3: Determinar el precio de la transacción

Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte FORTINVILLA S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

FORTINVILLA S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición FORTINVILLA S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

FORTINVILLA S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

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

m. 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.

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 como en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

o. Provisiones

La entidad sigue la política de provisionar los saldos estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como los avales y garantías otorgadas que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícita) para la empresa, siempre y cuando el saldo pueda ser estimado de manera fiable.

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- 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.

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.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- 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.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

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 2018, fue de 0.27%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Banco del Pacifico S. A	U.S.\$	177,222.18	154,064.70
Banco Bolivariano C. A.		12,953.75	564.48
TOTAL	U.S.\$	190,175.93	154,629.18

5. DERECHO FIDUCIARIOS

Un resumen de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Fideicomiso Residencias El Fortín	U.S.\$	-	537,285.56

La entidad entrego en el año 2018 el valor de U.S.\$ 537,285.56 al Fideicomiso Residencias El Fortín para pago de los costos directos de la construcción de la primera, segunda, tercera y cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado Multipropósito El Fortín.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Reserva de clientes	U.S.\$	107,429.54	156,225.28

Corresponden cuentas por cobrar a clientes por reservas realizadas para la adquisición de casas del proyecto inmobiliario que la entidad lleva acabo denominado "Residencias del Fortín".

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Anticipo a proveedores	U.S.\$	548,562.90	1,173, 446.55

Corresponde a valores entregado a los proveedores Etinar y el fiscalizador Ribas Vera Juan Alfredo, para el avance y ejecución de la obra del proyecto inmobiliario que la entidad promociona; Al 31 de diciembre de 2018 la entidad mantiene un saldo por liquidar con Etinar por U.S.\$ 542,614.66, Ribas Vera Juan Alfredo por U.S.\$ 5,919.34 y otros U.S.\$ por 28.90.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. **INVENTARIOS**

El resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Terrenos	U.S.\$	1,800,000.00	1,800,000.00
Obras en proceso (a)		7,123,110.47	5,827,198.63
TOTAL	U.S.\$	<u>8,923,110.47</u>	<u>7,627,198.63</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 activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Activo por impuesto diferido	U.S.\$	164.17	309.56

2018

La entidad tuvo utilidad antes de impuesto por U.S.\$ 1,765.05 en el 2018 con el que compensó U.S.\$145.39 de amortización de pérdida tributaria.

2017

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.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2018, es como sigue

<u>INSTITUCIÓN</u>		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
CFN Corporación Financiera Nacional (a)	U.S.\$	1,882,013.07	3,142,944.56
Intereses		21,011.21	13,406.55
TOTAL		1,903,024.28	3,156,351.11
Menos:			
Porción corriente de la deuda a largo plazo (a)		1,903,024.28	1,923,017.79
Deuda a largo plazo	U.S.\$	-	1,233,333.32

(a) Corresponde préstamos otorgados por la Corporación Financiera Nacional - CFN a favor de la entidad para la ejecución del proyecto inmobiliario denominado Multipropósito El Fortín; los prestamos se respaldadas mediante contratos firmados.

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2018</u>	<u>31 DICIEMBRE 2017</u>
Proveedores locales	U.S.\$	513,541.17	18,515.68

Corresponde a valores por pagar a ETINAR S. A., por U.S.\$ 513,203.04 y varios por U.S.\$ 338.13

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITO</u>	<u>CRÉDITO</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>
Retención en la fuente	U.S. \$	825.97	38,214.27	40,070.41	2,682.11
Retención en la fuente del IVA		715.02	10,051.85	10,582.45	1,245.62
Impuesto a la renta		-	-	436.17	436.17
TOTAL	U.S. \$	<u>1,540.99</u>	<u>48,266.12</u>	<u>51,089.03</u>	<u>4,363.90</u>

13. CUENTAS POR PAGAR A LARGO Y PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo y plazo al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2018</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>
Anticipo de clientes	U.S.\$	<u>312,794.51</u>	<u>303,404.44</u>

Corresponden los valores entregados por los prometientes compradores para la reservación de las villas del proyecto inmobiliario que la entidad ejecuta y promociona Parroquia Pascuales, a la altura del Km 25 de la Vía Perimetral de Guayaquil denominado Multipropósito El Fortín.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. **PARTES RELACIONADAS**

El movimiento de las partes relacionadas por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

<u>POR PAGAR</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2018</u>
		<u>ANULACIÓN</u>	<u>PAGO</u>	<u>PRÉSTAMOS</u>	
<u>PROVEEDORES CORTO PLAZO</u>					
Alfamundo S.A. U.S.\$	-	-	1,866.13	1,866.13	-
Inmobiliaria Periconstruct S. A.	-	-	990.12	990.12	-
Vicgrup S. A.	-	-	3,277.00	3,277.00	-
La Ganga R.C.A. S. A.	-	-	455.84	455.84	-
TOTAL	U.S.\$ -	-	6,589.09	6,589.09	-
<u>LARGO PLAZO</u>					
Inmocopper S. A. (a) U.S.\$	2,266,074.85	-	-	-	2,266,074.85
<u>ACCIONISTAS</u>					
Vicgrup S. A.	2,946,146.36	15,000.00	1,455,918.12	2,102,378.43	3,577,606.67
José Machiavello Almeida (b)	938,239.76	-	475,000.00	708,792.81	1,172,032.57
TOTAL	U.S.\$ 6,150,460.97	15,000.00	1,930,918.12	2,811,171.24	7,015,714.09

(a) Corresponde a valores pendiente de pago por la adquisición de un terreno ubicado en la parroquia Pascuales cantón Guayaquil, por U.S.\$ 1,800,000.00 y préstamos otorgados a la entidad para capital de trabajo por U.S.\$ 466,074.85, estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento.

(b) Corresponde a préstamos otorgados a la entidad para capital de trabajo, estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento

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

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

<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 Macchiavello 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 Macchiavello Almeida es de nacionalidad ecuatoriana, tiene el 25% de las acciones.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

18. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	1,765.05	-1,487.99
Más:			
Gastos no deducibles locales		561.19	80.92
Utilidad gravable		2,326.24	-1,407.07
Menos:			
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores		581.56	-
Base fiscal		1,744.68	-1,407.07
Porcentaje de impuesto a la renta		25%	22%
Impuesto a la renta causado	U.S.\$	436.17	-

Los estados financieros de FORTINVILLA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018. La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, en el caso del artículo 89;
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

FORTINVILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

19. OTROS INGRESOS

El desglose de los otros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2018</u>	31 DICIEMBRE <u>2017</u>
Penalidad	U.S.\$	22,150.55	11,751.80

Corresponde a penalidades cobradas a los prometientes compradores por la resciliación de los contratos de promesa de compra venta de las villas del proyecto inmobiliario que la entidad promociona denominado Multipropósito El Fortín.

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 13 de marzo del 2019 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.

21. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

22. 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.