

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME
DE W S AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

A los Señores Accionistas y Directores de la Compañía
Inmobiliaria Metrohabitat C. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos **auditado** los **estados financieros** que se adjuntan de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. que comprenden, el estado de **situación financiera** al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de **patrimonio de los accionistas** y de flujos de caja por el año terminado en esa **fecha**, y un **resumen** de las políticas contables significativas y **otras** notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La **Gerencia** de la compañía es la responsable de la **preparación** y **presentación razonable** de los **estados financieros** de acuerdo con **Normas** Internacionales de **Información Financiera** - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el **diseño, implementación** y mantenimiento de controles internos que **son** relevantes, para la **preparación** y **presentación razonable** de los **estados financieros**, de forma **que** estos no **contengan** errores importantes, debido a fraude o error; la **selección** y aplicación de **políticas** contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. **Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros** adjuntos, basados en **nuestra auditoría**. **Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría**. Dichas **normas** quieren **que cumplamos** con requisitos éticos, planifiquemos y **realicemos** la auditoría para obtener **certeza** razonable de si los **estados financieros no contienen errores importantes**.
4. Una auditoría comprende la **ejecución** de procedimientos para obtener evidencia de **auditoría sobre** los saldos y las 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, **debido a fraude o error**. **Al efectuar esta evaluación de riesgo**, el auditor **toma en consideración los** controles internos relevantes de la Compañía **para la preparación y presentación** razonable de los **estados financieros**, con el fin de **diseñar** procedimientos de auditoría de acuerdo con las **circunstancias**, **pero no** con el propósito de expresar una **opinión** sobre la efectividad del control interno de la **Compañía**. Una auditoría **también incluye** la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados **son** apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son **razonables**, así **como una evaluación** de la presentación **general** de los **estados financieros**.
5. Consideramos que la evidencia de **auditoría que hemos** obtenido **es suficiente** y apropiada para proporcionar una base para **nuestra opinión de auditoría**.

Opinion

6. En nuestra opinión, los referidos estados **financieros** mencionados en el párrafo 1 **presentan** razonablemente, en todos los aspectos importantes, la **situación financiera** de la compañía Inmobiliaria Metrohabitat S. A. al 31 de **diciembre del 2012**, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus **flujos de caja por el año terminado en esa fecha**, de acuerdo **con** Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

7. Sin calificar la opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF, vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, preparados de acuerdo con normas contables vigentes en aquel momento. Sobre los estados financieros del año 2011, emitimos nuestro informe de auditoría el 15 de agosto del 2012, con una opinión sin salvedades. Los efectos más significativos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



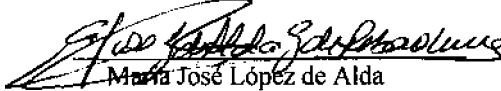
RNAE - 232
Agosto 15, 2013
Quito - Ecuador



Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,(en U.S. dólares).....	2011	Enero 1, 2011
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	82,466	320,069	147,545
Inventarios	5	1,868,380	1,701,340	1,132,741
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	9,436	19,907	11,141
Total activos corrientes		<u>1,960,282</u>	<u>2,041,316</u>	<u>1,291,427</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Equipos y vehículos, neto	7	<u>19,514</u>	<u>80,076</u>	<u>87,194</u>
TOTAL		<u>1,979,796</u>	<u>2,121,392</u>	<u>1,378,621</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos bancarios	8		41,360	38,228
Cuentas por pagar	9	<u>2,058,058</u>	<u>1,091,171</u>	<u>361,292</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,058,058</u>	<u>1,132,531</u>	<u>399,520</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Pasivo por impuestos diferidos	10	<u>2,992</u>	<u>13,835</u>	<u>11,086</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2,061,050</u>	<u>1,146,366</u>	<u>410,606</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:				
Capital social		800	800	800
Aportes futura capitalización		128,269	1,128,269	1,128,269
Resultados acumulados		<u>(210,323)</u>	<u>(154,043)</u>	<u>(161,054)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>(81,254)</u>	<u>975,026</u>	<u>968,015</u>
TOTAL		<u>1,979,796</u>	<u>2,121,392</u>	<u>1,378,621</u>


 María José López de Alda
 Gerente General

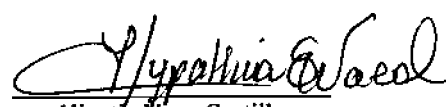

 Hipatia Vaca Castillo
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>(en U.S. dólares).....	<u>2011</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración		(79,435)	(4,804)
Reversión gastos preoperacionales			20,160
Gastos financieros		(2,394)	(428)
Otros ingresos(gastos), neto		<u>25,040</u>	<u>2,414</u>
Total		<u>(56,789)</u>	<u>17,342</u>
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	11	(10,334)	(7,582)
Impuesto a la renta diferido		<u>10,843</u>	<u>(2,749)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y RESULTADO		<u>(56,280)</u>	<u>7,011</u>
INTEGRAL DEL AÑO NETO			


 María José López de Alda
 Gerente General


 Hipatia Vaca Castillo
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 Expresados en U. S. Dólares

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2011	800	1,128,269	(161,054)	968,015
Utilidad neta	<u>-</u>	<u> </u>	<u>7,011</u>	<u>7,011</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	1,128,269	(154,043)	975,026
Perdida neta			(56,280)	(56,280)
Devolución aportes accionistas	<u> </u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>800</u>	<u>128,269</u>	<u>(210,323)</u>	<u>(81,254)</u>

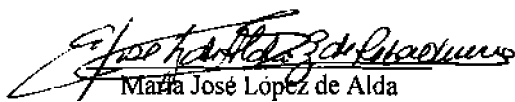

 María José López de Alda
 Gerente General


 Hipatia Vaca Castillo
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	(en U. S. dólares).....	
Efectivo recibido de clientes y otros	25,041	725,062
Efectivo pagado a proveedores y otros	(221,283)	(558,085)
Otros ingresos	—	<u>2,414</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(196,242)</u>	<u>169,391</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y sobregiro bancario		3,133
Pagos de obligaciones bancarias	(41,361)	—
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(41,361)</u>	<u>3,133</u>
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(237,603)	172,524
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>320,069</u>	<u>147,545</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>82,466</u>	<u>320,069</u>


 María José López de Alda
 Gerente General


 Hipatia Vaca Castillo
 Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABJTATC. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación.....)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U. S. dólares).....	
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA, CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta	<u>(56,280)</u>	<u>7,011</u>
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Deterioro cuentas por cobrar	1,215	
Reversión amortización gastos preoperativos		(20,160)
Reversión depreciación de equipos y vehiculos		(13,960)
Depreciación de equipos y vehiculos	2,209	
Pérdida en venta de vehiculos	58,353	
Provisión impuesto a la renta	10,334	7,582
Impuestos diferidos	<u>(10,843)</u>	<u>2,749</u>
Total	<u>61,268</u>	<u>(23,789)</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(1,078)	718,857
Inventarios	(167,039)	(537,504)
Cuentas por pagar	<u>(33,113)</u>	<u>4,816</u>
Total	<u>(201,230)</u>	<u>186,169</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(196,242)</u>	<u>169,391</u>


 María José López de Alda
 Gerente General


 Hipatia Vaca Castillo
 Contadora General

Ver notas en los estados financieros

INMOBILIARIA METROHABITAT C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Metrohábitat C. A. es una Compañía Anónima constituida en la Republica del Ecuador el 22 de agosto del 2006, cuyo objeto principal es la actividad relacionada con los negocios inmobiliarios tales como: la promoción de edificaciones, administración de edificios, lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y cualquier otra actividad contractual relacionada con bienes inmobiliarios. Para realizar su objeto social, podrá celebrar todos los actos y contratos civiles y mercantiles que fueren necesarios, para el cumplimiento de su actividad; podrá participar en el capital de otras compañías, así como recibir aportes de capital sea en numerario o especies. Adquirir, ceder y transferir acciones y participaciones de otras compañías a la vez y podrá aceptar representaciones, agencias y mandatos de carácter mercantil, que tengan relación con el objeto social de la compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Metrohábitat C. A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adoptada por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Metrohábitat C. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Constituye efectivo mantenido en caja, depósitos realizados en cuentas corrientes y certificados de depósito, los cuales pueden transformarse rápidamente en efectivo.

Valuación de inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación de equipos y vehículos.- Al costo de adquisición. El costo de equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada de, 5 para equipos de computación y, 8 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de equipos y vehículos se medirán inicialmente por su costo.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registrados al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la **contraprestación** cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, **bonificación** o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la **Compañía** transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la **Compañía** reciba beneficios económicos asociados con la **transacción**.

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

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio **fiscal**, la **compañía** evalúa si existen **indicadores** que un activo **podría** estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo **es** considerado deteriorado y es disminuido a su **monto** recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de **efectivo** considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el **método** directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja, **depósitos** en cuentas corrientes y certificados de depósito, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de **ingresos** y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como **también** de **otras** actividades no calificadas como de inversión o de **financiamiento**.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, **enajenación** o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta **representa** la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o **deducibles** y partidas **que no serán** gravables o deducibles. El pasivo de la **compañía** por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de **cada período**.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen **como** ingreso o gasto, y **son** incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de **una transacción** o **suceso** que se reconoce **fuera** del resultado (por **ejemplo** por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la **re estimación** 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 resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto **también** se reconoce fuera del resultado; o **cundo** surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de **negociación** cuando se realiza una **compra** o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos **activos** financieros clasificados al valor razonable con **cambios** en resultados, los cuales **son** inicialmente **medidos al** valor **razonable** y cuyos costos de la **transacción se** reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos **son posteriormente** medidos en su totalidad al costo **amortizado** o al valor razonable con cambios en resultados.

La **compañía** clasifica sus **activos** financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus **instrumentos** financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- 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**, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se **miden** al costo amortizado utilizando el método de la **tasa de interés** efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

Los **pasivos** financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la **compañía** tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación **por lo menos 12 meses** después de la fecha del estado de **situación** financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales 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 **miden** al costo **amortizado** utilizando el **método** de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Baja de un pasivo financiero.- La **compañía** da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La compañía no **ha** aplicado las siguientes Normas Internacionales de **Información** Financiera (NIIF) y Normas **Internacionales** de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas **que** han sido emitidas pero aun no **son** efectivas:

<u>Normas</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que **serán** adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros no **tendrán** un impacto importante **sobre** los importes de los activos y **pasivos** y las revelaciones de la compañía. Sin **embargo**, no es posible proporcionar una **estimación** razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido **completado**.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo a las NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF.

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la compañía

Estimaciones.- La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta excepción también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual de equipos y vehículos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de los equipos y vehículos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una **transacción** actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una **liquidación** forzosa. Las bases para la medición de activos y **pasivos** a su valor justo son los precios vigentes **en** mercados activos. En su ausencia, **la compañía** estima dichos valores basada en la mejor **información** disponible, incluyendo el uso de modelos u otras **técnicas** de **valuación**.

Valor justo de equipos y vehículos:

La **Compañía** ha determinado el valor justo de equipos y vehículos significativos **como** parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado **en función** de la mejor **información** disponible en la fecha **de** emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos **que puedan** tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo **que** se haría de **forma** prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los **correspondientes** estados financieros **futuros**.

Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando la **compañía** tiene una obligación presente **legal** o **implícita**, como consecuencia **de** un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida **de** recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha **obligación** puede ser **legal** o **tácita**, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas **habituales** o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de **que** la **compañía** asumirá ciertas responsabilidades.

Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la **cuantificación** del impacto de la **transición** a las **NIIF** sobre la **situación** financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la **compañía** Inmobiliaria Metrohabitat C. A.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u>(en U.S. dólares).....	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	942,236	976,119
Provisión cuentas incobrables	(949)	(949)
Regulación amortización gastos preoperativos	(20,160)	(40,319)
Regulación depreciaciones equipos y vehículos	60,152	46,192
Impuestos diferidos	(13,835)	(11,086)
Reversión anticipo impuesto a la renta año 2011	7,582	
Impuesto a la renta año 2010 no reconocido en resultados	-	(1,942)
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>975,026</u>	<u>968,015</u>

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	 Diciembre 31 ,..... <u>2012</u>(en U.S. dólares).....	Enero 1, <u>2011</u>
Caja	2	2
Bancos	82,464	220,067
Inversiones temporales (1)	-	100,000
Total	<u>82,466</u>	<u>320,069</u>
		<u>147,543</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene una inversión en Dineros Club del Ecuador por US\$. 100.000, con vencimiento el 23 de agosto del 2012, a una tasa de interés anual del 7.15%.

5. INVENTARIOS

Un detalle de Proyectos Inmobiliarios al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	 Enero 1, 2011	 Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Edificio Kantu (1)	1,865,356	1,698,316	1,132,741
Rila	3,024	3,024	-
Total	<u>1,868,380</u>	<u>1,701,340</u>	<u>1,132,741</u>

(1) Proyecto edificio Kantu

Antecedentes.- El 1 de septiembre del 2000 el Señor Juan Francisco Ribadeneira Espinosa adquirió a la empresa Urbavisión Compañía Anónima, los lotes No. 43 y 44, ubicados en la urbanización San Isidro de Astra, parroquia Nayón, cantón y ciudad Quito, provincia de Pichincha.

El 25 de junio del 2008, los cónyuges, señor Juan Francisco Ribadeneira Espinosa y señora María José López de Alda González venden a la compañía Inmobiliaria Metrohabitat C. A. los lotes No. 43 y 44, ubicados en la urbanización San Isidro de Astra, parroquia Nayón, cantón y ciudad Quito, provincia de Pichincha.

El 11 de abril del 2011 se realiza la unificación de los lotes de terreno Nos. 43 y 44, con el objeto de obtener un solo inmueble, con una superficie total de 1,493,72 metro cuadrados. Sobre este lote de terreno ya definido se está construyendo el Edificio Kantu, destinado a departamentos de vivienda, contando para el efecto con la aprobación de planos, así como las autorizaciones respectivas del Municipio Metropolitano de Quito.

Dicho Proyecto inmobiliario está conformado por diez departamentos, once bodegas y veinte y dos estacionamientos. Según informe técnico, el Proyecto está edificado en un terreno de 1.494 metros cuadrados, su área de construcción es de 1.597 metros cuadrados y dispone de áreas comunales por 1.082 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía ha realizado desembolsos por varios conceptos, relacionados con el Proyecto inmobiliario denominado Edificio Kantu, los mismos que se detallan a continuación:

	 Diciembre 31,..... 2012	 Enero 1, 2011	 Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Materiales	1,468,125	1,343,977	845,377
Terreno	234,220	232,679	227,642
Gastos anteproyecto	2,784	2,784	2,785
Procesos arranque	21,664	4,187	2,512
Planos	22,818	16,659	12,283
Financiamiento	10,326	7,961	4,828
Publicidad	2,440	2,461	1,821
Honorarios	61,741	46,370	35,493
Otros	41,238	41,238	-
Total	<u>1,865,356</u>	<u>1,698,316</u>	<u>1,132,741</u>

Al 31 de diciembre del 2012 el Proyecto inmobiliario Edificio Kantu se encuentra ejecutado en un 95 %, se estima que dicho Proyecto inmobiliario concluirá en el año 2013.

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	 2011 2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Anticipo proveedores	1,335	10,856	2,090
Garantía Proinmobiliaria	10,000	10,000	10,000
Impuestos	265		
Deterioro cuentas por cobrar	(2,164)	(949)	(949)
Total	<u>9,436</u>	<u>19,907</u>	<u>11,141</u>

7. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Un resumen de equipos y vehículos, es como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	 2011 2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Vehículos	26,676	105,219	105,219
Equipos de computación	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total al costo	29,387	107,930	107,930
Menos depreciación acumulada	<u>9,873</u>	<u>27,854</u>	<u>20,736</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>19,514</u>	<u>80,076</u>	<u>87,194</u>

Los movimientos de equipos y vehículos, fueron como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	Diciembre 31,..... Bajas (en U.S. dólares)	2011	Enero 1, 2011
Vehículos	26,676	78,543	105,219	105,219
Equipos de computación	<u>2,711</u>	-	<u>2,711</u>	<u>2,711</u>
Total	<u>29,387</u>	<u>78,543</u>	<u>107,930</u>	<u>107,930</u>
Movimiento depreciación acumulada				
Saldo inicial	27,854		20,736	66,928
Movimiento del año	2,209		21,078	
Bajas	(20,190)			
Ajustes NIIF	-		(13,960)	(46,192)
Total	<u>9,873</u>		<u>27,854</u>	<u>20,736</u>
Equipos y vehículos, neto	<u>19,514</u>		<u>80,076</u>	<u>87,194</u>

8. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Un resumen de préstamos bancarios, es como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	2011(en U.S. dólares).....	Enero 1, 2011
Banco de Guayaquil, operación No. 258489, préstamo sobre firmas, a una tasa de interés anual del 9,88 %, con vencimiento hasta enero 2012.	33,221		33,221
Intereses	<u>8,139</u>		<u>5,007</u>
Total	<u>41,360</u>		<u>38,228</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	 Diciembre 31,..... 2012	2011(en U.S. dólares).....	Enero 1, 2011
Anticipos (1)	2,056,471	990,346	265,284
Accionistas	1,568	96,594	95,194
Impuestos	19	31	814
Otros	-	4,200	-
Total	<u>2,058,058</u>	<u>1,091,171</u>	<u>361,292</u>

(1) Constituyen valores recibidos de los copropietarios del Proyecto Inmobiliario Kantu (ver Nota 5).

Un detalle de los valores recibidos, es como sigue:

Copropietario	Dpto. No.	Diciembre 31,..... 2012	2011(en U.S. dólares).....	Enero 1, 2011
Gisela Terán	101	258,587	74,924	49,693
Esteban Abad	102	428,569	273,280	149,954
Maria Cristina Iturralde	602	199,793	80,400	45,775
Rómulo García Izurieta	302	149,683	59,060	19,862
Enrique Lara Revelo	501	184,383	79,483	
Camilo Fonnol	502	179,946	69,949	
Martha Cecilia Yépez	402	218,710	88,710	
Gloria Cuesta	301	149,700	89,700	
Enrique Maldonado Galiano	401	100,000	100,000	
José García Pazmiño	601	<u>187,100</u>	<u>74,840</u>	-
Total		<u>2,056,471</u>	<u>990,346</u>	<u>265,284</u>

10. PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,..... 2012	2011(en U.S. dólares).....	Enero 1, 2011
Equipos y vehículos	<u>2,992</u>	<u>13,835</u>	<u>11,086</u>
Total	<u>2,992</u>	<u>13,835</u>	<u>11,086</u>

11. IMPUESTOS A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades sujetas a distribución, (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización, (14% para el año 2011). A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	2012	2011
	(en U.S. dólares).....	
Pérdida según estados financieros	(56,789)	(16,778)
Mas:		
Gastos no deducibles	47,769	-
Pérdida tributaria	(9,020)	(16,778)
Anticipo calculado (1)	10,334	7,582

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	2012	2011
	(en U.S. dólares).....	
Saldo al inicio del año	7,582	1,931
Provisión	10,334	7,582
Pagos	(7,582)	(1,931)
Saldo al final del año	10,334	7,582

Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando la empresa haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta.- El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5 % de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Anticipo del impuesto a la renta.- El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una.

Aportes futura capitalización.- Constituyen valores comprometidos por los accionistas de la compañía, los mismos que serán destinados para aumentar el capital social de la empresa.

Resultados acumulados.- Un resumen de resultados acumulados, es como sigue:

	Diciembre 31,..... 2012	2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Pérdidas acumuladas	(204,160)	(147,880)	(154,891)
Resultados acumulados NIIF primera vez	(6,163)	(6,163)	(6,163)
Total	(210,323)	(154,043)	(161,054)

Resultados acumulados adopción NIIF primera vez.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados adopción NIIF primera vez, es como sigue:

	Diciembre 31..... 2012	2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares).....		
Regulación provisión cuentas incobrables	(949)	(949)	(949)
Regulación saldos gastos preoperativos	(40,320)	(40,320)	(40,320)
Regulación depreciaciones equipos y vehículos	46,192	46,192	46,192
Impuestos diferidos	(11,086)	(11,086)	(11,086)
Total	(6,163)	(6,163)	(6,163)

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 20, 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por el Directorio de la compañía en marzo 20 del 2013 y serán presentados a los señores Accionistas y la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de General sin modificaciones.