

**MAKTRADECORP S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**MAKTRADECORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**  
**Al 31 de diciembre de 2012**

**C O N T E N I D O**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio neto

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  
**MAKTRADECORPS.A.**

Quito, 24 de octubre de 2013

### **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 2012 y 2011 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 Internacionales de Información Financiera. 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**

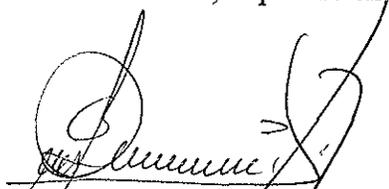
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos 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.

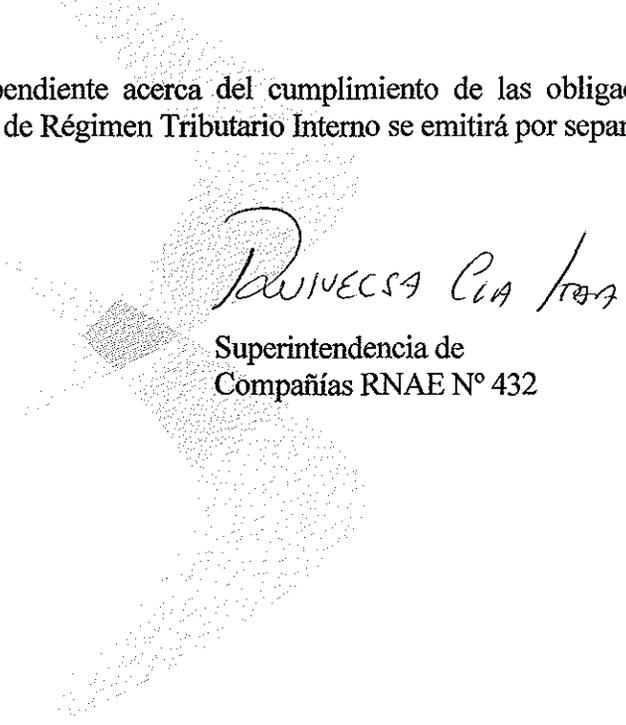
**Opinión**

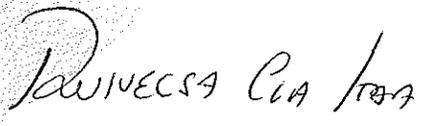
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **MAKTRADECORP S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**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 Normas Internacionales de Información Financiera 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**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>		
<b>Activos corrientes:</b>					
Efectivo y Equivalentes	3	442.129		23.471	
Inversiones	4	312.608		232.193	
Cuentas y Documentos por cobrar	5	35.560		25.000	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	903.982		2.273.149	
Impuestos Anticipados	7	288.729	1.983.008	178.398	2.732.211
<b>Activos no corrientes</b>					
Propiedad Planta y Equipo	8	1.549.647		1.403	
Cuentas y documentos por cobrar	5	164.729		40.594	
Otras cuentas y documentos por cobrar	9	3.115.585		0	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	1.419.794		1.432.180	
Inversiones en proyectos	10	13.631.366		8.892.281	
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1.723.416	21.604.537	4.269.596	14.636.054
<b>Total Activos</b>			<b>23.587.545</b>		<b>17.368.265</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>					
Cuentas por pagar	12	291.520		226.963	
Préstamos a terceros	13	3.292.586		913.137	
Obligaciones Financieras	14	588.994		213.296	
Obligaciones Tributarias	15,18	104.335		44.945	
Obligaciones Sociales	16,18	57.227	4.334.662	40.677	1.439.018
<b>Pasivo no corriente</b>					
Préstamos a terceros	13	7.871.265		4.609.535	
Obligaciones Financieras	14	1.323.943		872.781	
Otras cuentas por pagar	17	2.150.105	11.345.313	3.240.895	8.723.211
<b>Total Pasivos</b>			<b>15.679.975</b>		<b>10.162.229</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>					
(véase estado adjunto)	19;20		7.907.570		7.206.036
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>			<b>23.587.545</b>		<b>17.368.265</b>
Cuentas de orden	21		0		0

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros

**MAKTRADECORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(expresado en dolares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
Ventas	22	1.013.962	949.544
Gastos operacionales:			
Gastos Administrativos	23	(599.037)	(1.350.715)
Gastos Financieros		(296.780)	(169.411)
Total		(895.817)	(1.520.126)
Utilidad (Pérdida) operacional		118.145	(570.582)
Otros ingresos	22	154.600	1.281.239
Pérdida en venta de inversiones		(129.124)	(147.636)
Pérdida en valor patrimonial		0	(454.551)
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>143.621</b>	<b>108.470</b>
Participación Trabajadores	16,18	(22.360)	(16.271)
Impuesto a la renta	7,15,18	(90.571)	(39.533)
<b>Utilidad neta</b>		<b>30.690</b>	<b>52.666</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros



**MAKTRADECORP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva por Valuación	Reserva Legal	Aporte Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados NIIF	Resultados Años Anteriores	Total
Saldos al 1 de enero 2011	800	2.540.000	6.650	0	0	92.861	2.640.311
Reavaluo terreno San Cayetano		4.836.712					4.836.712
Apropiación Reserva Legal			3.306			(3.306)	
Ajuste por Impuesto a la Renta						(1.588)	(1.588)
Utilidad del ejercicio						52.666	52.666
<b>Saldos NEC al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>800</b>	<b>7.376.712</b>	<b>9.956</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140.633</b>	<b>7.528.101</b>
Aplicación por primera vez NIIF					(322.065)		(322.065)
<b>Saldos NIIF al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>800</b>	<b>7.376.712</b>	<b>9.956</b>	<b>0</b>	<b>(322.065)</b>	<b>140.633</b>	<b>7.206.036</b>
Apropiación Reserva Legal			5.266			(5.266)	
Aporte constitución Fideicomiso		24.000					24.000
Aportación Futuras Capitalizaciones		(1.000.000)		1.000.000			0
Reavaluo terreno Punta Ballena		2.731.243					2.731.243
Liquidación de etapas San Cayetano		(2.084.394)					(2.084.394)
Aporte resultados acumulados				135.362		(135.362)	0
Diferencia en año 2011						(5)	(5)
Utilidad del ejercicio						30.690	30.690
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2012</b>	<b>800</b>	<b>7.047.561</b>	<b>15.222</b>	<b>1.135.362</b>	<b>(322.065)</b>	<b>30.690</b>	<b>7.907.570</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros

**MAKTRADECORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(expresado en dolares estadounidenses)

	2012	2011
<b>Flujo de efectivo en actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	5.167.677	1.032.894
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(733.010)	(2.069.498)
<b>Flujo neto (usado) originado por actividades de operación</b>	<b>4.434.667</b>	<b>(1.036.604)</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>		
(Aumento) en propiedad, planta y equipo	(1.548.244)	0
(Aumento) Disminución en inversión en proyectos	(4.739.085)	(3.559.615)
<b>Flujo neto originado por las actividades de inversión:</b>	<b>(6.287.329)</b>	<b>(3.559.615)</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar a largo plazo	(2.909.348)	279.601
(Aumento) en inversiones a largo plazo	2.546.180	(517.637)
Aumento inversionistas en proyectos largo plazo	3.261.730	2.435.103
Aumento proyecto terreno largo plazo	(1.090.790)	2.024.019
Aumento en obligaciones financieras	451.162	430.552
<b>Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:</b>	<b>2.271.320</b>	<b>4.611.377</b>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	418.658	15.158
Caja y bancos al inicio del año	23.471	8.313
<b>Caja y bancos al final del año</b>	<b>442.129</b>	<b>23.471</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros

**MAKTRADECORP S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(expresado en dolares estadounidenses)

	2012	2011
<b>Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	30.690	52.666
Ajustes por:		
Ajuste valor patrimonial inversiones a largo plazo	0	602.188
Depreciación Activos Fijos	6.857	1.204
Impuesto a la renta	90.571	39.533
Ajuste Impuesto Renta 2010	0	(1.588)
Participación Trabajadores	22.360	16.270
Aplicación NIIF por primera vez	322.065	0
<b>Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>441.853</b>	<b>657.607</b>
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	(10.560)	452.525
(Aumento) de inversiones temporales	(80.415)	(197.774)
(Aumento) de otras cuentas por cobrar	1.369.167	(1.424.930)
(Aumento) en pagos anticipados	(110.331)	(27.710)
(Aumento) de obligaciones financieras	375.698	(100.917)
(Disminución) de préstamos con terceros	2.379.449	(492.991)
Aumento en cuentas por pagar	65.547	51.245
Aumento(Disminución) en obligaciones tributarias	(31.181)	(19.931)
(Disminución)Aumento de obligaciones sociales	(5.810)	13.606
<b>Flujo neto originado por actividades de operación</b>	<b>3.962.124</b>	<b>(1.746.877)</b>
<b>Efectivo provisto por flujo de operaciones</b>	<b>4.434.667</b>	<b>(1.036.604)</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 27 son parte integrante de estos estados financieros

**MAKTRADECORPS.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

**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 tres últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2012	4,16%
2011	5,41%
2010	3,33%

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

**1. Bases para la preparación de los estados financieros**

La Compañía MAKTRADECORP S.A., conforme a lo dispuesto en el Art. 2 de la Resolución N° 10, publicada en el Registro Oficial N° 498 el 31 de Diciembre del 2008, es parte del tercer grupo de implementación de las NIIF's a partir del primero de enero de 2012, por lo cual para el informe de auditoría, las NEC quedan derogadas. En tal virtud la Compañía tuvo la obligación de entregar el Cronograma de Implementación de dichas normas, el mismo que fue aprobado en Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas el 31 de marzo de 2011 y comprende las siguientes fases:

- Fase I: Plan de Capacitación en NIIF's
- Fase II: Plan de Implementación NIIF's
- Fase III: Diagnóstico de los principales impactos de la empresa

Las conciliaciones de patrimonio y los ajustes resultantes del proceso de implementación de normativa NIIF fueron aprobados mediante Acta de Junta realizada recién en el año 2012.

Los estados financieros en NIIF presentados al 31 de diciembre de 2011 han sido modificados por el efecto de transición con el propósito de presentar información comparativa, para lo cual fue necesario crear nuevas partidas contables e implementar otras políticas contables así como establecer nuevos criterios de medición y estimaciones (Véase nota 24).

## **2. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3 de resumen de principales políticas contables.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011, aplicables de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **3. Resumen de principales Políticas Contables**

### **a. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. MAKTRADECORP S.A., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### **b. Presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su “naturaleza”.
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó los métodos Directo e Indirecto, los cuales informan los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos o usados durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

**c. Efectivo y equivalentes**

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

**d. Inversiones financiera temporales**

La compañía realiza inversiones en certificados de depósito a plazo en instituciones financieras cuya calificación de riesgo al menos es de BB-. Las inversiones efectuadas son para períodos de hasta 180 días normalmente y son mantenidas hasta el vencimiento. El rendimiento financiero se lo reconoce conforme se devenga el plazo de la inversión, indistintamente del momento en que se cobran.

**e. Cuentas y documentos por cobrar**

Los préstamos y partidas por cobrar originados por MAKTRADECORP S.A. una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos, créditos al personal y préstamos a relacionados, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Que la entidad desee venderlos a terceros en el menor plazo de tiempo posible en cuyo caso serán activos para negociar, según las prácticas de la empresa emisora de los activos correspondientes, y vendrán valorados a su valor razonable con los cambios de valor imputados a resultados.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar son clasificadas como cuentas corrientes, excepto aquellas cuyos vencimientos superen los 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como no corriente.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control, del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

#### **f. Cuentas por cobrar partes relacionadas**

**Parte relacionada.-** Una parte se considera relacionada con la entidad si dicha parte:

(a) directa, o indirectamente a través de uno o más intermediarios:

- (i) controla a, es controlada por, o está bajo control común con, la entidad (esto incluye controladoras, subsidiarias y otras subsidiarias de la misma controladora);
- (ii) tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o
- (iii) tiene control conjunto sobre la entidad;

- (b) es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en Asociadas) de la entidad;
- (c) es un negocio conjunto, donde la entidad es uno de los participantes (véase la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos);
- (d) es personal clave de la gerencia de la entidad o de su controladora;
- (e) es un familiar cercano de una persona que se encuentre en los supuestos (a) o (d);
- (f) es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentra en los supuestos (d) o (e) ejerce control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta, directa o indirectamente, con un importante poder de voto; o
- (g) es un plan de beneficios post-empleo para los trabajadores, ya sean de la propia entidad o de alguna otra que sea parte relacionada de ésta.

Transacción entre partes relacionadas es toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

Familiares cercanos a una persona son aquellos miembros de la familia que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus relaciones con la entidad. Entre ellos se pueden incluir:

- (a) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad y los hijos;
- (b) los hijos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y
- (c) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad.

Las relaciones entre controladoras y subsidiarias se revelarán, con independencia de que se hayan producido transacciones entre dichas partes relacionadas. La entidad revelará el nombre de su controladora inmediata y, si fuera diferente, el de la controladora principal del grupo. Si ni la controladora de la entidad ni la controladora principal elaborasen estados financieros disponibles para uso público, se revelará también el nombre de la siguiente controladora intermedia más próxima, dentro del grupo, que lo haga.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos pendientes, para la comprensión de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros.

Como mínimo, tal información deberá incluir:

- (a) el importe de las transacciones;
- (b) el importe de los saldos pendientes y:
  - (i) sus plazos y condiciones, incluyendo si están garantizados, así como la naturaleza de la contraprestación fijada para su liquidación; y
  - (ii) detalles de cualquier garantía otorgada o recibida;
- (c) correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relativas a importes incluidos en los saldos pendientes; y

(d) el gasto reconocido durante el periodo relativo a las deudas incobrables y de dudoso cobro, procedentes de partes relacionadas.

**g. Propiedad, planta y equipo**

Según la NIC 16 un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

- (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende: Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio; todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia; y, la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Para la medición posterior se deberá medir de la siguiente manera:

**Modelo del costo**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

**Modelo de revaluación**

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén

revaluando. Cuando el valor razonable del activo revaluado difiera significativamente de su importe en libros, será necesaria una nueva revaluación. Algunos elementos de propiedades, planta y equipo experimentan cambios significativos y volátiles en su valor razonable, por lo que necesitarán revaluaciones anuales. Tales revaluaciones frecuentes serán innecesarias para elementos de propiedades, planta y equipo con variaciones insignificantes en su valor razonable. Para éstos, pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años. Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Los siguientes son ejemplos de clases separadas: (a) terrenos; (b) terrenos y edificios; (c) maquinaria; (d) buques; (e) aeronaves; (f) vehículos de motor; (g) mobiliario y enseres y (h) equipo de oficina.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo. El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón. Dicho cambio se contabilizará como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8.

El importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo se dará de baja en cuentas:

- (a) por su disposición; o
- (b) cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

La Compañía tiene la política de depreciar sus bienes muebles en línea recta de acuerdo al tiempo de vida estimada futura establecida de: edificios e instalaciones 20 años, equipo de cómputo a 3 años, muebles y enseres a 10 años, bajo el modelo de costo. Al cierre del año no se efectuó un análisis para determinar el deterioro de los activos.

#### **h. Inversiones en proyectos**

De acuerdo con la NIC 40, las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de cada una de las propiedades de inversión compradas comprende su precio de compra de los bienes o de los derechos del mismo más cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Adicionalmente incluyen valores en concepto de gastos administrativos y financieros atribuidos a cada proyecto buscando que los mismos incrementen su plusvalía en el futuro. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

#### **i. Inversiones en subsidiarias y asociadas**

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto, de acuerdo a lo señalado en la NIC 28 "Inversión en Asociadas". Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo.

Las inversiones en asociadas se presentan en el estado de situación financiera junto con la plusvalía (goodwill) identificada en la adquisición de la asociada, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Bajo el método de la participación, la inversión en la asociada es registrada en el estado de situación financiera a su costo más la participación de la Compañía en los incrementos o disminuciones del patrimonio de la asociada. El estado de resultados refleja la participación de la Compañía en los resultados de la asociada. Cuando ha habido un cambio reconocido directamente en el patrimonio de la asociada, la Compañía reconoce su participación en dicho cambio y lo revela en el estado de cambios en el patrimonio.

Las políticas contables de las asociadas concuerdan con las usadas por la Compañía.

#### **j. Cuentas por pagar, préstamos a terceros y obligaciones financieras**

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes oscila entre 30 y 90 días dependiendo del proveedor. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**k. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.**

**Impuestos Diferidos**

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

**Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar corriente se base en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2012 se calcula al 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades son reinvertidas por el contribuyente; para el año 2013 se rebaja en un punto porcentual.

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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro 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 2012, pago en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente a la tarifa del 23%.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

### **Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconoce fuera del resultado ( por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

#### **1. Obligaciones sociales**

De acuerdo con la NIC 19, la Compañía puede tener los siguientes beneficios para con sus empleados:

(a) los beneficios a los empleados a corto plazo, tales como sueldos, salarios y aportaciones a la seguridad social, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, participación en ganancias e incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al final del periodo), y beneficios

nomonitarios (tales como atención médica, vivienda, automóviles y bienes o servicios subvencionados o gratuitos) para los empleados actuales;

(b) beneficios post-empleo, tales como pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo;

(c) otros beneficios a largo plazo para los empleados, entre los que se incluyen las ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio o ausencias sabáticas, los beneficios por jubileos y otros beneficios posteriores a un largo tiempo de servicio, los beneficios por incapacidad y, si se pagan en un plazo de doce meses o más después del cierre del periodo, la participación en ganancias, los incentivos y las compensaciones diferidas; y

(d) beneficios por terminación.

Cuando un empleado haya prestado sus servicios a una entidad durante el periodo contable, ésta reconocerá el importe (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que ha de pagar por tales servicios:

(a) como un pasivo (gasto devengado), después de deducir cualquier importe satisfecho. Si el importe pagado es superior al importe sin descontar de los beneficios, la entidad reconocerá la diferencia como un activo (pago anticipado de un gasto), en la medida que el pago por adelantado vaya a dar lugar, por ejemplo, a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo; y

(b) como un gasto, a menos que otra Norma exija o permita la inclusión de los mencionados beneficios en el costo de un activo

De acuerdo con el párrafo 10, una entidad reconocerá el costo esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos por parte de los trabajadores cuando, y sólo cuando:

(a) la entidad tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer tales pagos como consecuencia de sucesos ocurridos en el pasado; y

(b) pueda realizarse una estimación fiable de la obligación.

Existe una obligación presente cuando, y sólo cuando, la entidad no tiene otra alternativa más realista que hacer frente a los pagos correspondientes.

La Compañía mantiene como política reconocer los beneficios de corto plazo a empleados.

### **m. Ingresos**

En función de las disposiciones establecidas en el Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad

incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

**n. Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**o. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.**

**Provisión:** La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

**p. Reserva Legal**

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos 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. Durante el presente ejercicio se utilizó para absorber pérdidas en su totalidad.

**q. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas internacionales de información financiera y normas internacionales de contabilidad, nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas.

<b>NIIF</b>	<b>TITULO</b>	<b>EFFECTIVA A PARTIR</b>
Emitida a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	01/07/2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	01/01/2013
NIIF 13	Medición a Valor razonable	01/01/2013
Emitida a la NIC 1	Presentación de items en otro resultado integral	01/07/2012
NIC 19 (revisado en 2011)	Beneficios a empleados	01/01/2013

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de MAKTRADECORP S.A, en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de MAKTRADECORP S.A. Sin embargo no es posible establecer una estimación razonable de este efecto hasta que se complete un examen detallado.

**NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	2012	2011
Caja	100	100
Banco Pichincha	362.253	7.423
Banco del Austro	15.321	15.948
Banco de Guayaquil	13.902	0
Banco del Pacífico	50.553	0
Total	<u>442.129</u>	<u>23.471</u>

**NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES**

La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	2012	2011
Mutualista Imbabura (1)	0	232.193
Proinco S.A. (2)	306.654	0
Intereses por cobrar en inversiones	5.954	0
Total	<u>312.608</u>	<u>232.193</u>

- 1) A diciembre de 2011 registró certificados de inversión adquiridos a terceros, conforme el siguiente detalle, los mismos que fueron redimidos durante el 2012.

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

- 2) Corresponde a tres certificados de inversión pagaderos al vencimiento capital e intereses, realizados en Proinco Sociedad Financiera S.A., de los cuales los certificados 3048 y 3080 por USD 150.010 y USD 125.644, respectivamente, se encuentran comprometidos en pagarés a favor del señor Juan Osorio. A continuación un detalle de los certificados:

N° CD	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCIMIENTO
3048	02/10/2012	150.010	181 días	9,00%	01/04/2013
3080	11/10/2012	125.644	181 días	9,00%	10/04/2013
3402	27/12/2012	31.000	158 días	10,00%	03/06/2013
<b>TOTAL</b>		<b>306.654</b>			

#### NOTA 5. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
<b>Corto plazo:</b>		
Clientes	35.560	25.000
	<b>35.560</b>	<b>25.000</b>
<b>Largo plazo:</b>		
Aura Crespo Montalvo	0	0
Julio Salgado (1)	40.594	40.594
Fideicomiso San Cayetano	3.460	0
Fideicomiso el Belén	675	0
Crédito Mutuo (2)	120.000	0
Total	<b>164.729</b>	<b>40.594</b>

- 1) Rubro que corresponde a un pagaré suscrito el 31 de enero de 2010 a favor de Maktradecorp S.A por USD 89.838 con un vencimiento de 3.060 días a ser canceladas en 72 cuotas sucesivas, más un interés anual del 10% con un período de gracia de 4 meses para el pago de capital. Adicionalmente en la misma fecha se realizó un convenio privado entre Maktradecorp S.A, Enlace Negocios Fiduciarios S.A y el señor Julio Salgado, en el cual se establece que los valores mensuales que por contraprestación u honorarios deba cancelar Maktradecorp S.A a la Fiduciaria, serán aplicados como pago o abono a las obligaciones que el señor Julio Salgado en calidad de deudor y la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de AVAL, adquieren en virtud del préstamo que en esta fecha recibe el señor Julio Salgado. Durante el 2011 se realizaron abonos que cubrieron hasta la cuota que debería ser pagada hasta abril 2014, dejando un saldo de USD 40.594 que se mantiene al 31 de diciembre de 2012.
- 2) Corresponde a un pagaré otorgado por Paola Duarte a favor de Maktradecorp, el 27 de diciembre del 2012 por un valor de USD 120.000 con vencimiento de 3 años, en el cual no se especifica el valor ni el porcentaje a ser cobrado por interés.

A continuación se muestra los cambios por la aplicación de NIIF's por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
Aura Crespo Montalvo (1)	76.000	(76.000)	0
	<u>76.000</u>	<u>(76.000)</u>	<u>0</u>

- 1) La compañía en la aplicación de la NIIF 1, decidió dar de baja su cuenta por cobrar a Aura Montalvo presentada en balances al 31 de diciembre de 2011 por el valor de USD 76.000, al determinarla incobrable, la cual se cargó a la cuenta de Resultados de aplicación NIIF por primera vez.

#### **NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS**

La siguiente es la composición de cuentas por cobrar partes relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
<b>Corto plazo:</b>		
Empresa Provincial de Vivienda E.P (1)	0	1.100.000
Antonio Moncayo	0	165.000
Proinco Sociedad Financiera S.A (2)	901.445	1.007.149
Otras	2.537	1.000
<b>Total</b>	<b>903.982</b>	<b>2.273.149</b>
<b>Largo plazo:</b>		
D&C Construcciones S.A (3)	646.250	666.100
Enlacein S.A. (4)	330.372	327.973
Illimani S.A	4.654	4.654
Tradecompany S.A. (5)	412.841	413.497
Otras	25.677	19.956
<b>Total</b>	<b>1.419.794</b>	<b>1.432.180</b>

- 1) 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.

Durante el año 2012, la Empresa Provincial de Vivienda E.P. - Covipro endosa cartera de sus clientes por USD 600.000, así como transfiere USD 400.000 como abonos para cancelar su deuda.

- 2) A diciembre de 2011 el saldo correspondía a 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 DE 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%
<b>TOTAL</b>		<b>2.021.930</b>			

Durante el año 2012 se realiza la recompra del 20.90% de los derechos de tipo "A" del fideicomiso mercantil El Belén que corresponde a USD 644.640 y el 5.25% de tipo "B" en USD 164.579.

Adicionalmente durante el 2012 se realiza la compra de 200 derechos del fideicomiso inmobiliario San Cayetano por 2'047.678, en donde el 7 de agosto de 2012 Maktradecorp S.A restituye 197 derechos a Proinco Sociedad Financiera S.A por USD 1'812.105, además se registra un certificado de depósito a plazo por el valor USD 250.000 con una tasa de interés del 7% con un vencimiento de 371 días.

- 3) Al 31 de diciembre de 2011 el saldo corresponde a la compra de un pagaré a la orden, a mil ochenta 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. Durante el 2012 la Compañía disminuyó USD 20.000 por aplicarlos como aporte para futuras capitalizaciones en las inversiones que se posee de la compañía D&C, para compensar pérdidas acumuladas del 2011. (ver nota 11)
- 4) Rubro que corresponde a un pagaré a favor de Maktradecorp S.A por USD 330.372, el cual fue suscrito el 31 de diciembre de 2012 con un plazo de 730 días sin tasa de interés establecida para su posterior cobro.
- 5) 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. El 31 de diciembre de 2012 se suscribe un pagaré por el valor de USD 413.497 a dos años plazo sin que se establezca un porcentaje de interés para su posterior cobro.

A continuación se muestra los cambios por la aplicación de NIIF's por primera vez al 31 de diciembre de 2011:



	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
<b>Corto plazo:</b>			
Empresa Provincial de Vivienda E.P	1.100.000	0	1.100.000
Antonio Moncayo	165.000	0	165.000
Proinco Sociedad Financiera S.A (1)	361.237	645.912	1.007.149
Otras	1.000	0	1.000
<b>Total</b>	<b>1.627.237</b>	<b>645.912</b>	<b>2.273.149</b>
<b>Largo plazo:</b>			
D&C Construcciones S.A	666.100	0	666.100
Enlacein S.A. (2)	424.174	(96.201)	327.973
Illimani S.A	4.654	0	4.654
Tradecompany S.A. (2)	532.464	(118.967)	413.497
Otras	19.956	0	19.956
<b>Total</b>	<b>1.647.348</b>	<b>(215.168)</b>	<b>1.432.180</b>

- 1) En la aplicación de NIIF's la compañía realiza el registro de la cesión de derechos de tipo "B" del proyecto El Belén a Proinco Sociedad Financiera S.A con pacto de recompra obligatoria, equivalentes al 21.11% y 3.11% según escrituras públicas celebradas el 28 y 31 de octubre de 2011 por USD 645.912, el cual corresponde a valores no registrados en el año mencionado. (Véase nota 10 y 17)

A continuación presentamos el detalle de las negociaciones realizadas.

FECHA	DERECHO	VALOR DE VENTA	VALOR DE RECOMPRA	FECHA DE VENCIMIENTO
28/10/2011	Tipo B	553.385	614.257	02/01/2013
31/10/2011	Tipo B	92.527	102.705	02/01/2013
	<b>TOTAL</b>	<b>645.912</b>		

- 2) En la aplicación de NIIF's por primera vez, la compañía decide dar de baja los valores pendientes de cobro en dos instancias: a) Enlace In S.A por USD 96.201 y b) Tradecompany S.A por USD 118.967 al considerarlas no recuperables, afectando el valor total a la cuenta Resultados Aplicación NIIF por primera vez.

**NOTA 7.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2012	2011
Crédito Tributario IVA	234.403	133.996
Retenciones en la fuente años anteriores	7.809	0
Retenciones en la fuente corrientes	773	6.306
Anticipo de impuesto a la renta años anteriores	45.744	38.096
<b>Total</b>	<b>288.729</b>	<b>178.398</b>

A continuación se muestra los cambios por la aplicación de NIIF's por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
Crédito Tributario IVA	190.219	(56.223)	133.996
Retenciones en la fuente años anteriores	0	0	0
Retenciones en la fuente corrientes	6.306	0	6.306
Anticipo de impuesto a la renta años anteriores	38.096	0	38.096
	<b>234.621</b>	<b>(56.223)</b>	<b>178.398</b>

- 1) La Compañía en la aplicación de la NIIF 1, decidió dar de baja el crédito tributario de IVA de USD 56.223 con cargo a la cuenta de Resultados de aplicación NIIF por primera vez.

**NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El siguiente es el movimiento durante el año 2012 y 2011 en dólares:



	Saldo 31/12/2011	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2012
<b>Costo:</b>				
Equipo de Computación	3.526	2.100	0	5.626
Muebles de Oficina	285	0	0	285
Edificio e Instalaciones (1)	0	1.553.000		1.553.000
	3.811	1.555.100	0	1.558.911
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
Equipo de Computación	(2.350)	(1.629)	0	(3.979)
Muebles y Enseres	(58)	(56)	0	(114)
Edificio e Instalaciones	0	(5.171)		(5.171)
	(2.408)	(6.856)	0	(9.264)
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	1.403	1.548.244	0	1.549.647

- 1) Corresponde a la cancelación parcial de hipoteca y la restitución fiduciaria de las oficinas 201 y 202 del segundo piso, así como de los parqueaderos 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17 y bodegas 11 y 12 del Edificio Orellana 500, donde actualmente se encuentran las instalaciones de Maktradecorp S.A, conforme consta en escritura otorgada por el Fideicomiso Mercantil CONSTEC a favor de Maktradecorp por USD 550.000.

Además incluye el registro de USD 1.003.000 correspondiente a la escritura de cancelación parcial de hipoteca, restitución fiduciaria y compraventa, otorgada por el Banco Proamérica S.A. a favor de Fideicomiso Mercantil Constec/Fiduecuador el mismo que restituye a Proinco Sociedad Financiera S.A. y este a su vez a Maktradecorp S. A., correspondientes a las oficinas 101, 102 PB 1, PB 2 parqueadero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13; bodega 1, 2, 9, 10 ubicados en el Edificio Orellana 500.

	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2011
<b>Costo:</b>				
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>
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
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>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<u>2.607</u>	<u>(1.204)</u>	<u>0</u>	<u>1.403</u>

#### **NOTA 9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

En el año 2012 Maktradecorp S.A realizó varios acuerdos para la venta de los derechos de suscripción de acciones de Proinco con los accionistas de Proinco Sociedad Financiera S.A. por USD 1'636.180. Los aportes para futuras capitalizaciones realizados por Maktradecorp en el año 2010 a favor de Proinco, durante el 2012 se procedió a ceder a cada accionista de Proinco S. A un total de USD 680.000 (Véase nota 11); adicionalmente Maktradecorp S.A desembolsó USD 450.000 como préstamo a cada accionista de Proinco.

A continuación se presenta la composición de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
Antonio López Mera	88.674	0
Alexandra Calero Larrea	58.175	0
Adrian Galindo Pinto	174.528	0
Carmen González Lalama	154.218	0
Cristina Cortez Larrea	58.175	0
Denisse Nankervis Mateus	174.528	0
Diana Gutierrez Loor	174.528	0
Eleanor Pinoargote Casanova	174.528	0
Felipe Andrade Troya	174.528	0
Gonzalo Páez Parral	174.528	0
Hernán Timpe Samaniego	174.528	0
Mónica Verdugo Castro	174.528	0
Mariela López Bautista	174.528	0
María José Galvez Caldez	174.528	0
Mateo Calero Larrea	58.175	0
Natasha Rosas Gómez	83.626	0
Rodrigo López Jácome	174.528	0
Roberto Chiriboga Nuñez	174.528	0
Ramiro Medina Maldonado	174.528	0
Carlos Marcelo Tituaña Maldonado	345.674	0
<b>Total</b>	<b>3.115.585</b>	<b>0</b>

**NOTA 10.- INVERSIONES EN PROYECTOS**

La siguiente es la composición de inversiones en proyectos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
Proyecto El Belén (1)	5.660.074	4.182.107
Proyecto Punta Ballena (2)	5.190.330	1.732.998
Proyecto San Cayetano (3)	2.269.980	2.612.470
Proyecto Cabaña (4)	426.508	315.377
Proyecto la Providencia	35.409	17.904
Proyecto Cañaverál	18.640	15.541
Otras	30.425	15.884
<b>Total</b>	<b>13.631.366</b>	<b>8.892.281</b>



- 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. Durante el año 2012 el saldo corresponde: a) recompra de derechos de tipo "A" a Proincó Sociedad Financiera S. A en el 20.90% por un precio de 644.640 con un costo de 584.171 y b) cesión de derechos de tipo "B" del 1.3% a Edwin Pérez, con pacto de recompra entre enero, noviembre y diciembre de 2013.

Durante el año 2011 y 2012 se asignó USD 180.876 y USD 190.953 por gastos financieros incurridos, así mismo se registró USD 590.758 en gastos administrativos y USD 16.760 en gastos legales

A continuación se muestra los cambios por la aplicación de NIIF's por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
Proyecto El Belén (Véase nota 6)	4.916.370	(734.263)	4.182.107
	<u>4.916.370</u>	<u>(734.263)</u>	<u>4.182.107</u>

- 2) Registra los pagos por la compra de dos lotes de terreno de aproximadamente 113.489 m2, ubicado en la Provincia de Manabí, según escritura pública celebrada el 6 de julio de 2011, más los gastos de infraestructura, gastos administrativos y gastos financieros incurridos en el proyecto.

En el año 2011 y 2012 se asignó USD 168.894 y USD 186.692 por gastos financieros incurridos, respectivamente.

Durante el año 2012 se incrementó el valor del terreno basado en un reavalúo por la cifra de USD 2.731.243, equivalente USD 40 por metro cuadrado, cuyo valor de realización es de 4'084.233,48 al descontarse el 10% de valor comercial.

- 3) 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 asignó 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.

Durante el ejercicio se realizaron ventas con pacto de recompra de 12 lotes de terreno a Proinco Sociedad Financiera S.A por USD 110.376 y 3 lotes de terreno a Mónica Bustamante por USD 20.000. Adicionalmente durante el año 2012 se liquidó la primera etapa del proyecto, liquidando los gastos de infraestructura por USD 101.061, gastos de Administración en USD 597.460 y gastos financieros en 416.558, afectando a la cuenta de Revaluación de Activos.

- 4) Corresponde principalmente a la constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral La Cabaña, inscrito el 16 de mayo de 2012 el 30 de mayo del 2012 aportando el valor del terreno por USD 300.000 y USD 24.000 como reserva por valuación de activos.

#### NOTA 11.- INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

a) Inversiones en Subsidiarias

	2012	2011
Aporte Futuras Capitalizaciones Construcciones Arios	920.591	920.591
Acciones Construcciones Arios S.A (4)	542.319	542.319
Acciones Artico S.A	160.000	160.000
Acciones D&C Construcciones (5)	70.000	70.000
Aporte Futuras Capitalizaciones Construcciones D&C	20.000	0
Bankers Club (membresia)	10.506	10.506
Derechos suscripción acciones PROINCO (1)	0	1.636.180
Aporte Futuras Capitalizaciones Proinco (2)	0	630.000
Anticipo Compra Acciones Proinco (3)	0	239.623
Acciones Proinco Sociedad Financiera S.A (3)	0	60.377
<b>Total</b>	<b>1.723.416</b>	<b>4.269.596</b>



A continuación se presenta la información respecto de las inversiones que posee la Compañía en Asociadas en forma directa e indirecta al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, además de los resultados reconocidos a diciembre 2012 y 2011:

Sociedad	Porcentaje de participación		Naturaleza de relación	Valor en libros		Resultado del ejercicio	
	2012	2011		2012	2011	2012	2011
Construcciones Arios S.A	99,88%	99,88%	Accionista	799	799	(48.544)	(75.891)
Construcciones Ártico S.A	99,88%	99,88%	Accionista	799	799	(6.606)	(6.606)
D&C Construcciones S.A	99,88%	99,88%	Accionista	799	799	(6.000)	(15.332)

b) Información resumida de Subsidiarias:

A continuación se presenta la información financiera resumida de Asociadas al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, además de la información de resultados.

Sociedad	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total Ingresos	Resultados del ejercicio
Construcciones Arios S.A	201167,42	462908,68	86861,03	45757,98	0	(48.544)
Construcciones Ártico S.A	745,18	76530,82	2172,89	0	0	(6.606)
D&C Construcciones S.A	3101,46	653145,93	13808,02	646250	0	(6.000)

Sociedad	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total Ingresos	Resultados del ejercicio
Construcciones Arios S.A	174116,52	1252109,52	45296,87	0	1626,9	(75.891)
Construcciones Ártico S.A	745,18	83136,35	1646,47	0	0	(6.606)
D&C Construcciones S.A	5408,14	653145,93	653668,16	21,74	0	(15.332)

- 1) Corresponde a la cesión de los derechos de suscripción de acciones de Proinco que Enlace Inmobiliaria S.A. cedió a Maktradecorp y que durante el ejercicio mediante acuerdos de negociación de derechos para la transferencia de acciones y obligaciones de venta de acciones de Proinco Sociedad Financiera S.A fueron cedidos a terceros.
- 2) En el año 2012 se realizó la cesión de USD 630.000 a cada accionista de Proinco Sociedad Financiera S. A de acuerdo a porcentajes que varían entre el 2% y 6%.

- 3) 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.

El 15 de noviembre de 2012 mediante contrato de compraventa, Maktradecorp S.A cede 113.680 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una, las cuales representan el 5.0023% del capital de la compañía Proinco Sociedad Financiera S.A al señor Carlos Marcelo Tituaña Maldonado por un valor de USD 367.923. Adicionalmente en el mismo contrato se establece la obligación del señor Carlos Tituaña a vender y consecuentemente ceder y transferir a favor de Maktradecorp S.A 113.680 acciones con un plazo no mayor a 720 días, así como también la cesión de la totalidad de acciones que se emitan como producto de uno o varios aumentos del capital de Proinco a partir de la fecha de suscripción del contrato

- 4) 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.
- 5) El 10 de mayo de 2011, ENLACE INMOBILIARIA ENLACE IN S.A. vende y cede a favor de MAKTRADECORP S.A., setecientos 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.

#### **NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 registra USD 291.520 y USD 226.963 correspondiente a compras de bienes y servicios prestados.

#### **NOTA 13.- PRÉSTAMOS A TERCEROS**

La siguiente es la composición de préstamos con terceros a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
<b>Corto plazo:</b>		
Proinco Sociedad Financiera (1)	2.597.244	0
Arquidiócesis de Portoviejo (2)	254.451	0
Cuentas por pagar clientes el Belén	122.009	0
Construcciones Arios	303.391	0
Otras	15.491	22.180
Intereses por pagar a terceros	0	24.934
Mingacorp S.A. (11)	0	516.023
Augusto Roberto-Perez Sosa (3)	0	250.000
Imbauto	0	100.000
<b>Total</b>	<b>3.292.586</b>	<b>913.137</b>
<b>Largo plazo:</b>		
Osario Vargas Juan (4)	1.536.368	616.313
Espasegovia S.A.	875.000	925.000
Claudio Crespo Ponce	553.238	553.238
Latisa S.A	269.000	269.000
Gaybor Eguiguien Jose	220.447	222.306
Villagomez Quijano Beatriz	200.662	0
Jorge Calderon (5)	200.000	100.000
Cynthia Arboleda (6)	185.821	15.880
Galárraga Fernando (7)	157.000	92.000
Jorge Gayes (8)	114.000	107.000
Camacho Oswaldo (9)	143.326	85.344
Irna Littuma Fabara	126.000	126.000
Jonathan Reyes Aman	122.881	8.125
Jaramillo Paquita	118.280	73.706
Pabón Bohórquez Mónica del Carmen	111.673	32.141
Yánez César y/o Armijos Elizabeth	110.000	0
Seimenska Georg Mainer	106.081	0
Otras (10)	2.721.488	1.383.482
<b>Total</b>	<b>7.871.265</b>	<b>4.609.535</b>

1) Corresponde a la recuperación de cartera de Terrenos de Ibarra en USD 516.321, al pago parcial de la hipoteca de las oficinas 101, 102, PB1, PB2, bodegas y parqueaderos por un valor de USD 1'003.000 y la restitución del piso 2, oficinas 201 y 202 del edificio Orellana en USD 235.000

2) Rubro conformado por una promesa de compra-venta en USD 126.000 correspondiente a dos lotes de terreno signados con los números 13 y 14, los cuales son el resultado del fraccionamiento de uno de mayor extensión denominado "Victor

Manuel" ubicado en la parroquia rural de Santa Rosa de Cusubamba, que mediante escritura Construcciones Arios S. A prometió dar en venta real y perpetua enajenación a favor de Maktradecorp S. A dichos lotes; un pagaré de USD 72.451 con un vencimiento de 3 años a una tasa de interés nominal del 12% anual y USD 56.000 que corresponden a un anticipo entregado por la compra de los mencionados lotes.

- 3) Corresponde a la constitución del Fideicomiso Inmobiliario Integral La Cabaña, por el valor de USD 325.000, en donde se aporta el valor de USD 300.000 por el costo del terreno.
- 4) Corresponde principalmente a dos pagarés el primero por USD 237.970 a 366 días de vencimiento con una tasa de interés del 12% anual, el segundo por USD 282.599 a 391 días plazo con la misma tasa de interés. Adicionalmente dos pagarés por USD 150.010 y USD 125.644, efectivo que fue entregado para realizar inversiones en Proinco Sociedad Financiera S.A en certificados de depósito a plazo.
- 5) Conformado principalmente por pagaré de USD 100.000 a vencerse el 17 de mayo de 2013 con una tasa de interés del 13% anual al vencimiento.
- 6) Al 31 de diciembre de 2012, el saldo está compuesto de los siguientes pagarés:

Fecha	Sociedad	plazo	Vencimiento	Valor
05/11/2012	Cynthia Arboleda	95 días	08/02/2013	95.821
13/11/2012	Cynthia Arboleda	96 días	17/02/2013	90.000
				<b>185.821</b>

- 7) Principalmente el saldo se conforma por dos pagarés en USD 95.000 y USD 37.000, con vencimiento de 180 días y tasas de interés entre 10% y 15%.
- 8) Corresponde a la cesión de derechos y pacto de compra del proyecto San Cayetano, que durante el 2012 se realizó por 17 y 4 derechos.
- 9) Corresponde principalmente al pagaré por un valor de USD 113.326 con vencimiento al 2 de enero de 2013.
- 10) Al 31 de diciembre del 2012 se constituye por préstamos entre USD 4.000 y USD 100.000; de personas naturales y jurídicas realizados para el desarrollo de los proyectos, los cuales generan tasas de interés entre el 11% y 14%, con plazos entre 90 y 365 días plazo.
- 11) 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.



A continuación se muestra los cambios por aplicación de NIIF por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
Osario Vargas Juan	616.313	0	616.313
Espasegovia S.A.	925.000	0	925.000
Claudio Crespo Ponce	553.238	0	553.238
Latisa S.A	269.000	0	269.000
Gaybor Eguiguien Jose	222.306	0	222.306
Jorge Calderon	100.000	0	100.000
Cynthia Arboleda	15.880	0	15.880
Galárraga Fernando	92.000	0	92.000
Jorge Gayes	107.000	0	107.000
Camacho Oswaldo	85.344	0	85.344
Irna Littuma Fabara	126.000	0	126.000
Jonathan Reyes Aman	8.125	0	8.125
Jaramillo Paquita	73.706	0	73.706
Pabón Bohórquez Mónica del Carmen	32.141	0	32.141
Otras (1)	1.399.559	(16.077)	1.383.482
<b>Total</b>	<b>4.625.612</b>	<b>(16.077)</b>	<b>4.609.535</b>

- 1) La compañía en la aplicación de NIIF's decidió dar de baja la cuenta pendiente de pago con la señora Nora Latorre en USD 16.077 con cargo a los Resultados en aplicación NIIF por primera vez; valor que correspondía a un pagaré vencido en el año 2011.

**NOTA 14.- OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se componen de:





	2012	2011
<b>Obligaciones de corto plazo:</b>		
Sobregiro Bancario Pichincha	348.866	0
Banco Promérica	205.591	148.637
Sobregiro Bancario Promérica	27.030	4.619
Banco Guayaquil	7.507	0
Banco Solidario	0	51.398
Banco Pichincha	0	8.642
<b>Total</b>	<b>588.994</b>	<b>213.296</b>
<b>Obligaciones de largo plazo:</b>		
Créditos Mutuos	921.092	438.763
Banco Promérica (1)	368.805	434.018
Banco de Guayaquil	34.046	0
<b>Total</b>	<b>1.323.943</b>	<b>872.781</b>

BANCO	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCI- MIENTO	SALDO AL 31/12/2012
Promerica	08/04/2010	100.000	1826 días	11,23%	08/04/2015	53.748
Promerica	05/07/2010	450.000	1826 días	9,76%	05/07/2015	260.155
Promerica	17/12/2010	100.000	1661 días	9,76%	05/07/2015	61.558
Promerica	10/02/2011	100.000	1606 días	9,76%	05/07/2015	63.554
Promerica	30/08/2012	150.000	1093 días	9,76%	28/08/2015	135.378
						<b>574.393</b>
Guayaquil	18/06/2012	45.000	1092 días	11,23%	15/06/2015	41.553
						<b>41.553</b>

**NOTA 15.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011:



	2012	2011
Impuesto a la Renta (véase nota 18)	90.571	39.533
Retenciones Impuesto Renta	7.774	1.328
IVA por pagar	5.990	4.084
Total	<u>104.335</u>	<u>44.945</u>

A continuación se muestra los cambios por aplicación de NIIF por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
Impuesto a la Renta	39.533	0	39.533
Retenciones Impuesto Renta	5.540	(4.212)	1.328
IVA por pagar	4.555	(471)	4.084
Total	<u>49.628</u>	<u>(4.683)</u>	<u>44.945</u>

- 1) La compañía en aplicación de NIIF's por primera vez, decidió dar de baja USD 471 por concepto de retenciones en la fuente del IVA y USD 4.212 por retenciones del impuesto a la rentas que no fueron reconocidas al 31 de diciembre de 2011; afectando USD 4.683 a la cuenta de Resultados aplicación NIIF por primera vez.

#### NOTA 16.- OBLIGACIONES SOCIALES

La siguiente es la composición de obligaciones sociales al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
15% Participación Trabajadores (véase nota 18)	23.491	16.270
Vacaciones	14.875	5.904
Impuesto a la Renta empleados	6.576	8.244
Aporte IESS	6.570	5.183
Décima Tercera Remuneración	2.546	3.448
Décima Cuarta Remuneración	1.825	1.008
Fondo de Reserva	946	291
Préstamo IESS empleados	398	329
Total	<u>57.227</u>	<u>40.677</u>

A continuación se muestra los cambios por aplicación de NIIF por primera vez al 31 de diciembre de 2011:

	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO NIIF 31/12/2011
15% Participación Trabajadores	16.270	0	16.270
Vacaciones	5.904	0	5.904
Impuesto a la Renta empleados	6.453	1.791	8.244
Aporte IESS	6.053	(870)	5.183
Sueldos por pagar	3.295	(3.295)	0
Décima Tercera Remuneración	5.398	(1.950)	3.448
Décima Cuarta Remuneración	1.153	(145)	1.008
Fondo de Reserva	642	(351)	291
Préstamo IESS empleados	75	254	329
Total	<u>45.243</u>	<u>(4.566)</u>	<u>40.677</u>

- 1) En la aplicación de NIIF's por primera vez, la compañía corrigió sus obligaciones sociales al 31 de diciembre de 2011 las cuales no se habían registrado, afectando USD 4.566 a la cuenta Resultados aplicación NIIF por primera vez.

#### NOTA 17.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La siguiente es la composición al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
<b>Proyecto El Belén</b>		
Venta micro terrenos (1)	672.475	817.953
Utilida Diferida en Venta	8.531	431.688
Clientes Proyecto en el exterior	1.200	0
<b>Proyecto San Cayetano</b>		
Venta micro terrenos (2)	1.336.621	1.336.621
Clientes Proyecto en el exterior	19.629	14.327
<b>CACEN</b>		
Venta micro terrenos	0	203.580
Ventas Terreno el Belen (3)	0	436.726
<b>Proyecto Pnnta Ballena (4)</b>	<b>111.649</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b><u>2.150.105</u></b>	<b><u>3.240.895</u></b>

- 1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro del proyecto El Belén por USD 672.475 y USD 817.953 a diciembre de 2012 y 2011, respectivamente
- 2) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro del proyecto San Cayetano por USD 1.336.621 y USD 1.336.621 a diciembre de 2012 y 2011.
- 3) 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.
- 4) Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro del proyecto La Ballena por un valor de USD 111.649, de lo cual no se pudo obtener evidencia.

A continuación se muestran los efectos por la aplicación por primera vez de las normas NIIF's al 31 de diciembre de 2011:



	SALDO NEC 31/12/2011	AJUSTES NIF	SALDO NIF 31/12/2011
<b>Proyecto El Belén</b>			
Venta micro terrenos	817.953	0	817.953
Utilida Diferida en Venta (1)	520.039	(88.351)	431.688
<b>Total</b>	<b>1.337.992</b>	<b>(88.351)</b>	<b>1.249.641</b>

- 1) En la aplicación de las NIFs por primera vez la compañía da de baja USD 88.351 por utilidad diferida, la cual corresponde a la cesión de derechos de tipo "B" del proyecto El Belén a Proinco Sociedad Financiera S.A (véase nota 6 y 10), dicho valor corresponde a valores no reconocidos en el año 2011.

#### **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 2012 y 2011, según se muestra a continuación:



	2.012	2.011
<b>Cálculo de impuesto a la renta</b>		
Resultados del ejercicio	143.621	108.470
15% participación trabajadores	22.360	16.271
Base antes de impuesto a la renta	<u>121.261</u>	<u>92.199</u>
Más Gastos no deducibles	<u>61.804</u>	<u>63.409</u>
Base imponible	183.065	155.608
Impuesto a la renta causado	90.571	39.533
Anticipo impuesto	(84.265)	(38.096)
Retenciones en la fuente (Véase nota 7)	(773)	(6.306)
Crédito tributario años anteriores (Véase nota 7)	(4.869)	0
(Crédito tributario) Impuesto por Pagar	<u>664</u>	<u>(4.869)</u>
Impuesto mínimo calculado	<u>101.682</u>	<u>90.571</u>

A continuación se presenta la determinación de la tasa efectiva de impuesto a la renta para el año 2012 y 2011.

**Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto  
a la Renta**

**2.012**

	<b>Tasa Efectiva</b>		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<b>143.621</b>	<b>23%</b>	<b>33.033</b>
Mas gastos no deducibles: (rti)	<b>61.804</b>	<b>10%</b>	<b>14.215</b>
Ajuste Impuesto a la renta		<b>30%</b>	<b>43.323</b>
<b>Base imponible</b>	<b>205.425</b>	<b>63%</b>	<b>90.571</b>
<b>Impuesto renta</b>	<b>143.621</b>	<b>63%</b>	<b>90.571</b>

**2.011**

	<b>Tasa Efectiva</b>		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	92.199	24%	22.128
Mas gastos no deducibles	63.409	17%	15.218
Ajuste Impuesto a la renta		2%	2.187
<b>Base imponible</b>	<b>155.608</b>	<b>43%</b>	<b>39.533</b>
<b>Impuesto renta</b>	<b>92.199</b>	<b>43%</b>	<b>39.533</b>

**NOTA 19: PATRIMONIO**

El patrimonio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es conformado de la siguiente manera:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Capital Social	<b>800</b>	800
Reserva Legal	<b>15.222</b>	9.956
Reserva por valuación de activos	<b>7.047.561</b>	7.376.712
Aport futura capitalización	<b>1.135.362</b>	0
Resultados Acumulados	<b>30.690</b>	140.633
Resultados Aplicación NIIF por primera vez	<b>(322.065)</b>	(322.065)
<b>Total</b>	<b>7.907.570</b>	<b>7.206.036</b>

A continuación se muestra el movimiento realizado en ajustes por aplicación primera vez NIIF'S al 31 de diciembre de 2011:

	NEC	2.011 EFECTO	NIIF'S
Capital Social	800	0	800
Reserva Legal	9.956	0	9.956
Reserva por valuación de activos	7.376.712	0	7.376.712
Aport futura capitalización	0	0	0
Resultados Acumulados	140.633	0	140.633
Resultados Aplicación NIIF por primera vez	0	(322.065)	(322.065)
<b>Total</b>	<b>7.528.101</b>	<b>(322.065)</b>	<b>7.206.036</b>

### **Reserva Legal**

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía acumula una Reserva Legal de USD 15.222 la cual de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías podrá ser utilizada para compensar pérdidas, incrementar el capital o en caso de liquidación de la Compañía su repartición entre los accionistas. Esta reserva deberá ser constituida hasta llegar como mínimo al 50% del capital social, en un porcentaje anual del 10% sobre las utilidades netas luego del pago del Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores en las Utilidades.

### **Reserva por Valuación de Activos**

Durante el año 2012 se realizó un reavalúo del terreno del proyecto "Punta Ballena" en USD 2'731.243, adicionalmente mediante informe de liquidación de la primera etapa del proyecto "San Cayetano" se liquidaron los gastos de infraestructura por USD 101.061, gastos de Administración USD 597.460 y gastos financieros USD 416.558 disminuyendo la reserva en USD 2'084.394 (véase nota 10)

### **Aportes Futura Capitalización**

Corresponde a la capitalización de la reserva por valuación de activos en USD 1'000.000 y de los resultados acumulados por USD 135.362, que mediante acta general de accionistas de fecha 27 de septiembre de 2012 fue aprobado por los accionistas de Maktradecorp S.A.

### **Resultados acumuladas**

Durante el año 2012, los resultados que se mantenían acumulados fueron capitalizados conforme acta general de accionistas de fecha 27 de septiembre de 2012.

**Resultados acumulados - ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF's"**

El efecto neto generado por la adopción de las NIIFs, es de USD -322.065 según se indica en la nota 19.

**NOTA 20.- EFECTOS DE CAMBIO DE NEC A NIIF – AÑO TRANSICION**

Según la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, emitida el 9 de septiembre de 2011, los ajustes generados por la adopción por primera vez de las NIIFs, se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios.

<b>MAKTRADECORP S.A.</b>				
<b>EFFECTO DE CAMBIO DE NEC A NIIF DE LA SITUACION FINANCIERA</b>				
<b>expresado en dólares estadounidenses</b>				
<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2011 NEC</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>2011 NIIF</b>
<b>Activos Corrientes</b>				
Efectivo y Equivalentes	3	23.471		23.471
Inversiones	4	232.193		232.193
Cuentas y Documentos por cobrar	5	25.000		25.000
Cuentas por Cobrar partes relacionadas	6	1.627.237	645.912	2.273.149
Impuestos Anticipados	7	234.621	(56.223)	178.398
<b>Activos no Corrientes</b>				
Propiedad, planta y equipo	8	1.403		1.403
Cuentas y documentos por cobrar	5	116.594	(76.000)	40.594
Otras cuentas y documentos por cobrar	6	1.647.348	(215.168)	1.432.180
Inversiones en proyectos	10	9.626.544	(734.263)	8.892.281
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	4.269.596		4.269.596
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>17.804.007</b>	<b>(435.742)</b>	<b>17.368.265</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Cuentas por Pagar	12	226.963		226.963
Préstamos a terceros	13	913.137		913.137
Obligaciones Financieras	14	213.296		213.296
Obligaciones Tributarias	15,18	49.628	(4.683)	44.945
Obligaciones Sociales	16,18	45.243	(4.566)	40.677
<b>Pasivo no Corriente</b>				
Préstamos a terceros	13	4.625.612	(16.077)	4.609.535
Obligaciones Financieras	14	872.781		872.781
Otras cuentas por pagar	17	3.329.246	(88.351)	3.240.895
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>10.275.906</b>		<b>10.162.229</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio Neto	19,2	7.528.101	(322.065)	7.206.036
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>17.804.007</b>	<b>(435.742)</b>	<b>17.368.265</b>
Las notas explicativas anexas 1 a 27 son parte integrante de los estados financieros				

17804286 33

**MAKTRADECORP S.A.**

**EFFECTO DE CAMBIO DE NEC A NIIF DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**expresado en dólares estadounidenses**

	<u>Notas</u>	2011 NEC	AJUSTES	2011 NIIF
<b>Ingresos:</b>				
Ventas netas	22	949.544	0	949.544
<b>Gastos Operacionales:</b>				
Gastos Administrativos	23	1.350.715		1.350.715
Gastos Financieros		169.411	0	169.411
<b>Total</b>		<b>1.520.126</b>	<b>0</b>	<b>1.520.126</b>
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>(570.582)</b>	<b>0</b>	<b>(570.582)</b>
<b>Otros ingresos/egresos neto:</b>				
Otros ingresos		1.281.239	0	1.281.239
Pérdida en venta de inversiones		147.636	0	147.636
Pérdida en valor patrimonial		454.551	0	454.551
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b>108.470</b>	<b>0</b>	<b>108.470</b>
15% participación trabajadores	15,16	16.271	0	16.271
24% impuesto a la renta	5,14,16	39.533	0	39.533
<b>Utilidad Neta</b>		<b>52.666</b>	<b>0</b>	<b>52.666</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 27 son parte integrante de los estados financieros

**NOTA 21.- CUENTAS DE ORDEN**

La siguiente es la composición de las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012	2011
Promesa de Compra Venta Lotes	364.000	0
Derechos Fiduciarios Belén I tipo A	(1.133.082)	0
Derechos Fiduciarios Belén I tipo B	(125.000)	0
Promesa de Compra Venta Lotes	(364.000)	0
Negocios Inmobiliarios	1.258.082	0
Cartera por Cobrar	(618.995)	0
Cartera por Pagar	618.995	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTA 22.- INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los ingresos de la compañía se componen de la siguiente manera:

	2.012	2.011
Ventas Netas tarifa 12%	38.665	233.815
Utilidad liquidación proyectos inmobiliarios (1)	969.314	0
Intereses ganados en inversiones	5.983	8.499
Utilidad en venta de cartera	0	74.885
Utilidad en venta de inversiones	0	632.345
<b>Total</b>	<b>1.013.962</b>	<b>949.544</b>

- 1) Corresponde principalmente a la utilidad por liquidación de la primera etapa del proyecto San Cayetano por un valor de USD 969.314 (véase nota 10 y 19)

Adicionalmente la compañía mantiene ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 que a continuación se detallan:



	2012	2011
Ingresos Bancarios	94	199
Otros ingresos no operacionales (1)	122.534	1.281.040
Ingresos por reembolsos de gastos	31.972	0
<b>Total</b>	<b>154.600</b>	<b>1.281.239</b>

- 1) El 9 de julio de 2010 Maktradecorp S.A suscribe un pagaré con la compañía Quiteñoscorp S.A por el valor de USD 157.629 con vencimiento de 365 días, sin que se establezca el interés a cobrarse. Durante el 2012 Maktradecorp S.A procede realizar la venta del pagaré a la compañía ENCAISSER S.A por el valor de USD 120.000.

#### NOTA 23.- GASTOS

Los costos y gastos ordinarios de la compañía provienen de la actividad de explotación de la Compañía y se presentan a continuación al año 2012 y 2011:

	2.012	2.011
Gastos Administrativos (1)	599.037	1.350.715
Gastos Financieros (2)	296.780	169.411
<b>Total</b>	<b>895.817</b>	<b>1.520.126</b>

- 1) Corresponden principalmente a cargos para el pago de sueldos en USD 224.550  
2) Corresponde al pago de intereses que para el 2012 alcanzan USD 288.919 que corresponden a préstamos bancarios y aquellos que se han generado por la renovación de pagarés.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los gastos no ordinarios son los siguientes:

	2.012	2.011
Pérdida en venta de inversiones	129.124	147.636
Pérdida en valor patrimonial	0	454.551
<b>Total</b>	<b>129.124</b>	<b>602.187</b>

#### **NOTA 24.- 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 25.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 24 de octubre de 2013, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

#### **NOTA 26.- REVISIONES TRIBUTARIAS**

A la fecha del informe de auditoría independiente, 24 de octubre de 2013, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los periodos económicos 2008 a 2012 sujetos a fiscalización.

#### **NOTA 27.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 24 de octubre de 2013, 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.