

MAKTRADECORP S.A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**



MAKTRADECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de:
MAKTRADECORP S.A.

Quito, 19 de Julio de 2012

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **MAKTRADECORP S.A.** que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar 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 presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

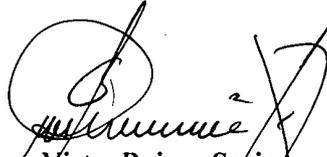


Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **MAKTRADECORP S.A.**, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De conformidad con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías las sociedades deben cambiar sus registros contables de manera obligatoria a partir de enero del 2012 de acuerdo con NIIF.
7. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.


Victor Ruiz. – Socio
RNC N° 24075


Superintendencia de
Compañías RNAE N° 432



MAKTRADECORP S.A

BALANCE GENERAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>	
Activos corrientes:				
Efectivo y Equivalentes	3	23.471	8.313	
Inversiones	4	232.193	34.419	
Cuentas y Documentos por cobrar	5	25.000	477.525	
Otras cuentas por cobrar	6	1.627.237	202.307	
Pagos Anticipados	7	<u>234.621</u>	<u>206.911</u>	929.475
Propiedad, planta y equipo:				
	8			
Costo		3.810	3.811	
(-) Depreciación		<u>-2.408</u>	<u>-1.204</u>	2.607
Activos a largo plazo:				
Cuentas y documentos por cobrar	9	116.594	396.195	
Otras cuentas por cobrar	6	1.647.348	1.607.087	
Inversiones en proyectos	10	11.187.641	2.791.314	
Inversiones a largo plazo	11	<u>2.708.499</u>	<u>15.660.082</u>	7.587.646
Total Activos		<u>17.804.007</u>	<u>8.519.728</u>	
Pasivos corrientes:				
Préstamos con terceros	12	913.137	1.406.128	
Obligaciones Financieras	13	213.296	314.213	
Cuentas por pagar	14	226.963	175.718	
Obligaciones Tributarias	15,18	49.628	30.026	
Obligaciones Sociales	16	<u>45.243</u>	<u>15.367</u>	1.941.452
Pasivo largo plazo:				
Obligaciones Financieras	13	872.781	442.229	
Inversionistas en Proyectos	12	4.625.612	2.190.509	
Proyecto Terreno	17	<u>3.329.246</u>	<u>1.305.227</u>	3.937.965
Total Pasivos		10.275.906	5.879.417	
Patrimonio de los accionistas				
(véase estado adjunto)	6,10	7.528.101	2.640.311	
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		<u>17.804.007</u>	<u>8.519.728</u>	
Cuentas de orden	19	<u>0</u>	<u>3.089.370</u>	

Las notas explicativas anexas de 1 a 25 son parte integrante de estos estados financieros



MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(expresado en dolares estadounidenses)

	Notas	2011	2010
Ventas		949.544	593.591
Gastos operacionales:			
Gastos Administrativos	20	-826.917	-665.183
Provisión incobrables		0	-130.518
Total		-825.713	-795.701
Utilidad (Pérdida) operacional		122.627	-202.110
Otros ingresos	21	1.281.239	594.739
Intereses pagados	13	-158.351	-311.854
Pérdida en venta de cartera	9	-468.734	0
Pérdida en valor patrimonial proporcional	11	-602.188	0
IVA castigado	7	-55.065	0
Otros Gastos Financieros		-11.060	-16.523
Utilidad del ejercicio		108.469	64.252
Participación Trabajadores	16,18	-16.270	-9.638
Impuesto a la renta	7,15,18	-39.533	-21.602
Utilidad neta		52.666	33.012

Las notas explicativas anexas de 1 a 25 son parte integrante de estos estados financieros



MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Años Anteriores</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero 2010	800	536.655	0	66.499	603.954
Reavaluo terreno San Cayetano		2.003.345			2.003.345
Apropiación Reserva Legal			6.650	-6.650	0
Utilidad del ejercicio				33.012	33.012
Saldos al 1 de enero 2011	800	2.540.000	6.650	92.861	2.640.311
					0
Reavaluo terreno San Cayetano		4.836.712			4.836.712
Apropiación Reserva Legal			3.306	-3.306	0
Ajuste por Impuesto a la Renta				-1.588	-1.588
Utilidad del ejercicio				52.666	52.666
					0
Saldo al 31 de Diciembre de 2011	800	7.376.712	9.956	140.633	7.528.101

Las notas explicativas anexas de 1 a 25 son parte integrante de estos estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

(expresado en dolares estadounidenses)

	2011	2010
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad neta	52.666	33.012
Ajustes por:		
Ajuste valor patrimonial inversiones a largo plazo	602.188	0
Depreciación Activos Fijos	1.204	1.204
Impuesto a la renta	39.533	21.602
Ajuste Impuesto Renta 2010	-1.588	0
Participación Trabajadores	16.270	9.638
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	657.607	32.444
(Aumento) Disminución en cuentas y documentos por cobrar	452.525	-314.931
(Aumento) de inversiones temporales	-197.774	-34.419
(Aumento) de otras cuentas por cobrar	-1.424.930	-125.817
(Aumento) Disminución en pagos anticipados	-27.710	-57.936
Aumento (Disminución) de obligaciones financieras	-100.917	224.335
(Disminución) de préstamos con terceros	-492.991	-1.469.144
Aumento en cuentas por pagar	51.245	89.033
(Disminución) en obligaciones tributarias	-19.931	-57.488
Aumento de obligaciones sociales	13.606	5.729
Flujo neto originado por actividades de operación	-1.746.877	-1.740.638
Efectivo provisto por flujo de operaciones	-1.036.604	-1.675.182

Las notas explicativas anexas de 1 a 25 son parte integrante de estos estados financieros



MAKTRADECORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

NOTA 1. - OPERACIONES

La compañía MAKTRADECORP S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 01 de agosto del 2007. Su objeto social es la originación de cartera, servicios de asesoría, representaciones, administración y mercadeo; inversiones; y adquirir, poseer, arrendar en cualquier forma, transferir, gravar, disponer, administrar y vender toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2011	5.41%
2010	3.33%
2009	8.83%

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC-010 de 31 de diciembre del 2008 publicada en el Registro Oficial 498 de 31 de diciembre de 2008, resolvió que la aplicación de las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) para la preparación de estados financieros en la República del Ecuador se aplicaran a partir del año 2010 para los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como las compañías que ejercen actividades de auditoría externa; a partir del 2011 las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4'000.000 al 31 de



diciembre de 2007, las holding, de economía mixta, y sucursales de compañías extranjeras; y, desde el 2012 el resto de sociedades.

b) Cuentas y documentos por cobrar

Registra valores pendientes de cobro por la negociación de cartera registradas al costo histórico.

c) Otras cuentas por cobrar

Registra préstamos efectuados a terceros sustentados en pagarés a corto y largo plazo, así como el registro de cuentas por cobrar por cesión de derechos con opción de recompra obligatoria, los cuales no reconocen intereses.

d) Inversiones en proyectos

Corresponden al costo original revaluado más la activación de gastos administrativos, de infraestructura y financieros de proyectos.

e) Préstamos con terceros

Registra préstamos recibidos por concepto de compra de cartera, anticipos para la venta de terrenos, préstamos para capital de trabajo entre otros.

f) Obligaciones financieras

Registra las obligaciones contraídas con instituciones bancarias al costo, y clasificadas de acuerdo al plazo.

g) Cuentas por pagar

Registra principalmente los valores adeudados por la compra de bienes y servicios a proveedores nacionales para el desarrollo de la operación.

h) Obligaciones tributarias

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA por pagar por ventas realizadas.

i) Reserva Legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.





j) Participación de los empleados en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

k) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía no registró provisiones por este concepto debido a que generó pérdidas en los años 2010 y 2011 y no tiene base gravable sobre la cual tributar.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la Renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía calculó como impuesto a la renta el valor del anticipo mínimo calculado con base a los estados financieros del año 2010.

l) Cuentas de resultados

Se registran por el método de lo devengado.

m) Reserva por valuación

Registra la contrapartida del ajuste al Valor patrimonial efectuado sobre las acciones que la Compañía posee en otras empresas en los casos en que este supere el valor registrado contablemente, cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de valuación, el decremento deberá ser reconocido como un gasto.



n) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. Para el caso de MAKTRADECORP S.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en la cual las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución y de la Circular No. SC.ICIG.2010.024 del 15 de marzo del 2010, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente, hasta abril del 2011 un cronograma de implantación, hasta septiembre del 2011 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011 y, posteriormente, efectuar dicha conciliación al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	2011	2010
Caja	100	98
Bancos	23.371	8.215
TOTAL	23.471	8.313



NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de Diciembre del 2011 corresponde a certificados de inversión en Mutualista Imbabura adquiridos a terceros, los cuales se detallan a continuación:

N° CD	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCIMIENTO
6127	01/09/2011	105.000	369 dias	9,00%	04/09/2012
6132	13/09/2011	120.796	370 dias	9,00%	17/09/2012
		6.397	intereses		
TOTAL		232.193			

NOTA 5. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2.011	2.010
Cartera Joyas (1)	0	338.000
Quiteñoscorp (2)	0	139.525
Clientes - Juan Osorio Vargas	25.000	0
Total neto	25.000	477.525

- 1) Corresponde a valores que fueron negociados cuyo valor fue compensado con la recepción de certificados de depósito de terceros y devuelto parcialmente a Proinco S.A. por USD 189.060.
- 2) Corresponde a un préstamo realizado por Acrópolis para financiar la construcción del estadio de Sociedad Deportivo Quito, el cual fue vendido a Enlace Inmobiliaria S.A.



NOTA 6.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La siguiente es la composición de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Otras cuentas por cobrar corrientes:		
Proinco Sociedad Financiera S.A (1)	361.237	0
Antonio Moncayo (2)	165.000	0
Empresa Provincial de Vivienda Covipro (3)	1.100.000	0
Mingacorp S.A.	0	161.092
Deportivo Quito	0	21.343
Otras	1.000	19.872
Total	1.627.237	202.307
Otras cuentas por cobrar largo plazo:		
Construcciones Arios S.A. (4)	0	921.031
DyC Construcciones S.A (5)	666.100	666.100
Enlace Inmobiliaria S.A. (6)	424.174	0
Tradecompany S.A. (6)	532.464	0
Illimani S.A	4.654	0
Otras	19.956	19.956
Total	1.647.348	1.607.087

- 1) Corresponde al saldo de las ventas de derechos tipo A y derechos tipo B del fideicomiso Mercantil El Belén con pacto de recompra obligatoria, equivalentes al 60% y 16.47%, respectivamente. Dichas ventas fueron realizadas según escrituras públicas celebradas el 6 de septiembre de 2011 por 16.47% de la totalidad de los derechos TIPO B; el 30 de noviembre de 2011 y 27 de diciembre de 2011 por 25.47% y 34.53% de la totalidad de los derechos TIPO A. A continuación presentamos el detalle de las negociaciones realizadas.

FECHA	DERECHO	Valor de Venta	Valor de Recompra	Fecha Vencimiento	TIR
06/09/2011	Tipo B	353.765	392.679	31/08/2012	11%
30/11/2011	Tipo A	708.165	941.860	30/11/2014	10%
27/12/2011	Tipo A	960.000	1.065.600	27/12/2012	10%

- 2) Corresponde a un anticipo por la compra del segundo piso del Edificio Proinco donde funcionan actualmente las oficinas de la compañía.





- 3) El 31 de agosto de 2010, LA EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA E.P. COVIPRO, MAKTRADECORP S.A. Y PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A., firmaron el convenio de Alianza estratégica cuyo objeto fue aliarse y aunar sus destrezas y fortalezas con el objeto de establecer mecanismos que permitan a potenciales clientes tener acceso a la compra de vivienda, dentro de proyectos habitacionales con visión social promocionados por los partícipes, empleando alternativas de financiamiento necesarias para el desarrollo de dichos proyectos, así como crédito para los compradores de las viviendas, y podrán poner a disposición de los clientes interesados en adquirir vivienda, otros servicios y productos financieros con las limitaciones que sus políticas y leyes crediticias establezcan.

El 26 de agosto de 2011 se venden derechos fiduciarios de beneficiario tipo A del Fideicomiso Mercantil El Belén equivalentes al 34.62% en USD 1'600.000 correspondiente a 15 hectáreas, pagaderas USD 500.000 a la suscripción del contrato; USD 500.000 en el plazo de 6 meses y USD 600.000 en el plazo de 12 meses.

- 4) Al 31 de diciembre de 2009 y 2010 corresponde principalmente a préstamos entregados para capital de trabajo, por el cual se emitió un pagaré a 1080 días plazo a partir del 30 de diciembre del 2009 por USD 552.326. Durante el 2010 se realizaron nuevos préstamos y se transfirió las cuentas por cobrar que Enlace Inmobiliaria S.A mantenía con Construcciones Arios como parte de pago de la cuenta por cobrar a Enlace Inmobiliaria por USD 186.555. El 30 de abril de 2011 según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se entrego en calidad de portes Para Futuras Capitalizaciones a Construcciones Arios S.A. USD 920.591. (Véase nota 10.3)
- 5) Corresponde a la compra de un pagaré a la orden, a mil ochocientos días plazo a partir del 6 de diciembre del 2010, con tasa de interés de 0% que fue adquirido a Enlace Inmobiliaria al valor nominal.
- 6) Corresponde principalmente a la compra de un pagaré al 50% a favor de Mingacorp por parte de Enlace Inmobiliaria S.A por USD 1'035.624,11, el mismo que posteriormente es vendido a Tradecompany S.A. Como garantía de esta última venta se mantiene un pagaré por USD 517.812 a 730 días sin tasa de interés.



NOTA 7.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2011	2010
Crédito Tributario IVA	190.218	183.718
Retenciones en la fuente años anteriores	0	21.756
Retenciones en la fuente corrientes	6.306	1.437
Anticipo de impuesto a la renta	38.096	0
TOTAL	234.620	206.911

NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento durante el año 2011 y 2010 en dólares:

	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2011
Costo:				
Equipo de Computación	3.526	0	0	3.526
Muebles de Oficina	285	0	0	285
	<u>3.811</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.811</u>
Depreciación Acumulada: (1)				
Equipo de Computación	(1.175)	(1.175)	0	(2.350)
Muebles de Oficina	(29)	(29)	0	(58)
	<u>(1.204)</u>	<u>(1.204)</u>	<u>0</u>	<u>(2.408)</u>
Propiedad, planta y equipo	<u>2.607</u>	<u>(1.204)</u>	<u>0</u>	<u>1.403</u>



	Saldo 31/12/2009	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2010
Costo:				
Equipo de Computación	730	2.796	0	3.526
Muebles de Oficina	285	0	0	285
	<u>1.015</u>	<u>2.796</u>	<u>0</u>	<u>3.811</u>
Depreciación Acumulada:				
Equipo de Computación	0	(1.175)	0	(1.175)
Muebles de Oficina	0	(29)	0	(29)
	<u>0</u>	<u>(1.204)</u>	<u>0</u>	<u>(1.204)</u>
Propiedad, planta y equipo	<u>1.015</u>	<u>1.592</u>	<u>0</u>	<u>2.607</u>

NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Generación de Cartera		
Aura Crespo Montavo (1)	76.000	0
Julio Salgado	40.594	85.144
Quiteñoscorp S.A. (2)	0	157.629
Otros	0	45.464
Créditos Mutuos	0	69.148
Proyectos en Curso (Niper International)	0	38.810
TOTAL	<u>116.594</u>	<u>396.195</u>

- 1) Corresponde a un pagaré a 365 días a favor de Sra. Aura Crespo, con vencimiento a 6 de enero de 2012, con una tasa de interés del 0%.
- 2) La cartera vigente a diciembre fue vendida el 1 de abril de 2011 a Enlace Inmobiliaria S.A, con un castigo de USD 482.000.



NOTA 10.- INVERSIONES EN PROYECTOS

La siguiente es la composición de inversiones en proyectos al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Proyecto El Belén (1)	4.916.370	2.529.237
Proyecto San Cayetano (2)	2.612.470	251.571
Bankers Club (membresía)	10.506	10.506
Aporte Futuras Capitalizaciones Construcciones Arios S.A(3)	920.591	0
Aporte Futuras Capitalizaciones Proinco (4)	630.000	0
Proyecto la Providencia	17.904	0
Proyecto Cavañeral	15.541	0
Proyecto Punta Ballena (5)	1.732.998	0
Proyecto Cabaña	315.377	0
Otras	15.884	0
TOTAL	11.187.641	2.791.314

- 1) Registra el aporte al Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil El Belén de un lote de terreno de 30 hectáreas y 273 metros cuadrados más un lote de terreno de 3 hectáreas que fueron adquiridos al Sr. Fabián Almeida según escritura celebrada el 7 de febrero de 2011, por los cuales se emitió derechos de tipo A con el 49,4% que corresponden a la primera fase del proyecto; y tipo B con el 50,6%. Adicionalmente se incluyen los gastos de infraestructura, gastos administrativos y gastos financieros asignados al proyecto.

Durante el ejercicio se vendieron: a) el 60% de derechos de tipo A y 16,47% de derechos de tipo B a la SOCIEDAD FINANCIERA PROINCO S.A, con pacto de recompra entre agosto de 2012 y noviembre de 2014, y b) el 34,62% de derechos de tipo A, a COVIPROV. (Ver Nota 6.1)

Durante el presente ejercicio se asigno USD 180.876 por gastos financieros incurridos.

- 2) Registra la entrega de 518 lotes de terreno para la constitución del Fideicomiso San Cayetano, realizado el 21 de mayo del 2010, cuyos derechos fueron negociados en el 100%. Así mismo se incorporan dentro del proyecto los gastos de infraestructura, gastos administrativos y gastos financieros asignados al proyecto. Durante el presente ejercicio se asigno USD 141.569 por gastos financieros incurridos.

Adicionalmente se incluye en concepto de derechos de fideicomiso USD 1'426.008 producto de la resciliación de los derechos de 392 lotes de terreno con la



CORPORACION SINALVI Cia. Ltda., según escritura pública realizada el 9 de noviembre de 2011

- 3) Corresponde a la entrega de Aportes Para Futuras Capitalizaciones a CONSTRUCCIONES ARIOS S.A. por USD. 920.591, según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Quito el 30 de abril de 2011. (Ver Nota 6.6)
- 4) Corresponde a la entrega de Aportes Para Futuras Capitalizaciones a la compañía PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A, por USD 630.000, según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en Quito el 27 de junio de 2011.
- 5) Registra los pagos por la compra de dos lotes de terreno de aproximadamente 113.489 m2, ubicado en la Provincia de Manabí, según escritura publica celebrada el 6 de julio de 2011, más los gastos de infraestructura, gastos administrativos y gastos financieros incurridos en el proyecto.
Durante el presente ejercicio se asigno USD 168.894 por gastos financieros incurridos.

NOTA 11.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

La siguiente es la composición de al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Derechos suscripción acciones PROINCO (1)	1.636.180	1.636.179
Acciones PROINCO	60.377	0
Acciones Construcciones Arios (2)	542.319	996.871
Acciones Artico	160.000	160.000
Acciones Construcciones D&C (3)	70.000	0
Anticipo Compra Acciones PROINCO (4)	239.623	0
TOTAL	2.708.499	2.793.050

- 1) Corresponde al derecho de suscripción de acciones de Proinco que Enlace Inmobiliaria S.A. cedió a Maktradecorp. (Véase nota 6-1)
- 2) Registra las 799 acciones de Construcciones Arios S.A ajustadas al valor patrimonial proporcional reportado por la Compañía al 31 de diciembre de 2011 cuyo efecto en resultados fue de USD 454.552 como pérdida.



- 3) El 10 de mayo de 2011, ENLACE INMOBILIARIA ENLACE IN S.A. vende y cede a favor de MAKTRADECORP S.A., setecientas noventa y nueve (799) acciones ordinarias y nominativas del Capital Social de DISEÑOS & CONSTRUCCIONES D&C S.A., por un valor de USD 70.000, valor que será cancelado en dos años.
- 4) El 18 de mayo de 2011, IMBAUTO S.A. vende y cede a favor de MAKTRADECORP S.A. 394.967 acciones ordinarias y nominativas del Capital Social de PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. que representan el 24.8436% del capital social de dicha institución, por un valor de USD 300.000, siempre y cuando la cesionaria pueda obtener la calificación de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador como nuevo accionista de PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA y lograr la inscripción del cambio de titular de las acciones en el libro de acciones. Por este motivo mediante la presente escritura quedan transferidas 79.490 acciones ordinarias y nominativas del Capital Social de PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A. que representan el 5% del capital social de dicha institución, conforme consta en la confirmación emitida por PROINCO cuyo valor es USD 60.377.

NOTA 12.- PRESTAMOS CON TERCEROS

La siguiente es la composición de préstamos con terceros a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
CORTO PLAZO		
Cooperativa de Ahorro y Crédito del Ejército Nacional (1)	0	1.376.363
Mingacorp S.A. (2)	516.023	0
Augusto Roberto-Perez Sosa (3)	250.000	0
Imbauto (4)	100.000	0
Intereses por pagar a terceros	24.934	0
Otras	22.180	29.765
Total	913.137	1.406.128



	2011	2010
LARGO PLAZO (5)		
Espasegovia S.A.	925.000	875.000
Osario Vargas Juan	616.313	0
Claudio Crespo Ponce	553.238	0
Latisa S.A	269.000	0
Gaybor Eguiguien Jose	222.306	0
Irma Littuma Fabara	126.000	100.000
Liliana Viteri de Miño	115.902	107.390
Jorge Gayes	107.000	0
Jorge Calderon	100.000	0
Galárraga Fernando	92.000	0
Camacho Oswaldo	85.344	0
Baquero Lima	78.499	0
Jaramillo Paquita	73.706	0
María Miño Gallardo	71.235	68.045
Godoy Rafael	54.293	0
Diego Vasconez	51.972	0
Pabon Jenny	50.000	0
Saldarriaga Wilson	50.000	0
Lenin Quirola Suárez	48.433	92.048
Nora Latorre	16.077	148.860
Francisco Aguirre	0	141.645
Wilson Saldarriaga Badillo	0	96.822
Otras	919.294	560.699
TOTAL	4.625.612	2.190.509

- 1) Corresponde a valores pendientes de pago por la venta de pagarés de la CACEN con vencimientos hasta agosto del 2014 a cambio de los cuales se debió entregar un terreno a ser adquirido por MAKTRADECORP, los cuales fueron reclasificados a cuentas por pagar Proyecto Terreno.
- 2) Corresponde principalmente a la compra de un pagaré emitido por Enlace Inmobiliaria de valor nominal USD 1'035.624 adquirido a MINGACORP S.A. por USD 517.812. (Ver nota 6-6)
- 3) Corresponde a la promesa de compra venta de un terreno por USD 300.000 denominado La Cabaña según escritura pública de 15 de septiembre de 2011.



- 4) Corresponde a un pagaré a 180 días por USD 100.000 por compra de acciones de Imbauto a Maktradecorp.(Ver nota 11-4)
- 5) Al 31 de Diciembre del 2011 se constituye principalmente por préstamos de personas naturales y jurídicas realizados para el desarrollo de proyectos y que generan tasas de interés que oscilan entre 12% y 19% con plazos entre 120 días y 5 años.

NOTA 13.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se componen de:

	2011	2010
Obligaciones de corto plazo:		
Banco Solidario	51.398	146.230
Banco Promérica	148.637	167.983
Banco Pichincha	8.642	0
Sobregiro Bancario	4.619	0
TOTAL	213.296	314.213
Obligaciones de largo plazo:		
Banco Promérica	434.018	442.229
Creditos Mutuos	438.763	0
Total	872.781	442.229

BANCO	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCI- MIENTO	SALDO AL 31/12/2011
Promerica	08/04/2010	100.000	1826 días	11,23%	08/04/2015	72.743
Solidario	28/06/2010	190.000	720 días	11,18%	28/12/2011	51.398
Promerica	05/07/2010	450.000	1826 días	9,76%	05/07/2015	344.224
Promerica	17/12/2010	100.000	1661 días	9,76%	05/07/2015	81.546
Promerica	10/02/2011	100.000	1607 días	9,86%	06/07/2015	84.142
Pichincha	15/05/2011	15.000	540 días	11,20%	20/10/2012	8.642
TOTAL						642.695



NOTA 14.- CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	2011	2010
Proveedores	226.963	175.718
TOTAL	226.963	175.718

NOTA 15.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Impuesto a la Renta (véase nota 18)	39.533	21.602
Retenciones Impuesto Renta	5.541	4.706
IVA por pagar	4.556	3.718
TOTAL	49.630	30.026

NOTA 16.- OBLIGACIONES SOCIALES

La siguiente es la composición de obligaciones sociales al 31 de diciembre de 2011 y 2010:



	2011	2010
15% Participación Trabajadores (véase nota 19)	16.270	9.638
Décima Tercera Remuneración	5.398	1.944
Aporte IESS	6.053	1.484
Impuesto a la Renta empleados	6.453	909
Sueldos por pagar	3.295	845
Décima Cuarta Remuneración	1.153	500
Préstamo IESS empleados	75	47
Fondo de Reserva	642	0
	5.904	0
TOTAL	45.243	15.367

NOTA 17.- PROYECTO TERRENO

La siguiente es la composición al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
SINALVI CIA.LTDA -Patricio Alvarez González (1)	0	1.027.287
Venta micro terrenos (2)	2.358.154	277.940
Utilida Diferida en Venta (3)	520.039	0
Clientes Proyecto "El Belen"	14.327	0
Ventas Terreno el Belen (4)	436.726	0
Total	3.329.246	1.305.227

- (1) Corresponde al 31 de diciembre de 2010 a los pagos para la compra de terrenos dentro del proyecto San Cayetano y El Belén, basados en promesas de compra venta, las mismas que fueron resciliadas según escritura pública celebrada el 9 de noviembre de 2011. (Ver nota 10-2)
- (2) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro de los proyectos El Belén, San Cayetano y Cacén por USD 817.953; USD 1.3363.621; USD 203.579, respectivamente.
- (3) Durante el ejercicio 2011, MAKTRADECORP rescilió la promesa de compra venta de 392 lotes con SINALVI CIA. LTDA, que dejó sin efecto las operaciones realizadas durante el año 2010; sin embargo en lugar de afectar de manera retrospectiva las operaciones realizadas se afectó la partida utilidad diferida en



venta. El efecto de aplicar este criterio representó no reconocer utilidades por USD 100.836; así mismo no se reconoció la pérdida por la venta de 16.47% de los derechos tipo B del proyecto El Belén y el 34.53% de derechos de tipo A por USD 150.685. (Ver nota 10-2)

- (4) Corresponde a valores pendientes de pago por la venta de pagarés de la CACEN con vencimientos hasta agosto del 2014 a cambio de los cuales se debió entregar un terreno a ser adquirido por MAKTRADECORP. (Ver nota 12-1)

NOTA 18.- CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2011 y 2010, según se muestra a continuación:

	2.011	2.010
Cálculo de impuesto a la renta		
Resultados del ejercicio	108.469	64.252
15% participación trabajadores	16.270	9.638
Base antes de impuesto a la renta	<u>92.199</u>	<u>54.614</u>
Más Gastos no deducibles	<u>63.409</u>	<u>673</u>
Base imponible	155.608	55.287
Impuesto a la renta causado	39.533	21.602
Anticipo impuesto (Véase nota 7)	(38.096)	0
Retenciones en la fuente (Véase nota 7)	(6.306)	(1.437)
Crédito tributario años anteriores (Véase nota 7)	0	(20.117)
(Crédito tributario) Impuesto por Pagar	<u>(4.869)</u>	<u>48</u>
Impuesto mínimo calculado	<u>90.571</u>	<u>39.533</u>



NOTA 19.- CUENTAS DE ORDEN

La siguiente es la composición al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	2011	2010
Promesas de venta de terrenos	0	2.709.966
Negocios inmobiliarios	0	(6.149.336)
Banco Pichincha - negocio microcrédito	0	350.000
TOTAL	0	(3.089.370)

NOTA 20.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 corresponden principalmente a cargos por asesoría en la captación de prestamistas para desarrollo de proyectos, así como el reembolso de gastos por uso de instalaciones, personal y otros menores.

NOTA 21.- OTROS INGRESOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 corresponden principalmente a ingresos no operacionales. Durante el año 2011 se reconoció como utilidad USD 1280.990 correspondiente a la comercialización total de los lotes del proyecto inmobiliario de fraccionamiento y urbanización denominado San Cayetano.

NOTA 22.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del registro Oficial No.494, del 31 de Diciembre del 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realice operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta presentará al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006, en el cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a USD 300.000, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencias en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.



NOTA 23.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 19 de julio de 2012, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 24.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoria independiente, 19 de julio de 2012, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los periodos económicos 2007 a 2011 sujetos a fiscalización.

NOTA 25.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 19 de julio de 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

