

MAKTRADECORP S.A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**



MAKTRADECORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 20 de abril de 2015

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 2014 y 2013 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. Los estados financieros del año 2013 fueron auditados por otra Firma, cuya opinión fue razonable, emitida con fecha 7 de octubre de 2014.

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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.

Bases para la calificación de la Opinión

5. La Compañía no actualizó las inversiones en acciones y derechos bajo el método de participación, y se desconoce el efecto de dicha actualización. (Véase Nota 11)

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto, si lo hubiere, de lo mencionado en el párrafo 5, 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 2014 y 2013, de los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados sobre bases uniformes después de dar efecto retroactivo al cambio, en el método de contabilizar los contratos de préstamos con pacto de recompra futura, según se expresa en la Nota 1 a los estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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.

Párrafos sobre otras cuestiones

8. Sin que represente una calificación en nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 10 sobre los estados financieros. La Administración nos ha informado que revaluó los terrenos de los proyectos Surbayá y la Giralddilla al 31 de diciembre de 2014 en razón de que los mismos serán aportados a fideicomisos durante el año 2015 y cuyo efecto fue USD 6.030.269.
9. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, también auditamos los ajustes descritos en la nota 1, los cuales se realizaron para corregir los estados financieros del periodo 2013. En nuestra opinión, dichos ajustes son adecuados y se han realizado correctamente. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar ningún procedimiento a los estados financieros de Mactradecorp S. A. correspondientes al 31 de diciembre del 2013, salvo en relación con los ajustes, y por consiguiente no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de seguridad sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 considerados en su conjunto

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 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2014	2013 CORREGIDO	2013
Activos corrientes:				
Efectivo y Equivalentes	3	499.662	93.419	93.419
Inversiones Temporales	4	620.929	503.771	503.771
Cuentas y Documentos por cobrar clientes	5	17.604	1.080.701	1.080.701
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6,19	23.764	10.499	10.499
Préstamos por cobrar y otros	7	2.533.525	3.045.944	3.045.944
Anticipo Proveedores		25.533	55.295	55.295
Impuestos Anticipados	8	280.461	136.278	136.278
		4.001.478	4.925.907	4.925.907
Activos no corrientes				
Propiedad Planta y Equipo	9	1.485.875	1.412.082	1.412.082
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6,19	1.224.337	2.442.001	2.442.001
Préstamos por cobrar y otros	7	5.788.747	3.594.252	3.594.252
Inversiones financieras	4	401.000	0	0
Propiedades de Inversión	10	32.828.611	26.490.768	34.933.734
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	19.455.736	13.678.234	1.121.999
Activos intangibles	12	467.152	0	0
Activos Biológicos	13	25.000	25.000	25.000
		61.676.458	47.642.337	43.529.068
Total Activos		65.677.936	52.568.244	48.454.975
Cuentas de Orden	27	1.307.996	618.995	618.995

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros

MAKTRADECORP S.A

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO, continuación
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos:	Notas	2014	2013 CORREGIDO	2013
Pasivos corrientes:				
Cuentas y Documentos por pagar	14	182.275	426.125	426.125
Obligaciones Financieras	15	829.960	599.749	599.749
Obligaciones Tributarias	16	291.698	139.249	105.116
Obligaciones Sociales	17	178.652	129.864	129.864
Cuentas y Documentos por pagar Relacionados	18, 19	533.783	219.464	219.464
Préstamos por pagar y otros	20	4.542.308	9.536.844	10.899.195
			6.558.676	11.051.295
				12.379.513
Pasivo no corriente				
Obligaciones Financieras	15	308.601	1.208.789	1.208.789
Cuentas y Documentos por pagar Relacionados	18, 19	674.917	456.977	456.977
Beneficios Post- Empleo	21	24.370	10.488	10.488
Inversionistas en Proyectos	22	36.621.097	22.255.388	15.499.384
Anticipo clientes	23	3.166.798	3.013.478	3.013.478
Impuestos Diferidos	25	2.898.765	2.221.786	0
			43.694.548	20.189.116
Total Pasivos			50.253.224	32.568.629
Patrimonio de los accionistas (véase estado adjunto)				
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	26	15.424.712	12.350.043	15.886.346
		65.677.936	52.568.244	48.454.975
Cuentas de Orden	27	1.307.996	618.995	618.995

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(expresado en dolares estadounidenses)

	Notas	2014	2013 CORREGIDO	2013
Ingresos Ordinarios				
Prestación de Servicios	28	99.186	25.844	25.844
Utilidad en venta de inversiones	28	695.954	1.111.319	1.111.319
Intereses ganados en inversiones	28	82.790	11.929	11.929
Otros ingresos	28	615.130	46.056	46.056
Otros intereses generados	28	269	117	117
Total		1.493.329	1.195.265	1.195.265
Gastos operacionales:				
Gastos Administrativos	29	(490.747)	(773.499)	(773.499)
Gastos Financieros	29	(330.193)	(128.003)	(128.003)
Pérdida en Inversiones en Asociadas/Subsidiarias	29	(82.840)	(601.417)	0
Total		(903.780)	(1.502.919)	(901.502)
Utilidad del ejercicio		589.549	(307.654)	293.763
Participación Trabajadores	14-17	(88.432)	(44.064)	(44.064)
Impuesto a la renta	14-16	(217.758)	(101.682)	(67.549)
Utilidad neta		283.359	(453.400)	182.150
Otro Resultado Integral-ORI				
Superávit por Revaluación de propiedad de Inversión	26	2.400.122	5.122.001	7.570.941
Pérdidas actuariales		(8.812)	0	0
Resultado integral		2.683.481	4.668.601	7.753.091

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros





MANTRADECORP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	ORI						
	Capital social	Aporte Futuro Capital	Reserva Legal	Superávit por Revalorización de Inversión	Ganancias (Pérdidas) Beneficios Actuariales	Resultado Aplicar Iraz vez NIIF	Reserva Revaluación de Inversiones
							Resultados Acumulados
							Total
Saldos al 1 de enero 2013	800	1.135.362	15.222	2.755.243	0	(322.065)	30.690
Valuación Terrenos		451.813					7.907.574
Resultado integral 2013				7.570.941			225.685
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	800	1.587.175	15.222	10.326.184	0	(322.065)	182.150
Reversión registro 2012		(1.000.000)					7.753.091
Ajuste Valuación terrenos		(451.813)					15.886.346
Ajuste Valuación terreno Punta Ballena				(1.769.973)			0
Ajuste Absorción Pérdidas Construcciones Años S.A.				(1.280.384)			(2.221.786)
Ajuste Impuesto a la Renta 2013				601.417			(1.280.384)
							0
							(601.417)
							(34.133)
Saldos Corregidos al 31 de Diciembre de 2013	800	135.362	15.222	7.877.244	0	(322.065)	12.350.043
Apropiación Reserva Legal			14.802				(422.710)
Aporte futura capitalización según acta de 1 de abril de 2014		400.000					(14.802)
Resultado integral 2014				2.400.122	(8.812)		0
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	800	535.362	30.024	10.277.366	(8.812)	(322.065)	283.359
							400.000
							2.674.669
							(154.153)
							15.424.712

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros

MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(expresado en dolares estadounidenses)

	2014	2013 CORREGIDO	2013
Flujo de efectivo en actividades de operación			
Efectivo recibido de clientes y otros	6.305.721	18.577.126	17.521.753
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(5.702.138)	(22.459.975)	(23.368.370)
Flujo neto (usado) originado por actividades de operación	603.583	(3.882.849)	(5.846.617)
Flujo de efectivo en actividades de inversión:			
(Aumento) disminución en propiedad, planta y equipo	(540.945)	7.772.961	7.772.961
(Aumento) en inversión en proyectos	(6.738.843)	(12.859.402)	(21.302.368)
(Aumento) en inversiones en subsidiarias y asoc.	(5.777.502)	(5.800.231)	0
Flujo neto originado por las actividades de inversión:	(13.057.290)	(10.886.672)	(13.529.407)
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:			
(Aumento) disminución en inversiones a largo plazo	(976.831)	601.417	601.417
Aumento inversionistas en proyectos largo plazo	14.365.709	5.243.402	7.628.119
Aumento anticipo de clientes	153.320	863.373	863.373
Aumento cuentas y doc. por pagar a largo plazo	217.940	7.827.773	10.049.559
(Disminución) en obligaciones financieras	(900.188)	(115.154)	(115.154)
Flujo neto originado por las actividades de financiamiento:	12.859.950	14.420.811	19.027.314
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	406.243	(348.710)	(348.710)
Caja y bancos al inicio del año	93.419	442.129	442.129
Caja y bancos al final del año	499.662	93.419	93.419

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros



MAKTRADECORP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(expresado en dolares estadounidenses)

	2014	2013 CORREGIDO	2013
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:			
Utilidad neta	589.549	182.150	182.150
Ajustes por:			
Ajuste valor patrimonial inversiones a largo plazo	82.840	0	0
Beneficios Actuariales	8.812	0	0
Provisión Incobrables	8.678	0	0
Provisión Intereses Implícitos	72.366	0	0
Depreciación Activos Fijos	1.296	161.232	161.232
Superávit por Revaluación	2.400.122	601.417	0
Corrección de Error Contable	601.417	0	0
Impuesto a la renta	217.758	101.682	67.549
Participación Trabajadores	88.432	44.064	44.064
Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	4.071.269	1.090.545	454.995
(Aumento) disminución en cuentas y documentos por cobrar	1.063.097	(1.045.141)	(1.045.141)
(Aumento) de inversiones temporales	(117.158)	(185.890)	(185.890)
(Aumento) de cuentas por cobrar relacionadas	(13.265)	(2.563.207)	(2.563.207)
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	542.181	(1.010.967)	(1.010.967)
(Aumento) Disminución en activo por impuesto corriente	(144.183)	186.797	186.797
Aumento (Disminución) en proveedores	(243.850)	197.487	197.487
Aumento (Disminución) de obligaciones financieras	230.211	(52.127)	(52.127)
(Disminución) de préstamos con terceros	(4.994.085)	(1.830.235)	(3.192.586)
Aumento en otras cuentas por pagar	314.319	1.236.539	1.236.539
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	(65.309)	(60.570)	(26.437)
Aumento (Disminución) de obligaciones sociales	(39.644)	153.920	153.920
Flujo neto originado por actividades de operación	(3.467.686)	(4.973.394)	(6.301.612)
Efectivo provisto por flujo de operaciones	603.583	(3.882.849)	(5.846.617)

Las notas explicativas anexas de 1 a 34 son parte integrante de estos estados financieros



MAKTRADECORPS.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

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>
2014	3,67%
2013	2,70%
2012	4,16%

La Administración de la Compañía considero la corrección del registro de los contratos de venta de derechos de fideicomisos con pacto de recompra en el futuro realizados durante el ejercicio económico 2013, y reconocerlos como préstamos recibidos con garantía de los derechos conforme lo establecido por las NIIF. El efecto de esta corrección se presenta resumida en el cuadro siguiente.

AJUSTE POR CORRECCION DE ERROR AÑO 2013

	Ajustado 2013	ajuste	2013
Activos no corrientes			
Propiedades de Inversión	26.490.768	8.442.966	34.933.734
Inversiones en subsidiarias y asociadas	13.678.234	(12.556.235)	1.121.999
Pasivos corrientes:			
Obligaciones Tributarias	139.249	34.133	105.116
Préstamos por pagar y otros	9.536.844	(1.362.351)	10.899.195
Pasivo no corriente			
Inversionistas en Proyectos	22.255.388	6.756.004	15.499.384
Impuestos Diferidos	2.221.786	2.221.786	0
Patrimonio de los accionistas	12.350.043	(3.536.303)	15.886.346



**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, prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

2. Declaración de cumplimiento

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

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.

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 financieras 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. 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 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 propiedad, 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 20 años, equipo de cómputo a 3 años, muebles y enseres y equipo de oficina 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. Propiedades de Inversión

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.

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del mercado activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

El máximo y mejor uso de un activo no financiero tiene en cuenta la utilización del activo que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible.

i. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Una subsidiaria es una entidad, entre las que se incluyen entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales, que es controlada por otra (conocida como controladora).

Un inversor, independientemente de la naturaleza de su implicación en una entidad (la participada), determinará si es una controladora mediante la evaluación de su control sobre la participada.

Un inversor controla una participada cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.



Por ello, un inversor controla una participada si y solo si éste reúne todos los elementos siguientes:

- (a) poder sobre la participada;
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, ésta:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la entidad que ha dejado de ser subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión conservada y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Ese valor razonable se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o, cuando proceda, como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora.

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. Activos intangibles

Un activo intangible se mide inicialmente por su costo de adquisición, si, y sólo si, era probable que los beneficios económicos futuros esperados atribuibles al activo fluyeran a la entidad.



k. Activos biológicos

Registra la adquisición de animales, a los cuales se toma en cuenta la transformación biológica que comprende los procesos de crecimiento, degradación, producción y procreación que son la causa de los cambios cualitativos y cuantitativos.

Son bienes medidos a su valor razonable tanto al inicio cuanto en su medición posterior. Las ganancias o pérdidas por un cambio en el valor razonable se aplica como ingreso o pérdida neta del período en que aparecen.

l. 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.



m. 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 imponderables 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 2014 se calcula al 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades que son reinvertidas por el contribuyente.

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.



Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, pago en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al anticipo de impuesto a la renta calculado al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

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 reconozca 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.

n. 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 dentro de los doce meses siguientes al final del periodo), y beneficios no monetarios (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 acorto plazo que ha de pagar por tales servicios:

- (a) como un pasivo (gasto devengado), después de deducir cualquier importe a 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

La compañía 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.

o. Consolidación de balances

Una entidad que es una controladora presentará estados financieros consolidados de todas las entidades controladas, excepto a las siguientes:

- (a) Una controladora no necesita presentar estados financieros consolidados si cumple todas las condiciones siguientes:
 - (i) es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la controladora no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
 - (ii) sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público;
 - (iii) no registra, ni está en proceso de hacerlo, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumentos en un mercado público; y



(iv) su controladora última, o alguna de las controladoras intermedias elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF.

p. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el del 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.

q. 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.

r. 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.

s. Aportes para futuras capitalizaciones

Se reconoce como aporte el recurso monetario entregado a la compañía posterior a la celebración de un acta de Junta de Accionistas que apruebe la misma.

t. Reserva Legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar 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.

u. Superávit por revalúo de propiedades de inversión - ORI

Registra el valor del revalúo de los terrenos entregados al patrimonio autónomo de fideicomisos que son constituidos para el desarrollo de proyectos, menos el valor del impuesto futuro correspondiente. Una vez que el proyecto se liquida parcial o totalmente estos valores son reclasificados a los resultados corrientes y tratado como un ajuste por reclasificación.

v. Reserva por revaluación de inversiones

Registra el revalúo de bienes hasta el año anterior a la fecha de transición de aplicación de las NIIF, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

w. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

Registra el efecto de cambio de NEC a NIIF realizado en el año 2012 y cuyo resultado representó un saldo neto deudor. Este saldo podrá ser absorbido por los resultados acumulados; los resultados del último ejercicio económico, y aportes para futuras capitalizaciones, si los hubiere.

NOTA 3. – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Registra los valores mantenidos en efectivo en caja, así como valores en instituciones financieras locales. La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	2014	2013
Caja	200	200
Banco Pichincha	307.522	58.779
Banco del Austro	4.074	2.698
Banco de Guayaquil	100.869	1.130
Banco del Pacífico	60.768	8.373
Banco Promérica	26.229	22.239
Total	499.662	93.419



NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES

La composición de este rubro es la siguiente al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

	2014	2013
Inversiones Corto Plazo:		
Proinco S.A. (1)	575.403	498.498
Certificados de Depósito Banco Pichincha	1.000	0
Intereses por cobrar en inversiones (2)	44.526	5.273
Total	620.929	503.771
Inversiones Largo Plazo:		
Proinco S.A. (1)	401.000	0
Total	401.000	0

1) A continuación se detalla la composición de este rubro al 31 de diciembre de 2014:

N° CD	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCIMIENTO
Inversiones Corrientes:					
10006249	08-ene-14	140.000	365	10,00%	08-ene-15
10007037	14-may-14	94.648	271	7,00%	09-feb-15
10007108	23-may-14	31.867	271	8,50%	18-feb-15
10007092	23-may-14	31.888	272	8,50%	19-feb-15
10008564	02-oct-14	60.000	181	8,75%	01-abr-15
10008662	15-oct-14	60.000	180	7,00%	13-abr-15
10006990	07-may-14	60.000	365	11,00%	07-may-15
10008962	20-nov-14	40.000	179	8,25%	18-may-15
10006434	06-feb-14	12.000	540	8,75%	31-jul-15
10009083	02-dic-14	45.000	366	9,00%	03-dic-15
		<u>575.403</u>			



Nº CD	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VENCIMIENTO
Inversiones vencimiento largo plazo:					
10006435	06-feb-14	35.000	732	9,00%	08-feb-16
1088005318	14-feb-14	15.000	727	8,75%	11-feb-16
10006821	07-abr-14	30.000	724	9,00%	31-mar-16
10006808	07-abr-14	33.000	725	9,00%	01-abr-16
10008143	12-ago-14	21.000	727	8,75%	08-ago-16
10008144	12-ago-14	25.000	727	8,75%	08-ago-16
10008205	20-ago-14	36.000	730	9,00%	19-ago-16
10008306	01-sep-14	30.000	731	9,00%	01-sep-16
10008451	19-sep-14	40.000	722	9,00%	10-sep-16
10008570	03-oct-14	30.000	731	9,00%	03-oct-16
10008585	06-oct-14	55.000	728	9,25%	03-oct-16
10008641	13-oct-14	25.000	731	8,75%	13-oct-16
10009205	15-dic-14	26.000	728	9,00%	12-dic-16
		401.000			
	TOTAL	976.403			

- 2) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde a la provisión por concepto de intereses devengados de las inversiones vigentes a una tasa de interés entre el 7% y 11%.

NOTA 5. - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

El saldo de cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendieron a USD 17.604 y USD 1.080.701, respectivamente.

En el año 2013 Proinco Sociedad Financiera S.A entrega a Maktradecorp S.A cartera de los Socios de la Cooperativa de Maestros Asociados de Imbabura (CMI) por un saldo de USD 1.028.592. La forma de pago acordada consiste en que Maktradecorp S.A ceda el 38.56% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso San Cayetano, equivalentes a 127 lotes, por el precio de USD 1.673.566 a la Asociación Mutualista para la Vivienda Pichincha. La diferencia entre el valor cedido versus el valor de la compra, es decir USD 644.974, será sumida de manera directa por Proinco Sociedad Financiera S.A. Entre mayo y diciembre de 2014 se compró los 38.56% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso San Cayetano, equivalentes a 127 lotes, por el precio de USD 1.834.030 a la Asociación Mutualista para la Vivienda Pichincha.

NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS

La siguiente es la composición de cuentas por cobrar partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013
Corto plazo:		
Construcciones Ártico S.A	23.764	10.499
Total	23.764	10.499
Largo plazo:		
D&C Construcciones S.A (1)	646.250	646.250
Enlace Inmobiliaria ENLACE IN (2)	562.094	330.372
Sociedad Promotora Inmoproinco S.A.	63.737	0
Jorge Calero Jácome	48.586	0
Otras cuentas por cobrar	27.229	14.210
Asociación MTC- Grupo Promotor (Véase nota 7)	0	1.500.000
Provisión Cuentas Incobrables (3)	(123.559)	(48.831)
Total	1.224.337	2.442.001

- 1) Al 31 de diciembre de 2014 el saldo corresponde a la compra de un pagaré a la orden, a mil ochenta días plazo (3 años) a partir del 6 de diciembre del 2010, con tasa de interés de 0%. 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. Al término del pagaré este no fue renovado y se encuentra en mora. A diciembre del 2014 este rubro mantiene constituido en concepto de provisión por incobrable USD 79.683.
- 2) El saldo corresponde a dos pagarés: el primero suscrito el 31 de diciembre de 2012 por USD 330.372 a 730 días plazo y el segundo se suscribe el 24 de diciembre de 2014 por un valor de USD 232.250 a 365 días plazo ambos sin tasa de interés. A diciembre del 2014 este rubro mantiene constituido en concepto de provisión por incobrable USD 40.735.
- 3) Al 31 de diciembre de 2014 la compañía incrementó la reserva en USD 74.728 con cargo a los resultados del ejercicio, aplicando una tasa del 7.33% sobre los saldos vencidos por más de una año pendientes de cobro a Enlace Inmobiliaria Enlacein S. A., Contasis S. A., Service.com S. A., D&C Construcciones S. A. e Illimani S. A.

A continuación se presenta el movimiento de la provisión para el año 2014 y 2013:

	2014	2013
Saldo inicial	48.831	0
Provisión del año	74.728	48.831
Saldo final	<u>123.559</u>	<u>48.831</u>

NOTA 7.- PRÉSTAMOS POR COBRAR Y OTROS

La siguiente es la composición de préstamos por cobrar y otros al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013
Corto Plazo:		
Clientes Inmobiliarios Proinco (1)	1.435.115	1.346.384
Proinco Sociedad Financiera S.A (2)	372.913	748.118
Bantecdi Cia. Ltda. (3)	242.280	152.606
Bantecdi Cia. Ltda. - Diego Pabón (3)	78.997	79.795
Inmovalor Casa de Valores S.A (4)	308.211	326.889
Proyec Jama S.A	71.342	0
Otras Cuentas por cobrar	14.528	10.293
Anticipo Lotes Terreno Punta Ballena	10.139	0
Empresa Provincial de Vivienda Coviprov	0	381.859
Total	<u>2.533.525</u>	<u>3.045.944</u>

	2014	2013
Largo Plazo:		
Paola Duarte (5)	120.000	120.000
Julio Salgado Holguín	0	40.594
Cuentas y documentos por cobrar (Generación Cartera) (6)	4.150.675	3.415.586
Service.com S.A	18.072	18.072
Yapcel Asociados S.A (7)	1.500.000	0
	<u>5.788.747</u>	<u>3.594.252</u>

- 1) Al 31 de diciembre de 2014 el saldo corresponde a derechos otorgados a clientes de Proinco Sociedad Financiera originados en la cesión del 5.73% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Punta Ballena por USD 760.000; y, 2.28% de los derechos fiduciarios tipo "A" y 2.70% tipo "B" del fideicomiso mercantil El Belén por USD 675.115. (Véase nota 10)



- 2) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde al saldo pendiente de cobro por derechos fiduciarios del Fideicomiso El Belén con pacto de recompra entre 91 y 732 días. (Véase nota 10)
- 3) Con fecha 30 de diciembre de 2014 la compañía Bantecdi Cía. Ltda. emitió dos pagarés a favor de Maktradercorp por USD 78.997 y USD 244.727.60 a un año plazo con el 12% de interés.
- 4) En el año 2013 Inmovalor Casa de Valores S. A. suscribe dos pagarés a favor de Maktradercorp S. A. por un valor total de USD 248.000 a 360 días plazo sin tasa de interés. Durante el año 2014 estos pagarés fueron renovados por un plazo de un año.
- 5) Corresponde a un pagaré otorgado por Paola Duarte a favor de Maktradercorp, 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.
- 6) Al 31 de diciembre de 2014 corresponden a varios préstamos realizados garantizados con contratos de mutuo con los deudores y pagarés entre 1740 y 1800 días plazo sin intereses. El propósito de los mismos principalmente fue la compra de derechos de suscripción de capital de Proinco Sociedad Financiera S. A., conforme el acuerdo de negociación de derechos para la transferencia de acciones y obligación de venta de acciones, celebrados entre Maktradercorp, Enlace Inmobiliaria Enlacein y el comprador.
- 7) En el año 2013 Maktradercorp S. A. realizó préstamos a tres accionistas de la compañía, los cuales emitieron pagarés como garantías a 2 años plazos sin tasa de interés. El 30 de diciembre de 2014 estos pagarés fueron endosados a la compañía YAPCEL Asociados S. A., conforme lo establecido en el convenio de compraventa de cartera celebrado en diciembre de 2014, para lo cual YAPCEL procederá a pagar USD 1.500.000 en el plazo de un año.

A continuación se presenta la composición de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013
Antonio López Mera	119.224	97.804
Alexandra Calero Larrea	78.146	64.160
Adrian Galindo Pinto	234.449	192.483
Carmen González Lalama	207.340	170.097
Cristina Cortez Larrea	78.146	64.160
Denisse Nankervis Mateus	234.449	192.483
Diana Gutierrez Loo	234.449	192.483
Eleanor Pinoargote Casanova	234.449	192.483
Felipe Andrade Troya	234.449	192.483
Gonzalo Páez Parral	234.449	192.483
Hernán Timpe Samaniego	234.449	192.483
Mónica Verdugo Castro	234.449	192.483
Mariela López Bautista	0	174.528
María José Galvez Calda	0	174.528
Mateo Calero Larrea	78.146	64.160
Natasha Rosas Gómez	112.318	92.228
Rodrigo López Jácome	234.449	192.483
Roberto Chiriboga Nuñez	234.449	192.483
Ramiro Medina Maldonado	234.449	192.483
Carlos Marcelo Tituaña Maldonado	430.520	360.698
Eddy Alexander Cárdenas Acosta	233.448	17.955
Marco Antonio Sandoval Chachalo	234.448	17.955
Total	<u>4.150.675</u>	<u>3.415.586</u>

NOTA 8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:



	2014	2013
Crédito Tributario Impuesto Renta	2.922	1.023
Anticipo de impuesto a la renta	216.736	100.908
Crédito Tributario IVA	60.803	34.347
Total	<u>280.461</u>	<u>136.278</u>

NOTA 9.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento durante el año 2014 y 2013 en dólares:

	Saldo 31/12/2013	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2014
Costo:				
Edificio e Instalaciones	1.553.000	0	0	1.553.000
Equipo de Computación	23.177	51.336	0	74.513
Muebles de Oficina	6.401	33.792	0	40.193
Equipo de Oficina	0	1.621		1.621
	<u>1.582.578</u>	<u>86.749</u>	<u>0</u>	<u>1.669.327</u>
Depreciación Acumulada:				
Edificio e Instalaciones	(162.197)	0	0	(162.197)
Equipo de Computación	(8.143)	(10.447)	0	(18.590)
Muebles de Oficina	(156)	(2.418)	0	(2.574)
Equipo de Oficina	0	(91)	0	(91)
	<u>(170.496)</u>	<u>(12.956)</u>	<u>0</u>	<u>(183.452)</u>
Propiedad, planta y equipo	<u>1.412.082</u>	<u>73.793</u>	<u>0</u>	<u>1.485.875</u>



	Saldo 31/12/2012	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2013
Costo:				
Edificio e Instalaciones	1.553.000	0	0	1.553.000
Equipo de Computación	5.626	17.552	0	23.178
Muebles de Oficina	285	6.115	0	6.400
	<u>1.558.911</u>	<u>23.667</u>	<u>0</u>	<u>1.582.578</u>
Depreciación Acumulada:				
Edificio e Instalaciones	(5.171)	(157.026)		(162.197)
Equipo de Computación	(3.979)	(4.164)	0	(8.143)
Muebles y Enseres	(114)	(42)	0	(156)
	<u>(9.264)</u>	<u>(161.232)</u>	<u>0</u>	<u>(170.496)</u>
Propiedad, planta y equipo	<u>1.549.647</u>	<u>(137.565)</u>	<u>0</u>	<u>1.412.082</u>

NOTA 10.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La siguiente es la composición de inversiones en proyectos al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013 CORREGIDO	2013
Proyecto Surbaya (1)	12.718.269	6.929.373	6.929.373
Proyecto El Belén (2)	5.798.784	3.616.329	3.616.329
Proyecto Punta Ballena (3)	5.097.711	4.602.554	5.882.938
Proyecto La Giralddilla (1) (7)	5.107.779	0	0
Proyecto San Cayetano (4)	759.906	290.061	290.061
Proyecto Llumaguango -FCNS (1) (5)	1.657.440	10.459.773	10.459.773
Proyecto Miraflores (CAYAMBE) (6)	1.038.901	414.156	414.156
Proyecto La Veranda	447.943	60.766	60.766
Proyecto Cabaña	141.996	108.426	108.426
Proyecto Coco Beach	52.802	0	0
Proyecto El Palmar	1.050	0	0
Proyecto Carretas	3.000	0	0
Praderas de Calderón	2.029	2.029	2.029
Proyecto Garantía MTC-MINGA	1.000	500	500
Proyecto Pedernales	0	6.801	6.801
Total	<u>32.828.611</u>	<u>26.490.768</u>	<u>27.771.152</u>



- 1) Este proyecto se desarrollará en el Sur de Quito, el cual será definido como un Parque Industrial que contará con 55 hectáreas. Actualmente se encuentra en la etapa de pre-factibilidad, diseño y planificación cuyo inicio se espera sea en octubre 2016 a 3 años aproximadamente. Los ingresos presupuestados para el proyecto una vez concluido serán de USD 141'609.600 y sus costos en USD 122'598.753

En el año 2014 se incrementó el valor de los terrenos denominados Llumaguango - Génova, San Miguel I y San Miguel II basados en el informe de avalúo preparado por Surnega S.A, que establece que 90.09 Has. tienen un valor de USD 17.431.761 sin considerar las construcciones dentro del terreno, por lo cual la compañía registra una reserva por valuación de inversiones de USD 9.472.643 con cargo a otros resultados integrales - superávit por reavalúo de propiedades de inversión.

Por otra parte de acuerdo con el informe presentado por la Administración sobre el avance de obra se determinó que los gastos del proyecto distribuidos entre gastos de infraestructura, administrativos y financieros alcanza USD 2'391.562, por lo cual se activo USD 1'972.694.

A la fecha el informe de la Administración de la Compañía establece que los ingresos presupuestados serán de USD 141.609.600 así como los costos y gastos serán de USD 122.598.753 a completarse en un plazo de 3 años. El proyecto se encuentra actualmente en la etapa de prefactibilidad, diseño y planificación y se espera que inicie en octubre de 2016 como un proyecto definido como parque industrial que contará con 55 Has a ser desarrollado en el sur de Quito, el mismo que contará con puerto seco y negocios ancla.

- 2) Registra los gastos de infraestructura, administrativos y financieros asignados al proyecto y otros valores pendientes de recaudación y liquidación. Al 31 de diciembre de 2014 el total de gastos alcanza USD 5'086.613, según informe presentado por la Administración, por lo cual se activó como gastos administrativos USD 1'972.694. El presupuesto del proyecto considera que se obtendrán ingresos y por USD 18.253.445 y costos por USD 15'876.297 en un plazo de 2 años. El presupuesto incluye el valor que se encuentra aportado al fideicomiso el Belén. A la fecha se encuentran firmadas 133 promesas de compra venta, y ya se tiene el permiso de aprobación para el desarrollo del proyecto por parte del Municipio de Mejía, y se gestionó una línea de crédito por USD 1.600.000 con la Mutualista Pichincha para la primera etapa.
- 3) Registra los gastos de infraestructura, administrativos y financieros asignados al proyecto y otros valores pendientes de recaudación y liquidación. Al 31 de diciembre de 2014 el total de gastos alcanza USD 3'306.958, según informe presentado por la Administración, por lo cual se activó como gastos administrativos USD 1.603.155. El presupuesto del proyecto considera que se obtendrán ingresos y por USD 16.490.998 y costos por USD 14.181.239 en un plazo de 2 años. Adicionalmente se menciona que a diciembre de 2014 se alcanzó el punto de equilibrio del proyecto, y se firmaron contratos con la gerencia de proyecto,



fiscalización, construcción y permisos de funcionamiento y medio ambiente. A la fecha se han realizado promesas de compra venta de 51 unidades. De igual manera el proyecto a diciembre alcanzó un 45% de avance en la primera etapa. Este proyecto mantiene gestionado una línea de crédito por USD 800.000 con Proinco sociedad financiera.

- 4) Registra los gastos de infraestructura, gastos administrativos y gastos pendientes de reportar al fideicomiso para su reembolso. Al 31 de diciembre de 2014 el total de gastos administrativos asignados al proyecto son de USD 90.005 y gastos pendientes de reembolso USD 666.194.
- 5) Mediante escritura 28 de marzo de 2013 se realiza el levantamiento parcial de hipoteca y prohibición de enajenar, del predio denominado "Llumaguango - Génova" de 34.47 has., quedando vigente la hipoteca sobre los predios "San Miguel I" de 55.87 has y "San Miguel II de 21.41 has". En la misma escritura Maktradecorp S.A procede a dar en venta real y perpetua enajenación a favor de Igor Krochin el 13.33%, Aleanse International LLC 13.33% y A Strategy Fund BV 23.34% de los derechos y acciones del total del predio Llumaguango - Génova por un valor total de USD 1.798.648 con Obligación de Recompra.

Adicionalmente el 9 de julio de 2014 con escritura de Aporte Futura Capitalización de Bienes Inmuebles, Maktradecorp S.A transfiere a INMOPROINCO S.A el dominio y posesión del 50% de los derechos y acciones fincados sobre el Fundo denominado "Llumaguango - Génova" situado en la parroquia de Uyumbicho hoy Parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía y Provincia de Pichincha, por el valor de USD 3.184.817 que incluye un revalúo de USD 1.741.527. (Véase Nota 11)

- 6) Para el proyecto Urbanización Miraflores se presupuesta un costo total de USD 3'076.594 e ingresos de USD 4'554.441 sin considerar las 40 hectáreas que se encuentran entregadas a la fiduciaria Morgan & Morgan Trust como encargo fiduciario, cuyo inicio se señala en abril 2015 finalizando en noviembre 2016.

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo principalmente corresponde a la Activación de Gastos por USD 428.594 mediante informe de avance de obra, en el cual se indica que el proyecto se encuentra previsto desarrollar en dos etapas la primera conformada por 80 lotes y la segunda por 88 lotes.

- 7) Registra los gastos de infraestructura, administrativos y financieros asignados al proyecto y otros valores pendientes de recaudación y liquidación. Al 31 de diciembre de 2014 el total de gastos alcanza USD 1.187.616, según informe presentado por la Administración, por lo cual se activó como gastos administrativos USD 1.187.616. El presupuesto del proyecto considera que se obtendrán ingresos y por USD 43.631.400 y costos por USD 36.911.595 en un plazo de 2 años. Incluye el terreno San Miguel II cuyo costo fue USD 1.804.850, el mismo que fue revaluado en USD 2.115.313 que fue cargado al resultados integrales - superávit por revalúo de propiedades de inversión. El proyecto se encuentra actualmente en



la etapa de prefactibilidad, diseño y planificación y se espera iniciar en junio del 2016 con un proyecto definido como parque industrial con 19 has ase desarrollado en el sur de Quito y contará con puerto seco y negocios ancla.

A continuación presentamos la composición de los saldos registrados en cada proyecto hasta el 31 de diciembre de 2014:

CUENTA	Gastos de obra	Gasto Adm.	Gasto Financiero	Terreno	Total
SURBAYA	5.000	2.236.930	149.632	10.326.707	12.718.269
EL BELÉN	241.008	3.440.100	1.551.601	566.075	5.798.784
PUNTA BALLENA	1.064.515	2.426.714	806.482	800.000	5.097.711
LA GIRALDILLA	0	1.187.616	0	3.920.163	5.107.779
SAN CAYETANO	669.901	90.005	0	0	759.906
LLUMAGUANGO FCNS	361.623	996.553	299.264	0	1.657.440
MIRAFLORES	157.033	732.231	149.637	0	1.038.901
LA VERANDA	294.033	153.910			447.943
LA CABAÑA	2.156	117.474	22.366		141.996
COCO BEACH		7.802		45.000	52.802

Según carta de compromiso del Presidente de la Compañía durante el año 2015 en los meses de junio y septiembre se tiene previsto el aporte a los patrimonios autónomos de fideicomisos que recibirán los lotes de terreno que constan identificados como Surbaya, El Belén, Giraldilla, Punta Ballena y Coco Beach.

NOTA 11.- INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

La siguiente es la composición de inversiones en subsidiarias y asociadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013 CORREGIDO	2013
Derechos:			
Fideicomiso El Belén (1)	5.677.142	5.827.247	3.248.082
Fideicomiso San Cayetano (2)	4.143.251	4.143.251	1.768.147
Fideicomiso Punta Ballena (3)	4.707.377	2.147.098	1.707.714
Fideicomiso La Cabaña (4)	325.000	325.000	325.000
Fideicomiso La Veranda	113.639	113.639	113.639
Fideicomiso El Palmar	264.550	0	0
	15.230.959	12.556.235	7.162.582
Acciones:			
Acciones Construcciones Arios S.A (5)	503.387	542.319	542.319
Acciones Artico S.A (6)	122.995	160.000	160.000
Acciones D&C Construcciones (6)	63.098	70.000	70.000
Bankers Club (membresía)	10.506	10.506	10.506
Acciones Sociedad Promotora InmoProinco S.A. (6)	800	0	0
	700.786	782.825	782.825
Aporte Futura Capitalización:			
Aporte Futura Capitalización InmoProinco (7)	3.184.817	0	0
Aporte Futuras Capitalizaciones Construcciones Arios	319.174	319.174	319.174
Aporte Futuras Capitalizaciones Construcciones D&C	20.000	20.000	20.000
	3.523.991	339.174	339.174
Total	19.455.736	13.678.234	8.284.581

- 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 correspondientes a la segunda fase con el 50,6%.

Durante el año 2014 el 6,7% de derechos tipo A y el 2,7% de derechos tipo B fueron entregados en garantía de préstamos realizados por clientes de Proinco Sociedad Financiera por USD 675.115. (Véase nota 7)



- 2) Registra la entrega de 518 lotes de terreno para la constitución del **Fideicomiso San Cayetano**, realizado el 21 de mayo del 2010, cuyos derechos fueron negociados en el 100%.

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 Cía. Ltda., según escritura pública realizada el 9 de noviembre de 2011.

En el año 2013 Maktradecorp S.A cedió a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha el 38.56% de la totalidad de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil San Cayetano equivalentes a 127 lotes de Terreno a un costo unitario de USD 6.598 mediante escritura de cesión de derechos por un valor total de USD 1.673.567, reconociendo una utilidad en resultados de USD 1.061.691. Durante el año 2014 se recompraron todos los derechos entregados a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha por un valor total de 1'834.030 mediante escrituras de cesión.

- 3) El 19 de noviembre de 2012 mediante escritura se constituye el Fideicomiso **Mercantil Inmobiliario Punta Ballena** con el objeto de desarrollar y promocionar un proyecto que se constituirá en el inmueble aportado por el constituyente promotor (Maktradecorp) que comprende dos lotes de terreno de aproximadamente 113.489 m², ubicado en la Provincia de Manabí en el sitio denominado Verdún, sector El Matal, jurisdicción de la Parroquia y Cantón Jama.

El 13 de julio 2013 Maktradecorp S.A procede a aportar al fideicomiso mediante escritura, el 46.63% de los derechos y acciones fincados en un lote de terreno cuya superficie es de 23,69 has. Adicionalmente el 18 de febrero de 2014 mediante escritura de Aporte de Derechos y acciones Maktradecorp S.A realiza un aporte adicional al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Punta Ballena" del 53.37% de los derechos y acciones fincados en el lote de terreno cuya superficie total y aproximada es de 23, 69 hectáreas por USD 2.560.279.

Durante el año 2014 el 4.31% de derechos fueron entregados en garantía de préstamos realizados por clientes de Proinco Sociedad Financiera por USD 760.000. (Véase nota 7)

- 4) El 16 de mayo de 2012, se aporta un lote de terreno para la constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral La Cabaña, con una superficie aproximada de 6.1983 has. por USD 300.000.
- 5) Las inversiones en acciones se encuentran ajustadas al valor patrimonial proporcional reportado por la compañía al 31 de diciembre de 2014. El efecto de la corrección representó un deterioro de USD 38.932 reconocido en resultados.



- 6) Las inversiones en acciones no incluyen el ajuste al valor patrimonial proporcional reportado por la compañía al 31 de diciembre de 2014, en razón de no poseer los balances definitivos.
- 7) Corresponde al aporte para futuro aumento de capital sobre el dominio y posesión del 50% de los derechos y acciones fincados sobre el fondo Ilumaguango - Génova, situado en la Parroquia de Uyumbicho hoy parroquia de Cutuglagua, Cantón Mejía Provincia de Pichincha.

A continuación se presenta la información sobre la participación mantenida en las inversiones que posee la Compañía en subsidiarias en forma directa e indirecta al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, además de los resultados reconocidos a diciembre 2014 y 2013:

Sociedad	Porcentaje de participación		Naturaleza de relación	Valor nominal		Resultado del ejercicio	
	2014	2013		2014	2013	2014	2013
Construcciones Arios S.A	99,88%	99,88%	Accionista	799	799	(11.338)	(54.468)
Construcciones Ártico S.A	99,88%	99,88%	Accionista	799	799	(29.748)	(7.303)
D&C Construcciones S.A	100,00%	99,88%	Accionista	800	799	0	(6.903)
Sociedad Promotora Inmoproinco S.A	99,75%	0		798	0	(22.673)	0

A continuación se presenta la información financiera resumida de subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, además de la información de resultados.

Sociedad (2014)	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total Ingresos	Resultados del ejercicio
Construcciones Arios S.A	158.157	802.309	136.876	0	0	(111.338)
Construcciones Ártico S.A	510	63.320	25.437	0	0	(29.748)
D&C Construcciones S.A	2.648	673.274	0	675.722	0	0
Sociedad Promotora Inmoproinco S.A	1.906	3.184.817	0	23.788	0	(22.673)

Sociedad (2013)	Total activos corrientes	Total activos no corrientes	Total pasivos corrientes	Total pasivos no corrientes	Total Ingresos	Resultados del ejercicio
Construcciones Arios S.A	955.863	117.829	138.764	0	0	(54.468)
Construcciones Ártico S.A	2.215	76.531	1.489	9.116	0	(7.303)
D&C Construcciones S.A	664	655.743	176	654.828	0	6.963

La Administración de la Compañía no actualizó las inversiones que mantenía a diciembre bajo el método de participación con excepción de las acciones de la Compañía Construcciones Arios S. A.



NOTA 12.- ACTIVOS INTANGIBLES

Corresponde al registro de activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física, que se posee para ser utilizado en la producción o suministro de bienes y servicios, para ser arrendado a terceros o para funciones relacionadas con la administración de la entidad.

Con fecha 2 de enero de 2014 mediante contrato de Compraventa y Cesión de Marca Asesores Integrales Mingacorp S.A cedió y transfirió a favor de Maktradecorp S.A todos los derechos que tiene sobre la marca YAPA + Logotipo, Clases internacionales 35 y 36 por USD 467.152.

	2014	2013
Marcas:		
Marca Yapacorp Perú	467.152	0
Total	<u>467.152</u>	<u>0</u>

NOTA 13.- ACTIVOS BIOLÓGICOS

Registra la adquisición de cabezas de ganado reconocidas a su valor razonable a la fecha de compra.

	2014	2013
Yeguas	2.500	2.500
Vaquillas de producción	22.500	22.500
Total	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

La Administración de la Compañía no ha efectuado la medición de los cambios cualitativos de los animales desde el año 2013, y se desconoce el efecto.

NOTA 14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 registra USD 182.275 y USD 426.125 correspondiente a compras de bienes y servicios prestados.



NOTA 15.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 se componen de:

	2014	2013
Obligaciones de corto plazo:		
Banco Pacífico	663.920	273.737
Banco Promérica	141.477	227.327
Diners Tarjeta Corporativa	15.166	62.882
Banco Guayaquil	9.397	8.400
Banco Pichincha	0	27.403
Total	829.960	599.749
Obligaciones de largo plazo:		
Banco Pacífico	292.353	1.046.263
Banco de Guayaquil	16.248	25.645
Banco Promérica	0	136.881
Total	308.601	1.208.789

BANCO	INICIO	MONTO	PLAZO	INTERES	VCMTD.	SALDO AL 31/12/2014
Promérica	08/04/2010	100.000	1826 días	11,23%	08/04/2015	8.600
Promérica	05/07/2010	450.000	1826 días	9,76%	05/07/2015	64.796
Promérica	17/12/2010	100.000	1661 días	9,76%	05/07/2015	15.115
Promérica	10/02/2011	100.000	1606 días	9,76%	05/07/2015	15.708
Promérica	30/08/2012	150.000	1093 días	9,76%	28/08/2015	37.258
Guayaquil	18/06/2012	45.000	1092 días	11,23%	15/06/2015	25.645
Pacífico	18/01/2013	383.000	1080 días	9,76%	15/01/2016	216.670
Pacífico	19/07/2013	937.000	1080 días	9,76%	15/07/2016	739.602
Total						1.123.394

NOTA 16.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013 CORREGIDO	2013
Impuesto a la Renta (véase nota 24)	217.758	101.682	67.549
Retenciones Impuesto Renta	44.544	27.196	27.196
Retenciones de IVA por pagar	29.396	10.371	10.371
Total	<u>291.698</u>	<u>139.249</u>	<u>105.116</u>

NOTA 17.- OBLIGACIONES SOCIALES

La siguiente es la composición de obligaciones sociales al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013
Vacaciones	42.382	44.101
Aporte IESS	23.535	18.898
Décima Tercera Remuneración	9.170	7.302
Préstamo IESS empleados	7.143	2.841
Décima Cuarta Remuneración	4.945	4.235
Fondo de Reserva	2.754	2.104
Sueldos por pagar	291	5.188
15% Participación Trabajadores (véase nota 24)	88.432	45.195
Total	<u>178.652</u>	<u>129.864</u>

NOTA 18.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

La siguiente es la composición de cuentas y documentos por pagar relacionados a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013
Corto plazo:		
Tradecompany S.A (1)	440.000	100.000
Construcciones Arios S.A	93.783	119.464
Total	533.783	219.464
Largo plazo:		
Mingacorp S.A. (2)	674.917	456.977
	674.917	456.977

- 1) El saldo corresponde a dos pagarés emitidos por Maktradecorp S.A a favor de Tradecompany S.A: el primero suscrito el 8 de enero de 2014 por un valor de USD 240.000 y el segundo emitido el 1 de abril de 2014 por USD 200.000 ambos a 2 años plazo sin tasa de interés.
- 2) El 26 de septiembre de 2013 Maktradecorp S.A suscribe un pagaré a favor de Asesores Integrales MINGACORP S.A por USD 132.758 a 216 días plazo a una tasa de interés del 6.33%, de los cual hasta la fecha se ha cancelado USD 77.528 generando un interés de USD 7.568. Adicionalmente el 16 de septiembre de 2013 mediante Promesa de Compra-Venta Maktradecorp S.A promete dar en venta real y perpetua enajenación a MINGACORP S.A la oficina 202 que incluye los parqueaderos 16 y 17 que forman parte del Edificio "Orellana Quinientos (500)" situado en la Av. Orellana número E4-430 y Av. Amazonas por el valor de USD 159.040 hasta la fecha se ha cancelado USD 29.481. El 1 de abril de 2014 Asesores Integrales MINGACORP S.A concede un préstamo por USD 500.000 a 2 años plazo sin tasa de interés.

NOTA 19.- TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se presentan a continuación los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:



	DICIEMBRE		DICIEMBRE	
	2014	2013	2014	2013
	SALDOS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS		SALDOS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	
D&C Construcciones S.A	646.250	646.250	0	0
Enlace Inmobiliaria ENLACE IN	562.094	330.372	0	0
Sociedad Promotora Inmoproinco S.A	63.737	0	0	0
Jorge Calero Jácome	48.586	0	0	0
Construcciones Ártico S.A	23.211	10.499	0	0
Fernando Cobo	9.012	0	0	0
Santiago Rivadeneira	8.988	0	0	0
Illimani	4.654	4.654	0	0
Contasis S.A	4.575	4.575	0	0
Asociación MTC- Grupo Promotor	0	1.500.000	0	0
Mingacorp S.A	0	0	674.917	456.977
Construcciones Arios S.A	0	0	93.783	119.464
Tradecompany S.A	0	0	440.000	100.000
Total	1.371.107	2.496.350	1.208.700	676.441

A continuación se presenta un resumen de los movimientos efectuados durante el año 2014

**TRANSACCIONES PARTES RELACIONADAS
AÑO 2014**

	Préstamos	Cobros/Pagos	Ventas	Compras
Enlace Inmobiliaria ENLACE IN	232.250	529	0	0
Sociedad Promotora Inmoproinco S.A	63.737	0	0	0
Jorge Calero Jácome	100.702	52.116	0	0
Construcciones Ártico S.A	13.365	100	0	0
Fernando Cobo	97.385	88.373	0	0
Santiago Rivadeneira	35.578	26.590	0	0
Asociación MTC- Grupo Promotor	0	1.500.000	0	0
Julio Salgado Holguín	6.526	47.120	0	0
Mingacorp S.A	900.686	682.745	0	0
Construcciones Arios S.A	25.681	0	0	0
Tradecompany S.A	340.000	0	0	0
Total	1.815.910	2.397.573	0	0

NOTA 20.- PRÉSTAMOS POR PAGAR Y OTROS

La siguiente es la composición de otras cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013 corregido	2013
Proyecto Llumaguango (1)	3.027.224	7.981.028	7.981.028
Arquidiócesis de Portoviejo (2)	424.742	447.104	447.104
Proinco Sociedad Financiera (3)	400.095	384.396	384.396
Cuentas por pagar clientes el Belén	217.105	334.242	334.242
Anticipo Compra Piso (4)	147.278	0	0
Corporación Sinalvi	144.606	211.839	211.839
YapaCorp Investments INC (5)	80.000	0	0
Intereses por pagar terceros (véase nota 19)	72.366	0	0
Cartera COFEM	33.503	33.503	33.503
Otras	8.790	3.000	3.000
Utilidad Diferida en Venta de Derechos (6)	0	0	1.362.351
Proinco Sociedad Financiera (Personal consumo)	0	3.862	3.862
Cuentas por pagar clientes Inmobiliarios	(13.401)	137.870	137.870
Total	4.542.308	9.536.844	10.899.195

- 1) Corresponde al saldo pendiente de pago por la compra de la hacienda Llumaguango, ubicada en la parroquia de Cutuglagua del Cantón Mejía, San Miguel I y San Miguel II, sobre lo cual se mantiene una hipoteca abierta con prohibición voluntaria de enajenar a favor de la Sra. Aida Palacios, así mismo las partes se comprometen a levantar esta hipoteca conforme se vayan produciendo los pagos.
- 2) Corresponde a valores pendientes de pago por la compra de pagarés a la CACEN con vencimientos hasta agosto 2014; por el saldo de la deuda, Maktradecorp S.A entrega como garantía dos promesas de compraventa de dos lotes de terreno y un pagaré.
- 3) Corresponde al saldo pendiente de pago por varias recompras de derechos fiduciarios, por el cual no existe plazos de pago definidos, ni tasa de interés.
- 4) Corresponde al anticipo entregado por los hermanos Rivadeneira para la compra del piso donde actualmente labora Maktradecorp S.A, de este valor no se tiene soporte para la cancelación de la deuda.
- 5) Corresponde a un pagaré emitido el 9 de mayo del 2014 por Maktradecorp S.A a favor de Yapacorp Investments INC por USD 80.000 a 360 días plazo sin tasa de interés.
- 6) Durante el año 2013 registró 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 Sociedad Financiera S.A con pacto de recompra, y el valor de la escritura de cesión de derechos fiduciarios que



paralelamente que realiza Proinco Sociedad Financiera S.A a favor de Maktradedcorp S.A por el mismo número de derechos transferidos a los clientes, más un premio por reventa.

NOTA 21.- BENEFICIOS POST-EMPLEO

La Compañía contrató los servicios de un actuario para calcular el efecto de los beneficios por jubilación patronal y por desahucio a los que eventualmente tendrían derecho los empleados actuales sobre ciertas bases de cumplimiento de la normativa legal vigente.

Los actuarios realizaron la actualización de cálculo de los trabajadores de la Compañía cortada al 31 de diciembre del 2014. Según la forma como se contabiliza, la reserva constituye un pasivo contingente para la empresa.

La reserva matemática está sujeta a revisiones anuales por los años de servicio de los trabajadores y por la variación de los indicadores económicos como son: tasa de crecimiento de salarios y de pensiones, cuyos efectos implican aumentar las obligaciones futuras.

Para el cálculo se ha tomado en cuenta la tasa de crecimiento salarial neta de inflación en dólares del tres por ciento y se ha considerado como tasa de interés actuarial el 7% real.

Desde el punto demográfico el cálculo de la reserva matemática se realiza tomando en consideración una expectativa de la vida del jubilado patronal superior al que establece el Código de Trabajo.

Beneficios por desahucio

Corresponde al beneficio por medio del cual una de las partes hace saber a la otra que su voluntad es dar por terminada la relación contractual, la cual se notificará en el Ministerio de Trabajo. Este beneficio corresponde a una bonificación del 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado a un mismo empleador.

Está prohibido el desahucio dentro del lapso de 30 días a más de 2 trabajadores si la Compañía tiene hasta 20 empleados o hasta 5 empleados por mes si la Compañía mantiene más de 20 trabajadores.

La siguiente es la composición de Beneficios Post- Empleo al 31 de diciembre de 2014 y 2013:



	2014	2013
Jubilación Patronal	20.385	8.875
Bonificación Desahucio	3.985	1.613
Total	<u>24.370</u>	<u>10.488</u>

Durante el ejercicio 2014 la provisión por jubilación patronal y el desahucio se movieron de la siguiente manera, cuyos efectos se aplicaron a los resultados del período:

	Jubilacion patronal	Desahucio
Saldo inicial	8.875	1.613
Amortización pérdidas	6.349	851
Liquidaciones anticipadas	(1.782)	0
Costo financiero	621	111
Costo del servicio actual	6.322	1.410
Saldo final	<u>20.385</u>	<u>3.985</u>

NOTA 22.- INVERSIONISTAS EN PROYECTOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 Inversionistas en Proyectos está conformado de la siguiente manera:

	2014	2013 CORREGIDO	2013
Inversionistas Pagarés y Contrato Mutuo (1)	26.549.313	15.499.384	15.499.384
Inversionistas Derechos Fiduciarios (2)	10.071.784	6.756.004	0
	<u>36.621.097</u>	<u>22.255.388</u>	<u>15.499.384</u>

- 1) Al 31 de diciembre de 2014 el saldo corresponde a recursos de inversionistas para los proyectos inmobiliarios que mantiene la compañía, a tasas de interés anual entre el 12% y 16% y plazos entre 90 y 730 días, garantizadas con pagarés y contratos de mutuo a favor de los acreedores. En el año 2014 se devengaron intereses por USD 2'912.475 de lo cual USD 2'686.357 fueron activados a los proyectos. (Véase nota 29)



- 2) El saldo corresponde a recursos monetarios adeudados a varios inversionistas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, por los cuales han recibido en garantía escrituras públicas de cesión de derechos fiduciarios con pacto de recompra obligatoria entre plazos de 180 y 1.100 días. Al 31 de diciembre del 2014 los bienes entregados en garantía corresponden a 46 lotes de terreno del proyecto "San Cayetano" por USD 537.395; derechos de tipo "A" y "B" equivalente al 36.33% y 10.08%, respectivamente, del proyecto "El Belén" por USD 5'187.951; y, 28.42% del proyecto "Punta Ballena" por USD 4'346.438. Durante el año 2014 se reconoció intereses por USD 72.366, registrados como gastos. (Véase nota 25 y 29)

NOTA 23.- ANTICIPO CLIENTES

La siguiente es la composición al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013
Proyecto El Belén		
Venta micro terrenos (1)	1.402.537	1.458.652
Cientes Proyecto en el exterior	3.425	11.424
Proyecto San Cayetano		
Venta micro terrenos (2)	597.212	623.681
Cientes San Cayetano en el Exterior	1.200	1.200
Proyecto Punta Ballena (3)	690.438	685.049
Cientes La Veranda	470.042	233.472
Cientes Jardines Miraflores	1.945	0
Total	3.166.798	3.013.478

- 1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro del proyecto El Belén por USD 1'402.537 y USD 1'458.652 a diciembre de 2014 y 2013, respectivamente
- 2) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por la adquisición de lotes dentro del proyecto San Cayetano por USD 597.212 y USD 623.681 a diciembre de 2014 y 2013.
- 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.



NOTA 24.- 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 2014 y 2013, según se muestra a continuación:

	2.014	2.013
Cálculo de impuesto a la renta		
Resultados del ejercicio	589.549	293.763
15% participación trabajadores	88.432	44.064
Base antes de impuesto a la renta	501.117	249.699
Más Gastos no deducibles	59.543	57.342
Base imponible	560.660	307.041
Impuesto a la renta causado	217.758	101.682
Anticipo impuesto	(216.736)	(101.682)
Retenciones en la fuente (Véase nota 8)	(2.672)	(1.023)
Saldo por pagar del anticipo	1.022	773
Crédito tributario años anteriores (Véase nota 8)	(250)	0
(Crédito tributario) Impuesto por Pagar	(1.900)	(250)
Impuesto mínimo calculado	269.628	217.758

A continuación se presenta la determinación de la tasa efectiva de impuesto a la renta para el año 2014 y 2013.



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

2.014

	Tasa Efectiva		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	501.117	23%	115.257
Mas gastos no deducibles: (rti)	59.543	3%	13.695
Ajuste Impuesto a la renta		18%	88.806
Base imponible	560.660	43%	217.758
Impuesto renta	501.117	43%	217.758

2.013

	Tasa Efectiva		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	249.699	22%	54.934
Mas gastos no deducibles	57.342	5%	12.615
Ajuste Impuesto a la renta mínimo		14%	34.133
Base imponible	307.041	41%	101.682
Impuesto renta	249.699	41%	101.682

NOTA 25: IMPUESTOS DIFERIDOS

Impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 está compuesto de la siguiente manera:

	2014	2013 CORREGIDO	2013
Impuestos Diferidos	2.898.765	2.221.786	0
	2.898.765	2.221.786	0

La compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013 reconoce un impuesto diferido por el 22% sobre el superávit generado por los revalúos realizados a los terrenos.



	Superávit por propiedad de inversión	Impto. Superávit propiedad de inversión	Neto
Saldos al 1 de enero 2013	2.755.243	(606.152)	2.149.091
Valuación Terrenos	1.175.472	(258.604)	916.868
Ajuste Absorción pérdida Construcciones Arios	601.417	(132.312)	469.105
Venta Terreno Llumaguango - Génova	6.395.469	(1.407.003)	4.988.466
Ajuste Valuación terrenos	451.813	(99.399)	352.414
Ajuste Valuación terreno Punta Ballena	(1.280.384)	281.684	(998.700)
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	10.099.030	(2.221.786)	7.877.244
 Valuación Proyecto Surbaya - San Miguel I	 5.615.803	 (1.235.477)	 4.380.326
Valuación Proyecto Giralddilla - San Miguel II	2.115.312	(465.369)	1.649.943
Venta Terreno Llumaguango - Génova	(4.653.941)	1.023.867	(3.630.074)
Aporte Futura Capitalización Imoproineco	(73)	0	(73)
Saldo al 31 de Diciembre de 2014	13.176.131	(2.898.765)	10.277.366

Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía acumula una Reserva Legal de USD 30.024 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. La compañía sin embargo no tiene la responsabilidad de continuar incrementando esta reserva ya que ha sobrepasado el 50% de su capital.

Aportes Futura Capitalización

En el 2014 los accionistas de la compañía realizan un Aporte dinerario para Futuras Capitalizaciones por el valor total de USD 400.000, resuelto en acta general universal y extraordinaria de accionistas de la compañía celebrada el 1 de abril del 2014.

Superávit por Revalúo de Propiedades de Inversiones - ORI

Con fecha diciembre de 2013, la Compañía registró un Superávit por revalúo del terreno Llumaguango Génova de 34.47 Has USD 6.395.469 basado en un informe de un perito; sin embargo en marzo del 2014 mediante escritura se realizó la venta del 50% de dicho terreno donde se reconoció que el valor de USD 2.842.450 se encontraba en exceso al valor razonable.



En mayo del 2014 se realizó un revalúo de terrenos de Llumaguango Genova, San Miguel I y San Miguel II cuyo efecto fue reducir el superávit del terreno de Llumaguango por USD 1.456.207 e incrementar el superávit por los terrenos San Miguel I en USD 5.615.803 y San Miguel II en USD 2.115.313, adicionalmente se determinó un impuesto diferido por USD 2'083.981.

Revaluación de Inversiones

El saldo acreedor de esta cuenta generado hasta el año anterior a la fecha de transición de aplicación de las NIIF, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

NOTA 27.- CUENTAS DE ORDEN

La siguiente es la composición de las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	2014	2013
Derechos Fiduciarios Belén I tipo A	(1.113.056)	55.975
Derechos Fiduciarios Belén I tipo B	(1.157.766)	(645.000)
Derechos Fiduciarios San Cayetano	(996.737)	(38.108)
Negocios Inmobiliarios	16.473.929	3.356.070
Punta Ballena	(5.810.398)	(2.728.937)
Cartera por Cobrar	(618.995)	(618.995)
Cartera por Pagar	618.995	618.995
Terrreno Punta Ballena (HIPOTECA ABIERTA)	1.867	1.280.384
Por contra acreedoras	(1.867)	(1.280.384)
Inversionistas en Proyectos	1.125.997	0
Inversionistas en Proyectos	(8.521.969)	0
Total	0	0

NOTA 28.- INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los ingresos de la compañía se componen de la siguiente manera:



	2014	2013
Utilidad en venta de inversiones	695.954	1.111.319
Prestación de servicios	99.186	25.844
Intereses ganados en inversiones	82.790	11.929
Otros intereses generados	269	117
Total	<u>878.199</u>	<u>1.149.209</u>

Adicionalmente la compañía mantiene ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2014 y 2013 que a continuación se detallan:

	2014	2013
Utilidad en venta terreno Llumaguango (1)	355.285	0
Otros ingresos no operacionales (2)	259.845	45.328
Ingresos por reembolsos de gastos	0	728
Total	<u>615.130</u>	<u>46.056</u>

- 1) Corresponde a la venta del 50% del terreno Llumaguango – Génova mediante escritura celebrada en marzo 2014 por USD 1'798.648 reconociendo una utilidad de USD 355.285.
- 2) El saldo al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a la baja de cuentas por pagar de años anteriores y cheques caducados por un total de USD 254.580 de los cual no se tiene evidencia para dicho registro. Adicionalmente el saldo incluye USD 2.945 que corresponden a intereses ganados en inversiones, los cuales no han sido reclasificados a la cuenta adecuada.

NOTA 29.- 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 2014 y 2013:



	2.014	2.013
Gastos Administrativos	490.747	773.499
Gastos Financieros	330.193	128.003
Total	<u>820.940</u>	<u>901.502</u>

Adicionalmente la compañía mantiene gastos no operacionales al 31 de diciembre de 2014 por USD 82.840 generados por la valorización de sus inversiones en asociadas y subsidiarias por el método del valor patrimonial.

NOTA 30.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno ecuatoriano mediante Res. NAC -DGER2008-1301 R.O. 452 23-X-2008 en el artículo 1, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 3'000.000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los 6'000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

NOTA 31.- CONSOLIDACION DE BALANCES

De acuerdo a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados la compañía al poseer más del 50% de participación en sus subsidiarias debe proceder a consolidar los estados financieros, sin embargo considerando que sus subsidiarias no cotizan en bolsa ni tienen la intención de hacerlo la administración procedió a comunicar a cada una de ellas que ha decidido no consolidar balances sin embargo en caso de requerir esta información podrán solicitarla a la compañía.

Una entidad que es una controladora presentará estados financieros consolidados, excepto a las siguientes causas:

(a) Una controladora no necesita presentar estados financieros consolidados si cumple todas las condiciones siguientes:

(i) es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la controladora no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;



- (ii) sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo mercados locales o regionales);
- (iii) no registra, ni está en proceso de hacerlo, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumentos en un mercado público; y
- (iv) su controladora última, o alguna de las controladoras intermedias elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF.

NOTA 32.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 22 de abril de 2015, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 33.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 22 de abril de 2015, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos 2010 a 2014 sujetos a fiscalización.

NOTA 34.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 22 de abril de 2015, 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.

