1 - INFORMACION GENERAL

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.

La compañía opera en Guayaquil y tiene por objeto dedicarse a las ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES.

2. PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS

La compañía preparará sus estados financieros (no consolidados) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los estados de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por el año concluido.

3. POLITICAS CONTABLES

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican de acuerdo con su vencimiento, lo que implica, como corrientes aquellos vencimientos igual o inferior a 12 meses, y como no corriente, aquellos vencimientos superior a 12 meses

3.2. Efectivo y equivalente de efectivo.- El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos de libre disponibilidad.

3.3 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Y en el grupo de otras cuentas por cobrarle se registran los derechos de cobro a deudores no relacionados y relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la entidad. 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, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.4 Propiedades, neto .-Las partidas de Propiedades, se miden al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación se la estima, en base al método de línea recta y en función de la vida útil de cada uno de sus elementos. El valor a depreciar es el costo menos el valor residual.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

3.5 Deterioro de activos financieros no derivados.- Son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico, a menos que el saldo sea claramente no significativo. Las pérdidas se reconocen en resultados y como contrapartida se registra una provisión. Cuando un hecho que acontezca posteriormente de que se haya reconocido un deterioro, origina que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución se revierte contra resultado.

3.6 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.

3.7. Pasivos Financieros.- Son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo atribuible.

3.8 Reconocimiento de Ingresos.- Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados, siempre que: (1) Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción, y (2) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

La mayoría de los ingresos de Galinvest S. A., provienen de la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.

3.9 Reconocimiento de gastos.-Son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. En el estado de resultados adjunto se reconoce como gasto cualquier egreso que no generara beneficios económicos futuros.

3.10. Impuesto a las ganancias.- El impuesto 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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

3.11 Amortización de pérdidas.- De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 22% de las utilidades gravables.

3.12 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). - Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2020:

- Enmienda NIC 1 (Presentación de los estados financieros): Definición de Material o con Importancia Relativa.
- Enmienda NIC 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores): Definición de Material o con Importancia Relativa.
- Enmienda NIIF 3: Combinaciones de negocios.
- CINIIF 23: Las incertidumbres frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reformas relacionadas a las tasas de interés referenciales
- Enmienda Marco Conceptual: Revisado

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 2021:

- NIIF 17: Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"

La compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes antes descritas, no tendrá efecto significativo en los estados financieros.

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:

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

Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapa 3: Determinar el precio de la transacción

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

Etapa 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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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).

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Banco del Pacífico S. A.	U.S.\$ 509,079.11	177,222.18
Banco Bolivariano C. A.	23,329.63	12,953.75
TOTAL	U.S.\$ 532,408.74	190,175.93

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Clientes	U.S.\$ 28,795.17	107,429.54

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Anticipo a proveedores (a)	U.S.\$ 4.52	548,562.90

(a) En el año 2019 se canceló gran parte de los servicios o valores pendientes de proveedores con la entidad.

FORTINVILLA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

7. INVENTARIOS

El resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Terrenos	U.S.\$ 1,800,000.00	1,800,000.00
Viviendas	6,945,296.23	7,123,110.47
TOTAL	U.S.\$ 8,745,296.23	8,923,110.47

8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Un resumen de activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Amortización de pérdida tributaria	U.S.\$ 18.41	164.17

9. DEUDA A CORTO PLAZO

El detalle de la deuda a corto plazo al 31 de diciembre de 2019, es como sigue

INSTITUCIÓN	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
CFN Corporación Financiera Nacional (a)	U.S.\$ 650,000.00	1,882,013.07
Intereses	13,702.42	21,011.21
TOTAL	U.S.\$ 663,702.42	1,903,024.28

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Proveedores locales	U.S.\$ 138,783.50	513,541.17

FORTINVILLA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2019	31 DICIEMBRE 2018
Anticipo de clientes	U.S.\$ 408,408.01	312,794.51

	SALDO AL 31/12/2018	DÉBITO	CRÉDITO	SALDO AL 31/12/2019
	U.S.\$			
Retención en la fuente	2,682.11	29,703.17	27,459.61	438.55
Retención en la fuente del IVA	1,245.62	13,539.89	12,780.20	485.93
Impuesto a la renta causado	436.17	436.17	437.29	437.29
TOTAL U.S.\$	4,363.90	43,679.23	40,677.10	1,361.77

12. CAPITAL SOCIAL

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

	VALOR DE	% CADA ACCIÓN	VALOR ACCIONISTAS U.S.\$
Vicgrup S.A.	15,000	75	15,000.00
José Macchiavello Almeida	5,000	25	5,000.00
TOTAL	20,000	100	20,000.00

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha del informe de los auditores externos, se produjo el siguiente evento:

El coronavirus COVID-19, fue declarado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud, lo que ha impactado a la economía mundial, ya que la medida de aislamiento social para frenar el virus, implica que temporalmente cierren aeropuertos, puertos marítimos, transporte terrestre, transporte marítimo y fluvial; las operaciones de comercio internacional de las empresas privadas, públicas, entidades del sector público, organizaciones sin fines de lucro se han disminuido o cerrado temporalmente, afectando al comercio e impactando a nivel mundial a toda la cadena de suministro de bienes y servicios.

En el Ecuador, mediante el Suplemento del Registro Oficial No. 160, 12 de Marzo 2020, se declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, en los servicios de laboratorio, unidades de epidemiología y control, ambulancias aéreas, servicios de médicos y paramédicos, hospitalización y consulta externa por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población; y, en el Suplemento del Registro Oficial No. 163 , 17 de Marzo 2020 se decreta el ESTADO DE EXCEPCIÓN POR CALAMIDAD PÚBLICA EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL POR CASOS DE COVID-19 con lo cual se suspende el ejercicio del derecho libertad de tránsito y libertad de asociación y reunión, a la población ecuatoriana; todo esto afecta a las operaciones de las empresas impactando a la situación financiera, al resultado de ejercicio y a los flujos de efectivo cuyo impacto no es factible medirlo en los actuales momentos pero que se van a ver reflejados en el transcurso del tiempo a medida que las empresas vayan reconociendo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, la pérdida de valor de sus activos, tales como pérdida crediticia esperada, valor neto de realización de inventarios, depreciación de las propiedades, planta y equipos, deterioro de activos, pérdida en el valor de instrumentos financieros e instrumentos de patrimonio, arrendamientos, etc

14. CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL

El Registro Oficial Suplemento No 111 del martes 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que en el Capítulo III, Art 56, creo la Contribución única y Temporal, a través de la cual las sociedades que realicen actividades económicas y que han generado ingresos gravado iguales o superiores a U.S.\$ 1,000,000.00 en el ejercicio fiscal 2018, pagará una contribución única y temporal en los ejercicios 2020,2021 y 2022.

En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

La política de la entidad es hacer el cálculo y su respectivo registro en el momento del pago.