

MEDCROSA S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2013

Febrero 28, 2014

ABREVIATURAS:

NIIF = Normas Internacionales de Información Financiera
NIC = Normas Internacionales de Contabilidad
IASB = Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
MEDCROSA S.A.:**

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MEDCROSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de MEDCROSA S.A. sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad

utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar nuestra opinión.

Opinión del Auditor

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de MEDCROSA S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Tal como se menciona la nota 1, en el Registro Oficial No. 146 publicado en diciembre 18 del 2013, se emitió la Resolución No. SC.DSC.C1.13.014 de la Superintendencia de Compañías, en la cual se expide el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, en cualesquiera de sus fases. Este reglamento contiene disposiciones relacionadas con permisos y autorizaciones, presupuestos de egresos y gastos, unidades inmobiliarias y recursos dineros.

Jmarfau

SC-RNAT-2-698
Febrero 28, 2014
Guayaquil-Ecuador

[Signature]
Pablo Marinho A.
Socio
Registro # 31936

MEDCROSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

ACTIVOS	Notas	2013	2012
CORRIENTES:			
Efectivo	5	2,744	234,681
Cuentas por cobrar diversas	6	395,902	214,536
Cuentas por cobrar relacionadas	13	—	1,430,348
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>398,646</u>	<u>1,879,565</u>
NO CORRIENTES:			
Derechos fiduciarios	7	5,562,750	5,562,750
Otros activos no corrientes	8	—	40,388
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>5,562,750</u>	<u>5,603,138</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>\$,961,396</u>	<u>7,482,703</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Victor Ferrer U.
 Gerente General

CPA. Miriam Matias
 Contadora General

MEDCROSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar diversas	9	39,010	284,482
Cuentas por pagar relacionadas	13	41,414	41,242
Obligaciones a corto plazo por beneficios a empleados	17	12,458	
Otros pasivos corrientes	10	502,183	3,500,000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>595,095</u>	<u>3,825,724</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar relacionadas	13	861,410	270,406
Otros pasivos no corrientes	10	2,171,755	
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>3,033,195</u>	<u>270,406</u>
TOTAL DE PASIVOS		3,628,290	4,096,130
PATRIMONIO			
Capital	11	5,000	5,000
Reservas	12		2,993,203
Otros resultados integrales	12	1,906,289	388,370
Resultados acumulados	12	421,817	
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>2,333,106</u>	<u>3,386,573</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5,961,396</u>	<u>7,482,703</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Víctor Ferrer U.
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

MEDCROSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	300,000	
Gastos de administración	(95,381)	(57,997)
Utilidad (pérdida) en operación	204,620	(57,997)
Otros (gastos) ingresos, neto	(2,587)	449,332
Gastos financieros, neto	(118,976)	(2,725)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuestos a las ganancias	83,057	388,610
Participación de trabajadores	(12,458)	
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	70,599	388,610
Impuestos a las ganancias	(33,000)	
Utilidad del periodo	37,599	388,610

Ver notas a los estados financieros

Ing. Víctor Ferrer U.
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

MEDCROSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

Resultados acumulados					
Capital	Reservas	Otros resultados integrales	Por aplicación de las NIIF	Resultados	Total
5,000	105	(240)		4,865	
Cambios:					
Revaluación del terreno, nota 12					
5,000	2,993,098			388,610	3,386,573
Utilidad del periodo					
5,000	2,993,203		(240)	388,610	3,386,573
Corrección de errores de años anteriores por:					
Transferecias, nota 12					
(2,993,203)	2,993,098		105		
Costos atribuibles al terreno, nota 13 (1)					
	(1,430,348)				(1,430,348)
Costos financieros de otros					
	343,539				343,539
pasivos, nota 10 (1)					
	(40,388)				(40,388)
(Otros activos no corrientes, nota 8					
	36,242				36,242
Efectivo					
	(111)				(111)
Cuentas por pagar accionistas,					
	37,599				37,599
Utilidad del periodo					
5,000	1,906,289	(4,392)		426,209	2,333,106
DICIEMBRE 31 DEL 2013					

Ver notas a los estados financieros

Ing. Víctor Ferrer U.
Gerente General

CPA. Miriam Matías
Contadora General

MEDCROSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

2013	2012
Flujos de efectivo en actividades de operación	
Cobros a clientes	194,060
Pagos a proveedores, empleados y otros	(182,111)
Intereses pagados	(2,725)
Otros gastos, neto	(2,119)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(376,779)
Flujos de efectivo en actividades de inversión	
Venta de propiedades y equipo	449,940
Adquisición de propiedades y equipo	(4,000,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,550,060)
Flujos de efectivo en actividades de financiación	
Pagos y préstamos a terceros (otros pasivos)	(182,524)
Cobros a compañías y partes relacionadas	627,477
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	144,953
(Disminución) incremento neto de efectivo durante el periodo	(231,826)
Efectivo al inicio del periodo	234,570
Efectivo al final del periodo	2,744

(CONTINUA)

Ver notas a los estados financieros

Ing. Victor Herrero U.
Gerente General

CPA. Miriam Matias
Contadora General

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)
 (CONTINUACIÓN)

2013	2012
Conciliación entre la utilidad del periodo y los flujos de efectivo neto proveniente de actividades de operación	
Utilidad del periodo	37,599
Ajuste por partidas distintas al efectivo:	
Ganancia en ventas de propiedades y equipos	
Impuesto a las ganancias que no requirió desembolso de efectivo	
Participación de trabajadores que no requirió desembolso de efectivo	33,000
Ajuste de otras cuentas por cobrar	12,458
Cambios en activos y pasivos corrientes:	
Cuentas por cobrar diversas	
Cuentas por pagar diversas	
Total ajustes	(363,878)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(376,779)
	9,692
	(214,068)
	284,482
	(378,918)
	(449,332)
	388,610

Ver notas a los estados financieros

Ing. Víctor Ferrer U.
 Gerente General

CPA. Miriam Matías
 Contadora General

I. INFORMACIÓN GENERAL

MEDCROSA S.A., con RUC 0991475710001 fue constituida mediante escritura pública el 4 de diciembre del 1998 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, aprobada por el Intendente Jurídico de Guayaquil de la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 98-2-1-1-0006010 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de enero de 1999 con un plazo de duración de cincuenta años. La Compañía está ubicada en la Provincia del Guayas, en la ciudadela Kennedy Norte.

Su objeto principal es el desarrollo y gestión de proyectos urbanísticos e inmobiliarios.

De acuerdo con escritura de compraventa de noviembre 29 del 2012, se adquirió un terreno por US\$2,569,652 a la Compañía Las Lomas Cía. Ltda., solar ubicado en el kilómetro 23 de la Autopista Guayaquil – Salinas, lote “B” sector Chongón, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas con un área aproximada de 30 hectáreas, nota 7.

Adicionalmente, dicha escritura establece que el referido inmueble fue aportado al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nova Terra por el valor comercial de US\$5,562,750 de acuerdo con informe de avalúo de septiembre 12 del 2012, con el objeto de que el Fideicomiso mantengan la titularidad jurídica y lleve a cabo la plena ejecución del Proyecto Urbanístico Nova Terra, nota 8.

En el Registro Oficial No. 146 publicado en diciembre 18 del 2013, se emitió la Resolución No. SC.DSC.G.13.014 de la Superintendencia de Compañías, en la cual se expide el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; el cual entre otros aspectos establece:

- i) Obtención de permisos y autorizaciones por parte de los organismos competentes del terreno donde se realizará el proyecto.
- ii) Contar con presupuestos de ingresos y gastos del proyecto, considerando como ingresos los recibidos a través de inversión propia, préstamos o créditos y del valor negociado en las promesas de compraventa.
- iii) Las unidades inmobiliarias deberán ser edificadas dentro de los plazos establecidos y se suscribirán a través de escrituras públicas para formalizar las transferencias de dominio a favor de los propietarios compradores.
- iv) Los recursos dineros provenientes de promesas de compraventa deberán constituir de forma previa a su celebración un cargo fiduciario para que una Administradora de Fondos y Fideicomisos administre dichos recursos, los cuales se entregarán al constituyente únicamente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las mismas que ha sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reserva de las referidas normas internacionales y son aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 han sido reexpresado para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2013.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Efectivo – Representa fondos mantenidos en tres cuentas bancarias medidos a su valor nominal.

Activos y pasivos financieros –

- **Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar” y los pasivos financieros se clasifican en “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

✓ **Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir desde la fecha del estado de situación financiera.

✓ **Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

• Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo.

c) Medición posterior

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta principalmente las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Corresponden a los montos adeudados por los conceptos descritos en la nota 13. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifica como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

ii) **Otras cuentas por cobrar:** corresponden principalmente a anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) **Cuentas por pagar a relacionadas:** Corresponden a los montos adeudados por los conceptos descritos en la nota 13. Si se esperan cancelar en un año o menos se clasifica como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

ii) **Otras cuentas por pagar:** representan pasivos corrientes principalmente por la adquisición de propiedades y equipos, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha de cierre del balance y que se clasifican como pasivos no corrientes.

• Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeuden, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdidas") que

tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podría obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor medible entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideraran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultado.

• **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

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

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

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

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias por la prestación de servicios de gestión y administración de proyectos urbanos e inmobiliarios se reconocerán en el período contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de la transacción específica. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Costos por préstamos – Los costos por préstamos que son atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de un activo calificado que toma tiempo considerable para estar listo para su venta o uso esperado se capitalizan como parte del costo de dicho activo. La capitalización comienza cuando se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso esperado y se está incurriendo en desembolsos y en costos por préstamos, y finaliza cuando estas actividades se han completado. Los otros costos por financiamiento se reconocen como gasto en el ejercicio en que son incurridos.

Gastos – Los gastos son contabilizados sobre la base del devengado en el período contable correspondiente.

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado	Diciembre 31	2011	2012	2013
Variación porcentual	3	4	5	

5. EFECTIVO

	2013	2012
Caja	...	...
Bancos (1)	2,744	234,570
Total	2,744	234,681

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, representan fondos mantenidos en cuentas corrientes con tres bancos locales.

6. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS

2013	2012
345,402	214,536
Anticipos a proveedores (1)	128,363
Otras cuentas por cobrar (2)	10,468
Créditos tributarios en impuesto a la renta	60,500
Créditos tributarios por impuesto al valor agregado	14,140
Clientes	5,604
	765
	74,940

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a desembolsos entregados a varios proveedores para la adquisición de bienes y servicios, los cuales se liquidarán durante los próximos 12 meses.

(2) Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente US\$50,500 que corresponden a valores entregados una compañía local, sobre los cuales la Administración espera recuperar en el corto plazo.

7. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan US\$5,562,750 que corresponde a derechos derivados de la aportación del solar ubicado en el kilómetro 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas, lote "B" sector Chongón, del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área aproximada de 30 hectáreas, al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nova Terra del cual la Compañía Mederosa S.A. es constituyente inicial, de acuerdo con escritura de constitución del Fideicomiso y de aporte del bien inmueble de septiembre 25 y noviembre 29 del año 2012 respectivamente.

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre 2012, representan gastos de investigación y exploración provenientes de años anteriores. Este importe fue ajustado durante el año 2013, con cargo a los resultados acumulados por aplicación de las NIIF.

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

2013	2012
Impuesto a la renta corriente, nota 18	33,000
Retenciones en la fuente e impuestos al valor agregado	4,844
Proveedores	1,166
Anticipos de clientes (1)	284
Otras cuentas por pagar	198
	269,000
	15,000
Total	284,482

(1) Al 31 de diciembre del 2012, representan fondos recibidos y pendientes de liquidación por la prestación de servicios de gerencia general administrativa, operativa y legal del Proyecto Urbanístico Nova Terra, los cuales fueron liquidados durante el año 2013 de acuerdo a los plazos establecidos en el contrato de prestación de servicios de diciembre 21 del 2012, nota 19.

10. OTROS PASIVOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

	2013	2012
Corrientes	502,183	.. . U.S. dólares
No corrientes	2,171,755	3,500,000 (1)
Total	2,673,938	3,500,000

(1) Corresponde al valor nominal de la obligación contratada con Las Lomas Cía. Ltda, por la adquisición del solar ubicado en el kilómetro 23 de la Autopista Guayaquil - Salinas, lote "B" sector Chongón, del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área aproximada de 30 hectáreas. Durante el año 2013, la Administración determinó el valor presente de esta obligación considerando una tasa de interés efectiva del 4% anual (tasa de descuento), lo cual originó una disminución por US\$343,539 en el costo del activo y la cuenta por pagar, consecuentemente el superávit por revaluación incrementó en tal importe.

Es importante mencionar que al 31 de diciembre del 2012, la Compañía presentaba otros pasivos corrientes por US\$2,005,431, netos de compensaciones de cuentas por cobrar accionistas y bancos por US\$1,259,999 y US\$234,570 respectivamente. Para efectos de comparación con el año 2013, estos importes fueron reestructurados.

La obligación contempla dividendos mensuales por US\$50,000, cuatrimestrales por US\$346,667 y un pago final en marzo del 2017 por US\$219,998, todos los pagos incluyen capital e intereses. Un resumen de los vencimientos por años es como sigue:

Años	Total
2015	950,425
2016	1,003,517
2017	217,813
	<u>2,171,755</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital esta constituido por 5,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

11. CAPITAL

12. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva por revaluación y Otros Resultados Integrales – Al 31 de diciembre del 2012, representa US\$2,993,098, correspondiente al superávit por revaluación de un terreno de la Compañía determinado en base al informe de avalúo de septiembre 12 del 2012. Al 31 de diciembre del 2013, este importe fue reclasificado a la cuenta Otros Resultados Integrales subcuenta Superávit por Revaluación, el mismo que ha sido ajustado en razón de cambios en el costo de adquisición del terreno, notas 10 y 13.

Resultados acumulados - Por aplicación de las "NIIF" - Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Por aplicación de las "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

13. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un detalle de los saldos pendientes de cobro y pago al 31 de diciembre de 2013 y 2012, con compañías y partes relacionadas:

	2013	2012	... U.S. dólares ...
Cuentas por cobrar a corto plazo			
Victor Ferretti Ugarte		1,430,348	(1)
Subtotal		<u>1,430,348</u>	
Cuentas por pagar a corto plazo			
Victor Ferretti Ugarte	(23,334)	(36,242)	(2)
Construoccidente S.A.	(18,110)	(5,000)	
Subtotal	<u>(41,444)</u>	<u>(41,242)</u>	
Cuentas por pagar a largo plazo			
Ambiensa S.A.	(861,440)	(270,406)	
Subtotal	<u>(861,440)</u>	<u>(270,406)</u>	
Neto	<u>(902,884)</u>	<u>1,118,700</u>	

(1) Al 31 de diciembre del 2012, este importe es originado por la diferencia entre el costo de adquisición de un terreno por US\$4,000,000 y el monto según su escritura de compraventa de US\$2,569,652. Durante el año 2013, este importe fue reclasificado al costo del terreno.

(2) Un análisis realizado por la Administración de Mederosa S.A. durante el año 2013, determinó que este importe no constituye una obligación presente y fue ajustado con crédito a los resultados acumulados por aplicación de las NIIF.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías y partes relacionadas no devengan ni generan intereses y sobre las cuales la Administración espera recuperar y/o cancelar en el corto plazo, a excepción de la cuenta por pagar a Ambiensa S.A., la cual no tiene plazo de vencimiento definidos.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	2013	2012
	U.S. dólares	
Impuestos, contribuciones y otros	43,468	46,563
Pagos otros bienes y servicios	31,924	4,998
Honorarios profesionales	18,488	1,472
Transporte y movilización	1,500	—
Promoción y publicidad	—	4,964
Total	95,380	57,997

15. OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO

Al 31 de diciembre del 2012, representan US\$449,332, por ganancia en venta de un terreno cuyo valor en libras fue de US\$608.

16. GASTOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente US\$117,476 correspondiente al costo por préstamo generado en la obligación con Las Lomas Cia. Ltda., por la adquisición de un terreno a una tasa de interés efectiva del 4% anual (tasa de descuento).

17. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas.

18. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2013 y 2012, se calcula en un 22% y 23% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional. A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

19. COMPROMISOS

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 1998 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2011, 2012 y 2013, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores		Más:		Costos no deducibles		Amortización de pérdidas tributarias		Base tributaria		Tasa impositiva		Impuesto a la renta corriente	
2013	2012	U.S. dólares		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
388,610	70,599			2,725	(449,332)	121,707	(42,307)	149,999	(57,997)	22%	23%	33,000	

- (i) Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nova Terra – Fue constituido mediante escritura pública del 25 de septiembre del 2012 en la ciudad de Chuayagui y es administrado por la Compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos FIDUNEGOCIOS S. A. con el objeto de que este mantenga la titularidad jurídica, reciba y administre los recursos provenientes de sus constituyentes iniciales y adherentes para la plena ejecución del Proyecto Urbanístico Nova Terra, lo cual comprenderá en caso de ser necesario la adquisición de inmuebles, la contratación de estudios técnicos, la obtención de permisos, la ejecución de obras de infraestructura y construcción civil, inversiones de publicidad y promoción, entre otros. La Compañía Mederosa S.A. (constituyente inicial / beneficiario) aportó al patrimonio autónomo del Fideicomiso el solar ubicado en el kilómetro 23 de la Autopista Chuayagui – Salinas, lote “B” sector Chongón, en el cantón Chuayagui, provincia del Cuzco con un área aproximada de 30 hectáreas, siendo beneficiario de derechos fiduciarios por US\$5,562,750 correspondiente al valor comercial según informe de avalúo de septiembre del 2012. Al 31 de diciembre del 2013, el referido proyecto urbanístico se encuentra en su fase pre-operativa.
- (ii) Contrato de prestación de servicios del Proyecto Inmobiliario “Nova Terra”: En diciembre 21 del 2012, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Nova Terra por US\$470,400, para la prestación de servicios de gerencia general administrativa, operativa y legal del Proyecto Urbanístico Nova Terra por el plazo de 365 días.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de este informe (febrero 28 del 2014), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de MEDCROSA S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.