



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

Quito, Ecuador
Bosch N36-170 entre Naciones Unidas y
Sociedad. Almacén Páez, Piso 17
PBX: Tel: (593-2) 324456-32261-05
3224436
Info@nuneserrano-asociados.com
www.nuneserrano-asociados.com
www.primeglobal.net

MAKTRADECORP S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013, e
Informe de los auditores Independientes**

MEMBER OF



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

MAKTRADECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2013

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIA - Normas Internacionales de Auditoría

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general adjunto de MAKTRADECORP S.A., al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 y sus correspondientes notas, se han incluido en este informe exclusivamente con fines informativos, éstos fueron examinados por otra firma de auditores; su informe emitido el 24 de octubre del 2013, presenta una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de MAKTRADECORP S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de exposiciones erróneas de carácter significativo; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2013. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan presentaciones erróneas de carácter significativo. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MAKTRADECORP S.A., al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Quito, octubre 7 del 2014

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N-018

Edgar Núñez
Representante Legal



MARKTRADECORP S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos:	Notas	2013	2012
Activos corrientes:			
Efectivo y Equivalentes	3	93.419	442.129
Inversiones temporales	4	498.498	312.608
Cuentas y Documentos por cobrar clientes	5	1.080.701	35.560
Cuentas por cobrar relacionadas	6	2.841.312	2.323.776
Otras cuentas por cobrar	7	6.311.952	3.280.314
Activo por impuesto corriente	8	101.932	288.729
Total		10.927.814	6.683.116
Activos no corrientes:			
Propiedad Planta y Equipo	9	1.412.082	1.549.647
Inversiones en Proyectos	10	34.933.734	13.631.366
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	1.121.999	1.723.416
Otros activos		25.000	0
Total		37.492.815	18.904.429
Total Activos		48.420.628	23.587.545
Pasivos corrientes:			
Proveedores	12	489.007	291.520
Obligaciones patronales	13	153.921	0
Préstamos de accionistas		100.000	3.292.586
Obligaciones financieras	14	536.867	588.994
Pasivo por impuesto corriente		77.898	104.335
Otras cuentas por pagar	15	1.405.379	57.227
		2.763.072	4.334.662
Pasivo no corriente			
Inversionistas en Proyectos	16	15.499.384	7.871.265
Obligaciones Financieras	14	1.208.789	1.323.943
Cuentas y documentos por pagar	17	10.049.559	0
Anticipos de clientes	18	3.013.478	2.150.105
		29.771.210	11.345.313
Total Pasivos		32.534.282	15.679.976
Patrimonio de los accionistas (véase estado adjunto)	19	15.886.346	7.907.570
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		48.420.628	23.587.545
Cuentas contingentes:		618.995	-

Las notas explicativas de 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

MARKTRADECORP S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

	Notas	2013	2012
Ventas		25.844	1.013.962
Gastos operacionales:			
Gastos Administrativos		-716.157	-599.037
Gastos Financieros		-185.345	-296.780
Total		-895.817	-895.817
Utilidad (Pérdida) operacional		-869.973	118.145
Otros ingresos		1.163.736	154.600
Pérdida en venta de inversiones		0	-129.124
Utilidad del ejercicio		293.763	143.621
Participación Trabajadores	19	-44.064	-22.360
Impuesto a la renta	19	-67.549	-90.571
Utilidad neta		182.150	30.690

Las notas explicativas de 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva por valuación	Reserva legal	Aportes futura capitalización	Resultados acumulados NIIF	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre 2011	800	7.376.712	9.956	0	-322.065	140.633	7.206.036
Apropiación			5.266			-5.266	0
Aporte constitución Fideicomiso		24.000					24.000
Transferencia		-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
Transferencia				135.362		-135.362	0
Ajuste						-5	-5
Utilidad neta						30.690	30.690
Saldo al 31 de Diciembre de 2012	800	7.047.561	15.222	1.135.362	-322.065	30.690	7.907.570
Valuación terrenos		7.344.813		451.813			7.796.626
Utilidad neta						182.150	182.150
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	14.392.374	15.222	1.587.175	-322.065	212.840	15.886.346

Las notas explicativas de 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

MÁKTRADECORP S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(expresado en dolares estadounidenses)

	2013	2012
Flujo de efectivo en actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	17.521.753	5.167.677
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-23.368.370	-733.010
Flujo neto (usado) originado por actividades de operación	<u>-5.846.616</u>	<u>4.434.667</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión:		
(Aumento) en propiedad, planta y equipo	7.772.961	-1.548.244
(Aumento) en inversión en proyectos	-21.302.368	-8.726.837
Flujo neto originado por las actividades de inversión:	<u>-13.529.406</u>	<u>-10.275.081</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:		
(Aumento) Disminución en inversiones a largo plazo	601.417	2.546.180
Aumento inversionistas en proyectos largo plazo	7.628.119	3.261.730
Aumento anticipos de clientes	863.373	0
Aumento cuentas y documentos por pagar a largo plazo	10.049.559	0
Aumento en obligaciones financieras	-115.154	451.162
Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:	<u>19.027.313</u>	<u>6.259.072</u>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	-348.709	418.658
Caja y bancos al inicio del año	442.129	23.471
Caja y bancos al final del año	<u>93.419</u>	<u>442.129</u>

Las notas explicativas de 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(expresado en dólares estadounidenses)

	2.013	2012
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Utilidad neta	182.150	30.690
Ajustes por:		
Depreciación Activos Fijos	181.232	6.857
Impuesto a la renta	67.549	90.571
Participación Trabajadores	44.064	22.360
Aplicación NHF por primera vez	0	322.065
Efectivo usado en las actividades de operación antes decambios en el capital de trabajo	454.996	472.643
(Aumento) en cuentas y documentos por cobrar	-1.045.141	-10.560
(Aumento) de inversiones temporales	-185.890	-80.415
(Aumento) de cuentas por cobrar relacionadas	-2.563.207	0
(Aumento) de otras cuentas por cobrar	-1.010.967	1.369.167
Disminución en activo por impuesto corriente	186.797	-110.331
Aumento en proveedores	197.487	0
(Disminución) de obligaciones financieras	-52.127	375.698
(Disminución) de préstamos con terceros	-3.192.586	2.379.449
(Disminución) Aumento en otras cuentas por pagar	1.236.539	71.357
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	-26.437	-31.181
(Disminución) Aumento de obligaciones sociales	153.920	0
Flujo neto originado por actividades de operación	-6.301.612	3.963.184
Efectivo utilizado en provisto por flujo de operaciones	-5.846.617	4.436.727

Las notas explicativas de 1 a 23 son parte integrante de los estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Maktrdecorp S.A. fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en el Ecuador de forma integral y explícita. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2011.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. En Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

La siguiente Norma es de aplicación obligatoria a partir de la fecha indicada:

NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
--------	------------------------------------------------	---------------

b) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

c) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

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 365 días 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) Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: "cuentas y documentos por cobrar", "cuentas por cobrar relacionadas" y "pagos anticipados". De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "cuentas por pagar", "prestamos de terceros", "obligaciones financieras" y "otras cuentas por pagar". Cuyas características se explican seguidamente.

Los activos financieros son registrados al valor nominal, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos vencimientos superiores a doce meses.

Los pasivos financieros, derivados con pagos fijos o determinales, que no cotizan en un mercado activo; se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación.

Los préstamos de terceros se reconocen en la fecha en que los fondos se reciben, neto de los costos incurridos en la transacción; se clasifican como pasivo corto plazo aquellos con vencimiento hasta doce meses y largo plazo aquellos superiores a doce meses.

Los intereses se registran en el estado de resultados el momento del pago efectivo.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento.-

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.-

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Medición posterior.-

Cuentas y documentos por cobrar y cuentas por cobrar relacionadas: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Cuentas por pagar posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo

f) Propiedad, planta y equipo

Propiedad, planta y equipo se presenta inicialmente al costo de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y funcionamiento. Netos de depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, en base a un estudio realizado por un perito independiente; menos la depreciación acumulada. Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en el patrimonio en la cuenta reserva por valuación. Una disminución del valor en libros de la revaluación, es registrada en resultados en medida que excede el saldo mantenido en la reserva por revaluación de dichos activos.

En caso de venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por valuación es transferido directamente a utilidades retenidas.

El costo o valor revaluado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Partidas</u>	<u>Tasas</u>
Edificios e instalaciones	5%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Estructuras y vallas	10%
Equipos de computación y softwares	33%
Vehículos	20%

g) Inversiones en subsidiarias y asociadas

Se encuentran registradas en base al método de participación. Se presentan en el estado de situación financiera a su costo de adquisición más o menos la participación de la Compañía en los incrementos o disminuciones del patrimonio de las subsidiarias y asociadas, conforme lo establecido en la NIC 28.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(Continuación)**

h) Inversiones en proyectos

Las inversiones inmobiliarias son mantenidas para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, éstas generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Compañía. Están valoradas al costo de adquisición de los bienes o de los derechos de los mismos, más gastos directamente atribuibles, tales como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción, según lo establecido en la NIC 40. Adicionalmente incluyen valores en concepto de gastos administrativos y financieros atribuidos a cada proyecto buscando que los mismos incrementen su plusvalía en el futuro.

i) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente.-

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y 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.

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. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas 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.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(Continuación)**

j) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo.- se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio).- esta provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

k) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados o los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

l) Reconocimiento de los gastos

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

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(Continuación)**

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

n) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la junta de socios.

o) Reserva legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

p) Superávit por valuación

Corresponde a la contrapartida del avalúo a valor de mercado de los inmuebles efectuados por la Compañía. El saldo de esta cuenta, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la Compañía, este se mantendrá en la cuenta "Superávit por Revaluación Propiedades Planta y Equipo", salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

q) Resultados acumulados por conversión a NIIF

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, 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 el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores tampoco tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012
Caja	200	100
Banco Pichincha	58.779	362.253
Banco del Austro	2.698	15.321
Banco de Guayaquil	1.130	13.902
Banco del Pacífico	8.373	50.553
Banco del Pacífico	22.239	0
Total	93.419	442.129

NOTA 4 – INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde a los siguientes certificados de depósito en una institución financiera del país.

Numero	Valor	Fecha de emision	Fecha de vencimiento	Plazo	Tasa de interes
5223	30.000	13-Aug-13	13/08/2014	365	8%
5254	30.000	15-Aug-13	12/04/2014	269	8,50%
10005236	90.000	15-Aug-13	13/05/2014	271	7,00%
10005269	24.540	19-Aug-13	25/11/2013	97	7,00%
5378	11.500	27-nov-13	03/02/2014	123	8,00%
80491,64	80.492	04-dic-13	16/01/2014	43	5,25%
1088004876	231.966	16-Dec-13	18/12/2014	365	6,50%
Total	498.498				

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012
Clientes	52,109	35,560
Cartera CMI (1)	1,028,592	0
Total	1,080,701	35,560

(1) Sobre ésta cuenta por cobrar existe como garantía un pagaré a un año plazo sin costo de intereses.

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmovalor Casa de Valores S.A. (1)	326.889	0
Enlace Inmobiliaria Enlace In S.A. (2)	330.372	330.372
Trade Company	0	412.841
Asociación MTC (3)	1.500.000	0
Contasis S.A.	4.576	4.576
Service.com S.A.	18.072	18.072
D&C Construcciones S.A. (4)	646.250	646.250
Illimani S.A.	4.654	4.654
Construcciones Artico S.A.	10.499	5.566
Total	<u>2.841.312</u>	<u>1.422.331</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a varios préstamos efectuados a Inmovalor Casa de Valores S.A., de los cuales mantienen dos pagarés por un total de US\$ 248.000 a 360 días plazo, sin tasa de interés.
- (2) 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.
- (3) Corresponde a préstamos efectuados a tres accionistas de la Compañía, por lo cual han emitido como garantías pagarés a dos años plazo sin tasa de interés.
- (4) Corresponde a saldos pendientes de cobro por préstamos efectuados en años anteriores, sobre los que D & C Construcciones S.A. ha emitido un pagaré a dos años plazo, sin intereses.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proinco Sociedad Financiera S.A. (1)	2.094.502	901.445
Empresa Provincial de Vivienda (2)	381.859	0
Bantedic Cía. Ltda. (3)	152.606	0
Anticipo proveedores	55.295	44.729
Pablo Duarte (4)	120.000	120.000
Otras	15.566	3.115.585
Generación de cartera (5)	3.540.955	0
Total	<u>6.360.783</u>	<u>3.280.314</u>
Provisión cuentas incobrables	(48.831)	0
Total	<u>6.311.952</u>	<u>3.280.314</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013 incluye US\$ 1.346.383 que corresponde al saldo pendiente de cobro por derechos fiduciarios de Punta Ballena, San Cayetano y El Belén cedidos mediante escritura de cesión de derechos a favor de clientes de Proinco S.A. con pacto de recompra (Véase Nota 15.6). También incluye US\$ 748.119 de saldos pendientes de cobro confirmado por la Sociedad financiera.
- (2) Al 31 de diciembre del 2013 corresponde al saldo pendiente de cobro por la cesión del 34,62% de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil El Belén, de beneficiarios Tipo A, a un precio de venta de US\$ 1.600.000, el contrato de cesión de derechos fue resciliado con fecha 12 de junio del 2013.
- (3) Corresponde al saldo pendiente de cobro a Bantedic Cía. Ltda., Casa de Valores, por avales emitidos en años anteriores mismos que fueron objetados por la Superintendencia de Bancos y Seguros, sobre este valor no existe un documento de garantía su recuperación.
- (4) 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, al 0% de interés.
- (5) Incluye: US\$ 3.415.586 que corresponde a venta de derechos de suscripción del capital de Proinco Sociedad Financiera, sobre los que existen contratos de compraventa con los deudores y pagares a 720 días plazo.

NOTA 8 – ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito tributario IVA	0	234.403
Retenciones en la fuente	1.023	8.582
Anticipo impuesto a la renta	100.909	45.744
Total	<u>101.932</u>	<u>288.729</u>

NOTA 9 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>31/12/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31/12/2013</u>
Costo:			
Edificio e Instalaciones (1)	1.553.000	-	1.553.000
Muebles de Oficina	285	7.115	7.400
Equipo de Computación	5.626	25.817	31.443
	<u>1.558.911</u>	<u>32.931</u>	<u>1.591.842</u>
Depreciación Acumulada:			
Edificio e Instalaciones	(5.171)	(166.290)	(171.461)
Muebles y Enseres	(114)	(42)	(156)
Equipo de Computación	(3.979)	(4.165)	(8.144)
	<u>(9.264)</u>	<u>(170.496)</u>	<u>(179.760)</u>
Propiedad, planta y equipo	<u>1.549.647</u>	<u>(137.565)</u>	<u>1.412.082</u>

NOTA 10 – INVERSIONES EN PROYECTOS

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
San Cayetano (1)	2.058.108	2.269.980
El Belen (1)	6.864.511	5.660.074
Punta Ballena (1)	7.590.651	5.190.330
La Cabaña (1)	433.426	426.508
La Veranda (1)	174.405	0
Llumaguango-FCNS (1)	10.459.773	0
Miraflores (1)	414.156	0
Surbaya (1)	6.929.373	0
Otros	9.330	84.474
Total	<u>34.933.734</u>	<u>13.631.366</u>

**NOTA 10 – INVERSIONES EN PROYECTOS
(continuación)**

(1) Al 31 de diciembre del 2013, la siguiente es la composición de estos saldos.

CUENTA	San Cayetano	Beñen	Punta Ballena	La Cabafia	La Veranda	Llunaguango	Miraflores	Surbaya
Infraestructura	838	143.373	70.690	1.146	13.262	28.800	1.900	0
Gastos administrativos (1.1)	0	1.322.916	1.158.487	84.915	46.504	849.514	262.619	263.986
Gastos financieros (1.2)	0	1.534.841	635.589	22.366	0	299.264	149.637	149.632
Costo terreno (1.3)	0	566.075	4.014.172	0	113.639	9.282.195	0	6.515.756
Derechos fiduciarios (1.4)	2.057.271	3.297.305	1.711.714	325.000	1.000	0	0	0
Total	2.058.108	6.864.511	7.590.651	433.426	174.405	10.459.773	414.156	6.929.373

- (1.1) Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía transfirió del estado de resultados a esta cuenta, gastos administrativos (de personal, honorarios, de mantenimiento, generales, etc.).
- (1.2) Corresponde a intereses devengados sobre préstamos de instituciones financieras y sobre fondos recibidos de inversionistas de proyectos, transferidos del estado de resultados.
- (1.3) Corresponde al costo de terrenos aun no transferidos a los Fideicomisos.
- (1.4) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde al valor de los patrimonios autónomos de los Fideicomisos, según balances no auditados proporcionados por la Compañía, éstos derechos fiduciarios fueron entregados en garantía a inversionistas de Proyectos (Véase Nota 13), a clientes de Proinco S.A., y otros derechos aún no comprados a Proinco S.A. (Véase Nota 6.1), sobre los que no existe un anexo que les permita mantener un control.

NOTA 11 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012	% de participación
Acciones:			
Construcciones Arios S.A.	542.319	542.319	99,80%
Artico S.A.	160.000	160.000	99,80%
D&C Construcciones	70.000	70.000	99,80%
Bankers Club (membresía)	10.506	10.506	
	<u>782.825</u>	<u>782.825</u>	
Aportes futura capitalización:			
Construcciones Arios	319.174	920.591	
Construcciones D&C	20.000	20.000	
	<u>339.174</u>	<u>940.591</u>	
Total	<u>1.121.999</u>	<u>1.723.416</u>	

**NOTA 11 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS
(continuación)**

El siguiente es un resumen de la información financiera de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2013:

	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio
Construcciones Arios S.A.	955.863	117.829	138.764	0	934.928
Construcciones Artico S.A.	2.215	76.531	1.489	9.116	68.141
D&C Construcciones S.A.	664	655.743	176	654.828	1.403

NOTA 12 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a saldos pendientes de pago por la compra de bienes y servicios.

NOTA 13 – OBLIGACIONES PATRONALES

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde a:

	<u>(US\$)</u>
Obligaciones con el IESS	21.739
Impuesto a la renta empleados	13.568
Sueldos por pagar	5.188
Décima tercera remuneración	7.302
Décima cuarta remuneración	4.235
Fondo de Reserva	2.104
Vacaciones	44.101
15% Participación trabajadores	44.064
Otras	11.620
Total	<u>153.921</u>

NOTA 14 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Corto plazo:		
Banco Pichincha	27.403	348.866
Banco Promérica	227.327	205.591
Sobregiro Bancario Promérica	0	27.030
Banco Guayaquil	8.400	7.507
Banco Pacífico	273.736	0
Total	<u>536.867</u>	<u>588.994</u>
Largo plazo:		
Banco Pacífico (1)	1.045.896	921.092
Banco Promérica (2)	137.248	368.805
Banco de Guayaquil	25.645	34.046
Total	<u>1.208.789</u>	<u>1.323.943</u>

Al 31 de diciembre del 2013 corresponden a saldos pendientes de pago por los siguientes préstamos:

- (1) Dos préstamos, a un plazo de 1080 días, con vencimientos entre enero y septiembre del 2016, al 9,76% de interés anual, tiene como garantía una hipoteca abierta sobre bienes inmuebles de propiedad de la Compañía.
- (2) Cinco préstamos, a plazos entre 36 y 1606 días, con vencimientos entre abril y agosto del 2015, al 9,76% de interés anual, tiene como garantías de una hipoteca abierta sobre bienes inmuebles de propiedad de la Compañía, y pagarés.

NOTA 15 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, comprende:

	<u>(US\$)</u>
Arquidiócesis de Portoviejo (1)	447.104
Proinco Sociedad Financiera (2)	835.811
Construcciones Arios (3)	119.464
Otras	3.000
Total	<u>1.405.379</u>

- (1) Corresponde a valores pendientes de pago por la compra de pagarés de la CACEN con vencimientos hasta agosto 2014; por el saldo de la deuda, Maktradecorp entrega como garantía dos promesas de compraventa de dos lotes de terreno, y un pagaré.
- (2) Corresponde al saldo por pagar por recompra previamente pactado de derechos fiduciarios al costo más un premio, mismo que es contabilizado en la cuenta de ingresos diferidos con signo negativo.

NOTA 15 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR
continuación)

- (3) Corresponde al registro contable de una promesa de compraventa de dos lotes de terreno a Construcciones Arios, en Cusubamba, valores neteados con saldos de reservas de terrenos.

NOTA 16 – INVERSIONISTAS EN PROYECTOS

Al 31 de diciembre del 2013 Inversionistas en Proyectos cuyo saldo asciende a US\$ 15.499.384, corresponde a captaciones de fondos de inversionistas para los proyectos que mantiene la Compañía, a tasas de interés anuales entre el 13% y 16% y plazos entre 90 y 1800 días, como garantía emiten pagarés o derechos fiduciarios a favor de los acreedores (Véase Nota 6).

Respecto de lo anterior, según el Reglamento Sobre la Oferta Pública de Valores Provenientes de Procesos de Titularización esta actividad no corresponde a un proceso de titularización ya que no está realizado a través de un fideicomiso mercantil o en un fondo de inversión; y tampoco correspondería a emisión de obligaciones por cuanto no está ejecutado conforme lo establece el Art. 160 de la Ley de Mercado de Valores.

NOTA 17 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, comprende:

	<u>(US\$)</u>
Mingacorp S.A. (1)	456.977
Corporación Sinalvi (2)	211.839
Ingresos diferidos (3)	1.362.351
Aida Palacios Santoro (4)	7.981.028
Otras	<u>37.364</u>
Total	<u>10.049.559</u>

- (1) Corresponde a varios préstamos recibidos de esa Compañía, sobre los que no existe un contrato, y no se ha provisionado intereses.
- (2) Corresponde al valor pendiente de pago por compra de cartera efectuada en junio del 2013, misma que fue vendida a Proinco S.A., según la cláusula cuarta del contrato, el pago se entenderá extinguida por efectos de la compensación de obligaciones existentes entre las partes.
- (3) Corresponde a la diferencia entre el costo de los derechos fiduciarios de Punta Ballena, San Cayetano y El Belén cedidos en garantía mediante escritura de cesión de derechos a favor de clientes de Proinco S.A. con pacto de recompra, y el valor de la escritura de cesión de derechos fiduciarios que paralelamente hace Proinco S.A. a favor de Maktradecorp S.A. por el mismo número de derechos transferidos a los clientes, más un premio por reventa, con el fin de devolver derechos vendidos a esa Entidad en 2011 y

NOTA 17 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
(continuación)

2012 y que la Superintendencia de Bancos y Seguros instruyó sean devueltos a la Compañía, y eliminar así la cuenta por cobrar generada en años anteriores. Cuando estos clientes al vencimiento revendan los derechos fiduciarios, Maktradecorp S.A. reconocerá un gasto o un ingreso por la diferencia de precio.

- (4) Comprende el saldo pendiente de pago por la compra de la hacienda Lumaguango, San Miguel I y San Miguel II, sobre los que se mantiene una hipoteca abierta en primera y prohibición voluntaria de enajenar a favor de la Sra. Aída Palacios; así mismo las partes se comprometen a levantar esta hipoteca en forma parcial y conforme se vayan produciendo los pagos.

NOTA 18 – ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a las cuotas recibidas mensualmente de clientes por reservas de terrenos.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cientes San Cayetano	623.681	1.336.621
Cientes Belén	1.471.276	682.206
Punta Ballena	685.049	111.649
La Beranda	233.472	0
Otros	0	19.629
Total	<u>3.013.478</u>	<u>2.150.105</u>

NOTA 19 - IMPUESTOS

Impuesto a la renta corriente.-

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Compañía.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	293.763	143.621
15% participación empleados	44.064	22.360
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	249.699	121.261
Menos ingresos excentos	0	0
Más gastos no deducibles	57.342	61.804
Base para impuesto a la renta	<u>307.041</u>	<u>183.065</u>
22% y 23% impuesto a la renta	67.549	90.571

NOTA 19 - IMPUESTOS
(continuación)

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Situación fiscal.-Los años 2011 al 2013, están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 20.- TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde:

	<u>(US\$)</u>
Activos:	
Construcciones Artico	10.499
Enlace Inmobiliaria	330.372
Construcciones D&C	646.250
Illimani	4.654
Grupo Promotor	<u>1.500.000</u>
Total	<u>2.491.775</u>
Pasivos:	
Prestamos accionistas	100.000
Construcciones Arlos	<u>119.464</u>
Total	<u>219.464</u>

NOTA 21 – PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 800 de US\$ 1,00 cada una.

Aportes futura capitalización

Al 31 de diciembre del 2013 cuyo saldo asciende a US\$ 1.587.175 corresponde a reclasificaciones efectuadas de la cuenta Reserva por valuación.

NOTA 22 – CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a derechos fiduciarios de Punta Ballena, San Cayetano y El Belén cedidos en garantía mediante escritura de cesión de derechos a favor de clientes de Proinco S.A., y a Inversionistas en Proyectos de la Compañía, con pacto de recompra, sobre los que no existe un anexo que les permita mantener un control sobre estos saldos.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, octubre 7 de 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.