

# **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

# **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

## **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	8,939
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	<u>605,684</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>614,623</u></b>
<b>NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades y equipos	6	99,836
Propiedades de inversión	7	1,130,000
Anticipos a proveedores	8	<u>2,789,197</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>4,019,033</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>4,633,656</u></b>

Ver notas a los estados financieros

# **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

**(CONTINUACIÓN)**

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
	9	201,724
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	10	<u>44,002</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>245,726</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar	11	484,910
Obligaciones bancarias a largo plazo	12	474,688
Cuentas por pagar relacionadas	13	453,866
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	14	5,089
Anticipos de clientes	15	<u>2,620,060</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>4,038,613</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>4,284,339</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital	16	800
Reservas	17	190,610
Resultados acumulados	17	<u>157,907</u>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u>349,317</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>4,633,656</u>

Ver notas a los estados financieros

# **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

## **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

---

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		675,220
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<u>(323,743)</u>
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b><u>351,477</u></b>
Gastos de administración	20	<u>(202,807)</u>
<b>Utilidad en operación</b>		<b><u>148,670</u></b>
Gastos financieros		<u>(64,036)</u>
<b>Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>84,634</u></b>
Participación de trabajadores	18	<u>(12,695)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b><u>71,939</u></b>
Impuesto a las ganancias	19	<u>(17,091)</u>
<b>Utilidad del periodo</b>		<b><u>54,848</u></b>

Ver notas a los estados financieros

---

## **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)**

		<b>Resultados acumulados</b>	
	<b>Capital</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultados</b>
	_____	_____	_____
<b>ENERO 1 DEL 2013</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>184,826</u></b>	<b><u>103,179</u></b>
<b>Cambios:</b>			
Otros cambios		5,784	5,784
Utilidad del periodo			54,847
<b>Transacción con los propietarios:</b>			
Dividendos	—	—	(119)
<b>DICIEMBRE 31 DEL 2013</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>190,610</u></b>	<b><u>157,907</u></b>
			<b><u>349,317</u></b>

Ver notas a los estados financieros

## INMOBILIARIA FORTROCK S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

**2013**

#### **Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de operación**

Cobros a clientes	675,220
Pagos a proveedores, empleados y otros	(3,676,307)
Intereses pagados	(64,036)
Impuestos a las ganancias pagados	<u>(11,374)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>(3,076,497)</u></b>

#### **Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de financiación**

Financiación por préstamos a largo plazo	3,104,970
Pagos de préstamos	(486,216)
Dividendos pagados	(119)
Otras entradas de efectivo	<u>459,650</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de actividades de financiación</b>	<b><u>3,078,285</u></b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo</b>	<b>1,788</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b><u>7,151</u></b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b><u>8,939</u></b>

**(CONTINÚA)**

Ver notas a los estados financieros

# INMOBILIARIA FORTROCK S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

(CONTINUACIÓN)

2013

Conciliación entre el resultado total integral del año y los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación

**Resultado total integral del año** 54,848

**Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:**

Depreciación	32,279
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	5,089

**Cambios en activos y pasivos corrientes:**

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(577,066)
Otros activos	(2,789,197)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	169,641
Beneficios a empleados a corto plazo	<u>27,909</u>
<b>Total ajustes</b>	<u>(3,131,345)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u>(3,076,497)</u>

Ver notas a los estados financieros

# **INMOBILIARIA FORTROCK S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA FORTROCK S.A., con RUC 1791958047001 fue constituida mediante escritura pública el 27 de septiembre del 2004 en la ciudad de Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del 2004, siendo su objetivo principal Comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar y participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios.

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los presentes estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de INMOBILIARIA FORTROCK S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo** – Representan el efectivo disponible en caja y fondos mantenidos en nueve cuentas bancarias con seis bancos locales y tres bancos del exterior e inversiones (overnight) mantenidos con un banco local medidos a su valor nominal.

**Instrumentos financieros** – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**–La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

**Propiedades y equipos** –Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Vehículos	5 años	Sin valor residual
Muebles de oficinas	10 años	Sin valor residual
Equipos de computación	3 años	Sin valor residual
Maquinarias	10 años	Sin valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

**Impuesto a las Ganancias** – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **Beneficios a los empleados –**

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.
- b) **Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan sobre base devengada y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- **Beneficios de largo plazo**

- a) **Provisiones de Jubilación patronal y desahucio:** la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años completos de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base a estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos administrativos (resultados) del año aplicando el método de la unidad de crédito proyectada, valor que se lo reajusta cada año, con el valor de la nueva provisión, establecida en función de característica demográficas y económicas del personal de la empresa, reajustado con las entradas y salidas del personal, edad, tiempo de servicio y sueldo.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias** – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entrega el producto y ha cambiado su propiedad. En relación a los servicios de instalación, el ingreso se reconoce en el periodo en el que se presta el servicio por referencia al grado de realización de la transacción específica. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

**Costos de ventas y gastos** – Los costos de ventas son registrados cuando la compañía entrega los productos que comercializa y los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el periodo contable correspondiente.

#### 4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013, presentan fondos mantenidos en una cuenta bancaria con un banco local.

#### 5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	U.S. dólares
Anticipos a proveedores	395,334
Otras cuentas por cobrar	196,362
Créditos tributarios en impuesto a la renta	<u>13,988</u>
<b>Total</b>	<b><u>605,684</u></b>

Al 31 de diciembre de 2012, anticipos a proveedores representan valores entregados que serán liquidados a corto plazo.

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	U.S. dólares
Vehículos	177,152
Muebles de oficina	19,774
Equipos de computación	13,030
Maquinarias	2,342
<b>Total</b>	<b>212,298</b>
Depreciación acumulada	<u>(112,462)</u>
<b>Neto</b>	<b><u>99,836</u></b>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 del diciembre del 2013, es el siguiente:

	U.S. dólares
Saldo al inicio del año	132,115
Depreciación	<u>(32,279)</u>
Saldo al fin del año	<u>99,836</u>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013, representa un terreno del proyecto habitacional Salamanca en donde se están construyendo 150 unidades habitacionales de interés social y que se estima terminará en tres años.

## 8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2013, representan valores entregados a los proveedores, estos importes serán liquidados en un plazo estimado de tres años.

## 9. ACREDITORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	U.S. dólares
Proveedores	74,221
Otras cuentas por pagar	66,470
Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado	36,347
Impuesto a la renta corriente, nota 19	17,091
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	<u>7,595</u>
<b>Total</b>	<b><u>201,724</u></b>

Al 31 de diciembre del 2013, proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

#### **10. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

	<b>U.S. dólares</b>
Sueldos y salarios	27,018
Participación de utilidades	12,695
Décimacuarta remuneración	3,571
Décimatercera remuneración	<u>718</u>
<b>Total</b>	<b><u>44,002</u></b>

#### **11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde fundamentalmente a cuentas por pagar a proveedores de materiales de construcción a largo plazo, y no genera intereses.

#### **12. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO**

Una obligación con el Banco del Estado a una tasa de interés del 6.60% con vencimiento a cinco años.

#### **13. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2013, representan valores recibidos en calidad de préstamo con una compañía local la cual no tiene un vencimiento establecido y no genera intereses.

#### **14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

	<b>U.S. dólares</b>
Jubilación Patronal	4,120
Desahucio	<u>969</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,089</u></b>

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

U.S. dólares

	<b>Jubilación</b>	<b>Desahucio</b>
	<b>Patronal</b>	
Saldo al inicio del año		
Provisiones del año	<u>4,120</u>	<u>969</u>
Saldo al fin del año	<u>4,120</u>	<u>969</u>

## 15. ANTICIPOS DE CLIENTES

La empresa ha recibido anticipos de clientes. y bonos entregados por el Miduvi por concepto de bono de vivienda, dineros que han sido invertidos en su totalidad en la construcción de sus proyectos habitacionales.

## 16. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2013, el capital está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## 17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

**Resultados acumulados** – Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la “NIIF para las PYMES”, que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## 18. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	U.S. dólares
Saldo al inicio del año	13,256
Provisión del año	12,695
Pagos efectuados	<u>(13,256)</u>
Saldo al fin del año	<u>12,695</u>

## **19. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

La composición del impuesto a las ganancias (corriente y diferido) en los estados de resultados integrales es la siguiente:

	<b>U.S. dólares</b>
<b>Gastos de impuestos a las ganancias</b>	<b><u>17,091</u></b>

**Impuesto corriente**

**Conciliación tributaria.**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2013, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2013:

	<b>U.S. dólares</b>
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	71,938
Más:	
Gastos no deducibles	<u>5,747</u>
Base tributaria	77,685
Tasa impositiva	<u>22%</u>
<b>Impuesto a la renta corriente</b>	<b><u>17,091</u></b>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 2004 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2011, 2012 y 2013, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

**Impuesto diferido**

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración de la compañía no determinó el impuesto diferido sobre las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales.

## **20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Un resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

	<b><u>2011</u></b>	<b>U.S. dólares</b>
Beneficios a empleados a corto plazo	81,611	
Pagos otros bienes y servicios	45,246	
Depreciaciones	32,279	
Arriendos	18,000	
Impuestos, contribuciones y otros	15,224	
Servicios públicos	9,746	
Mantenimientos y reparaciones	499	
Combustibles y lubricantes	202	
<b>Total</b>	<b><u>202,807</u></b>	

## **21. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros (14 de julio del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía INMOBILIARIA FORTROCK S.A., pudieran tener un efecto un importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 14 de julio del 2014.



Ing. Javier Martínez Herrera  
GERENTE GENERAL