

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.013
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

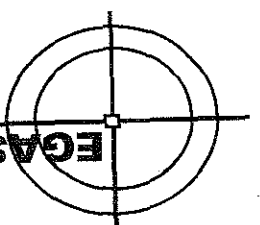
"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."

Al 31 de diciembre de 2.013

I N D I C E

Contenido	Páginas Nº
➤ Informe de los Auditores Independientes	1-2
➤ Estado de Situación Financiera	3
➤ Estado de Resultados Integral	4
➤ Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
➤ Estado de Flujo de Efectivo	6-7
➤ Notas a los Estados Financieros	8-15



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.013**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE "INMOBILIARIA
FORTROCK S.A."**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "INMOBILIARIA FORTROCK S.A.", los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre de 2013 y el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio, y Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas internacionales de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros para lo cual, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría respecto al año 2013. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

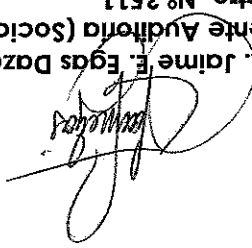
4. En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan **RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."** al 31 de Diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías Nº 06.Q.ICL - 003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial Nº 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.

6. La empresa **"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."**, para dar cumplimiento al requerimiento de la Superintendencia de Compañías en la preparación, presentación e implementación de las NIIF'S presenta los Estados Financieros del Ejercicio 2013 expresados en NIIF'S.

7. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCCG 10 - 00139 de abril 26 de 2010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2014, previa la elaboración por **"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."** de los 12 anexos y planilla requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro Nº 3511



SC - RNAE Nº 053
Julio 30 de 2014
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA FORTROCK S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2013 - 2012

CUENTAS		2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
CAJA / BANCOS	(NOTA 3)	8.939,29	7.151,07
DEUDORES VARIOS	(NOTA 4)	591.696,19	28.618,62
IMPUESTOS ANTICIPADOS	(NOTA 5)	13.988,28	
ANTICIPO A PROVEEDORES	(NOTA 6)	1.086.603,79	35.769,69
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.701.227,55	35.769,69
ACTIVOS NO CORRIENTES			
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 7)	99.836,05	132.115,07
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	(NOTA 8)	2.832.592,82	1.130.000,00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2.932.428,87	1.262.115,07
TOTAL ACTIVOS		4.633.656,42	1.297.884,76
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
SOBREGIROS BANCARIOS			239,44
OBLIGACIONES PATRONALES	(NOTA 9)	39.712,84	13.255,97
PROVEEDORES	(NOTA 10)	74.220,68	20.147,99
OTROS ACREEDORES	(NOTA 11)	66.470,49	
LESS POR PAGAR	(NOTA 12)	7.595,18	
IMPUESTOS POR PAGAR	(NOTA 13)	53.438,13	11.695,86
PROVISIONES	(NOTA 14)	4.289,05	2.836,69
TOTAL PASIVO CORRIENTE		245.726,37	48.175,95
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRÉSTAMOS POR PAGAR L/P	(NOTA 15)	453.865,69	
OBLIGACIONES BANCARIAS L/P	(NOTA 16)	474.687,89	960.903,54
OTROS ACREEDORES L/P	(NOTA 17)	1.751.109,76	
ANTICIPO DE CLIENTES L/P	(NOTA 18)	1.353.860,19	
PROVISIONES POR PAGAR	(NOTA 19)	5.089,00	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		4.038.612,53	960.903,54
TOTAL PASIVOS		4.284.338,90	1.009.079,49
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 20)	800,00	800,00
RESERVAS	(NOTA 21)	190.610,20	184.826,18
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	(NOTA 22)	103.059,87	39.435,64
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 23)	54.847,45	63.743,45
TOTAL PATRIMONIO		349.317,52	288.805,27
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.633.656,42	1.297.884,76

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2013 - 2012

INGRESOS	2013	2012
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas General	675,220,02	954,180,10
(-) COSTO DE VENTAS		
Avance de obra	-223,946,70	-595,085,89
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	451,273,32	359,094,21
(-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	-81,081,39	-28,881,01
Gastos Comisiones en Ventas		
Gasto de Personal	-189,243,60	-122,667,08
Depreciación Activos Fijos	-32,279,02	-33,539,24
UTILIDAD OPERACIONAL	148,669,31	174,006,88
(-) GASTOS NO OPERACIONALES		
Otros Gastos		
Gastos Intereses	-64,036,11	-85,633,76
Gastos Bancarios		
Utilidad antes de Partic. Trabajadores e Impuesto a la Renta.	84,633,20	88,373,12
15% Participación Trabajadores	-12,694,98	-13,255,97
Impuesto a la Renta	-17,090,77	-11,373,70
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	54,847,45	63,743,45

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2.013

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	NIIF'S	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	Saldo al 31 de diciembre de 2.012	800,00		184,826,18	39,435,64	63,743,45	288,805,27
01-ene-13	Reserva Facultativa sobre Utilidad Neta del Ejercicio			5,784,02		-5,784,02	-
01-ene-13	Transferencia Utilidad a Resultado Ejercicios Anteriores				57,959,43	-57,959,43	0,00
	Ajuste Ejercicio 2012				5,664,80		-
	Utilidad del Ejercicio 2013					84,633,20	5,664,80
	15% Participación Trabajadores					-12,694,98	-
	Impuesto a la Renta 2013					-17,090,77	-12,694,98
							-
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.013	800,00	-	190,610,20	103,059,87	54,847,45	349,317,52

"INMOBILIARIA FORTROCK SA"
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.013 - 2.012

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recaudado de Clientes	2.029.080,21	
Efectivo Pagado a Proveedores	494.631,96	
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	-81.081,39	
Efectivo Generado por Operación	2.442.630,78	
Efectivo Empleados	-161.345,17	
Efectivo por Impuestos	10.663,22	
Efectivo por Deudores Varios	-563.077,57	
Efectivo Otras Cuentas por Pagar	-	
Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales	-64.036,11	
Activos No Corrientes	-1.702.592,82	
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Operación	-37.757,67	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo por Sobregiro Bancario	-239,44	
Préstamos Accionistas C/P	66.470,49	
Por Obligaciones Bancarias C/P	453.865,69	
Por Obligaciones Bancarias L/P	-486.215,65	
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Financiamiento	33.881,09	
DISMINUCION EN EFECTIVO	-3.876,58	
EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.012	7.151,07	
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
Ajuste Ejercicio 2012	5.664,80	
EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.013	8.939,29	

L

	Utilidad del Ejercicio		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO	
		Depreciación Activo Fijo	32.279,02
	54.847,45		32.279,02
		EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	87.126,47
		CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES	
(-) Aumento Anticipo Proveedores	-1.086.603,79		
(-) Aumento Impuestos Anticipados	-13.988,28		
(-) Aumento Deudores Varios	-563.077,57		
(-) Aumento Activo No Corrientes	-1.702.592,82		
(+) Aumento Proveedores	54.072,69		
(+) Aumento Proveedores L/P	1.751.109,76		
(+) Aumento Anticipo Clientes	1.353.860,19		
(+) Aumento Beneficios Sociales	27.909,23		
(+) Aumento IESS por Pagar	7.595,18		
(+) Aumento Impuestos por Pagar	41.742,27		
(+) Aumento Provisiones por Pagar	5.089,00		
	-124.884,14		
FLUJO DE EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-37.757,67		

"INMOBILIARIA FORTROCK S. A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.013

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 27 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del 2004, protocolizada en la Notaría Vigésima Novena de la Ciudad de Quito - Ecuador. Su objeto social principal es: comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar y participar en cualquier tipo de proyecto inmobiliario.

Tributariamente se identifica con el RUC # 1791958047001

2. PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a) ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

De acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre 20 del 2008, "INMOBILIARIA FORTROCK S.A." forma parte del tercer grupo de adopción, debiendo preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual sus estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Para facilitar la transición a las Normas Internacionales de Contabilidad y a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIC y NIIF's), el 19 de junio del 2003, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó la NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con la NIC 1, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's debe cumplir todas y cada una de las NIC y NIIF's y las interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación. Así pues, requiere una aplicación retroactiva en la mayoría de las áreas de contabilidad. Sin embargo, la NIIF 1 contempla alguna excepciones de aplicación voluntaria, a esa obligación en áreas

concretas por razones prácticas o bien cuando sus costos derivados de su cumplimiento excedieran con toda probabilidad los beneficios aportados a los usuarios de los estados financieros.

"INMOBILIARIA FORTROCK S.A." ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros por el periodo comprendido del 1ero de enero al 31 de diciembre del 2011 (periodo de transición). Este es el punto de partida para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financieras – NIIF's de la Compañía.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC) que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo formato de presentación del estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

b) ACTIVOS FIJOS

Las ganancias o pérdidas por ventas y retiros de los mismos y las reparaciones y/o mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que ocurren.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

c) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

1) Inmuebles (excepto terrenos)	5% anual
2) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
3) Vehículos	20% anual
4) Equipo de cómputo y software	33% anual

d) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO

El ingreso es reconocido, cuando los activos son vendidos, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

e) PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 92 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA

Art.92.- Sustituyase el segundo inciso del Art.38 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Según la disposición transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (RO351-5, 29-12-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 el porcentaje sería del 24%, para el 2012 el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

f) PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

NOTA 3 .- CAJA / BANCOS

Incluye:

Caja Chica
a)
Cuentas Bancarias
b)

200,00
8.739,29

8.939,29

a) Caja Chica

Incluye:

Dinero en efectivo

200,00
200,00

b) Cuenta Corriente

Incluye:

Banco

Promerica

01047134006

Cta. Cte.

8.739,29
8.739,29

Valor

NOTA 4.- DEUDORES VARIOS

Incluye:

Anticipo empleados y profes
Anticipo comisiones
Ant Contrato acabados const
Anticipo publicidad

196.362,53
55.332,38
333.493,68
6.507,60

591.696,19

NOTA 5 .- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Incluye:

Anticipo Impuesto a la Renta
Retenciones en la Fuente

9.188,28
4.800,00

13.988,28

NOTA 6.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Incluye:

Anticipo Proveedores

1.086.603,79

1.086.603,79

NOTA 7 .- ACTIVOS FIJOS

Incluye:

(VER ANEXO)

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2012	AUMENTOS	DISMINUCIONES	BAJAS	DEPRECIACIÓN 2.013	SALDO AL 31/12/2013
Vehículos	177.151,20				-28.344,19	148.807,01
Instalaciones	2.342,44				-210,82	2.131,62
Equipo de computo	13.030,37				-1.944,34	11.086,03
Muebles y enseres	19.774,06				-1.779,67	17.994,39
(-)Dep. Acumulada	-80.183,00					-80.183,00
TOTAL	132.115,07	-	-	-	-32.279,02	99.836,05

NOTA 8 .- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Incluye:	
Propiedades de inversión	1.130.000,00
Anticipo proveedores LP	1.702.592,82
	2.832.592,82

NOTA 9.- OBLIGACIONES PATRONALES

Incluye:	
Utilidades a empleados	12.694,98
Otros beneficios por pagar	27.017,86
	39.712,84

NOTA 10 .- PROVEEDORES

Incluye:	
Proveedores	74.220,68
	74.220,68

NOTA 11 .- OTROS ACREEDORES

Incluye:	
Acreedores varios	66.470,49
	66.470,49

NOTA 12 .- IEPS POR PAGAR

Incluye:	
Aportes por pagar	7.595,18
	7.595,18

NOTA 13 .- IMPUESTOS POR PAGAR

Incluye:	
Retenciones en la Fuente	a)
Retenciones IVA	b)
Convenio pago	
Impuesto a la Renta 2013	
IVA por Pagar	
	7.455,80
	6.504,98
	9.732,18
	17.090,77
	12.654,40
	53.438,13

14	NOTA 14 .- PROVISIONES		Incluye:	Provisi3n d3cimo tercero	717,91	
				Provisi3n d3cimo cuarto	3.571,14	4.289,05
	NOTA 15 .- PRESTAMOS LARGO PLAZO		Incluye:	Por Pagar Najapojuja C Ltda	453.865,69	
	NOTA 16 .- OBLIGACIONES BANCARIAS L/P		Incluye:	Pr3stamo Banco del Estado	474.687,89	474.687,89
	NOTA 17 .- OTROS ACREEDORES LPLAZO		Incluye:	Obligaci3n PCV 56001		
				Tasa de Inter3s 6,60%		
				Plazo: 5 a3os		
				Bonos de vivienda Miduvi	484.909,76	1.751.109,76
	NOTA 18 .- ANTICIPO DE CLIENTES L/P		Incluye:	Proveedores varios		
				Anticipo de clientes	1.353.860,19	1.353.860,19
	NOTA 19 .- PROVISIONES L/P		Incluye:	Provisi3n Jubilaci3n Patronal	4.120,00	
				Provisi3n Deshaucio	969,00	5.089,00

NOTA 20 .- CAPITAL SOCIAL

Incluye:	Capital Social	a)	800,00	800,00
----------	----------------	----	--------	--------

a) Capital Social

Incluye:

Accionistas

<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
80,00%	640,00
20,00%	160,00
100,00%	800,00

Pool José Martínez Herrera
Diego Javier Martínez Herrera

NOTA 21.- RESERVAS

Incluye:	Reserva Legal	400,00	190.210,20	190.610,20
	Otras reservas			

NOTA 22 .- RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES

Incluye:	Resultado Ejercicios Anteriores	103.059,87	103.059,87
----------	---------------------------------	------------	------------

NOTA 23 .- RESULTADO DEL EJERCICIO

Incluye:

Utilidad antes del 15% Partic. Trabajadores e Impuesto a la Renta
(-) 15% Participación Trabajadores
(-) 22% Impuesto a la Renta

Utilidad Neta del Ejercicio 2013

84.633,20
-12.694,98
-17.090,77
54.847,45

NOTA 23 .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (30 de Julio de 2.014) no ocur-
rido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto
importante sobre los Estados Financieros.