



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

MEGATRADING S. A.

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CONTENIDO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas
MEGATRADING S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1.- He auditado los estados financieros adjuntos de MEGATRADING S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2.- La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye 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 debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3.- Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, 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 entidad. 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.

5.- Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría

Base para calificar la opinión

6.- Al 31 de diciembre del 2012, tal como se explica en la Notas 19 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en Cuentas por Cobrar a relacionadas por US\$ 1.135.107 (al 2011; US\$ 729,001) y en Cuentas por pagar a relacionadas US\$ 2.248.203 (al 2011 US\$ 3,990,087); por cuanto aún no ha terminado el respectivo análisis, éstas cuentas no se han terminado de conciliar y no fue posible verificar la razonabilidad de las mismas, ni la eventual existencias de otras transacciones. A la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de conciliación.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las Cuentas por cobrar, de las Cuentas por pagar ni de las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión con salvedades

7.- En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, que también afectan los saldos correspondientes del 2011, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MEGATRADING S. A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

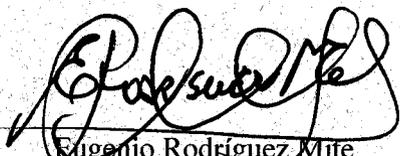
Enfasis de asuntos

8.- De conformidad con la resolución No SC.IJ.DJDL.G.12.0005470, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el 17 de septiembre del 2012, la Compañía se encuentra en proceso de liquidación y disolución.- La Administración está realizando las gestiones necesarias para subsanar la situación y ha preparado los estados financieros adjuntos basado en el concepto de negocio en marcha. Por lo expuesto los estados financieros adjuntos deben ser analizados a la luz de esas circunstancias-

9.- Como se explica en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, también preparara, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2012, los cuales se presentan en forma separada de éstos estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

10.- De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2012, de MEGATRADING S. A. será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



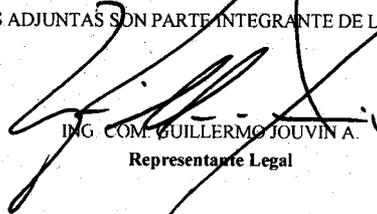
Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM.

Guayaquil, Agosto 14 del 2013
RNAE 200 RNC No. 10.754

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

		Al 31 de Diciembre del 2012	Al 31 de Diciembre del 2011
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	NOTA 6	568.939	(25.465)
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	NOTA 7	1.149.182	1.737.151
CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS	NOTA 19	1.135.107	729.001
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 8	383.875	393.523
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 9	3.171	21.694
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 10	5.282.850	2.704.530
OTRAS		<u>180</u>	<u>130.367</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		8.523.304	5.690.801
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN ACCIONES	NOTA 11	2.373.443	2.373.443
EQUIPOS	NOTA 12	48.244	61.812
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO		<u>0</u>	<u>3.816.687</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.421.687	6.251.942
TOTAL ACTIVOS		10.944.991	11.942.743
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 13	179.597	346.264
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	NOTA 16	395.000	215.994
PROVEEDORES	NOTA 14	195.409	156.374
ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 15	4.285.712	2.576.957
CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS	NOTA 19	2.248.203	3.990.087
RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR	NOTA 17	104.412	182.109
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 20	79.313	144.570
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 21	<u>143.048</u>	<u>125.201</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		7.630.694	7.737.556
PASIVOS NO CORRIENTES			
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	NOTA 16	1.049.176	1.837.472
PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 13	0	166.667
IMPUESTO DIFERIDO - PASIVO	NOTA 18	<u>281.507</u>	<u>412.699</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.330.683	2.416.838
TOTAL PASIVOS		8.961.377	10.154.394
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 22	1.600	1.600
RESERVA LEGAL		2.967	2.967
RESERVA DE CAPITAL		10.418	10.418
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		187.529	187.529
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 2	1.585.835	1.381.754
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>195.265</u>	<u>204.081</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.983.614	1.788.349
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		10.944.991	11.942.743

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

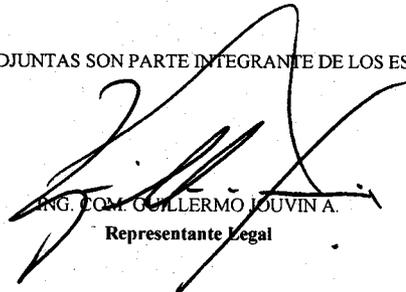

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

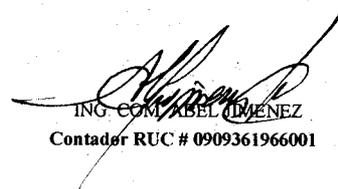

ING. COM. ABEL JIMENEZ
Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS		
VENTAS DE VILLAS	45.616	39.663
EXCEDENTES DE FLUJOS DE FONDOS DE FIDUCIARIA	121.175	333.994
FIDEICOMISO - CARTERA VILLAMARINA	131.192	0
COMISIONES POR PROMOCIÓN E INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA	175.700	64.871
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	13.168	0
OTROS	280	62.692
TOTAL INGRESOS	487.131	501.220
INGRESOS POR REEMBOLSOS	107.388	0
COSTOS Y GASTOS POR REEMBOLSOS	(107.388)	0
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
COSTOS DE OPERACIÓN	0	123.497
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	136.288	93.718
GASTOS FINANCIEROS	48.492	159.519
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	184.780	376.734
UTILIDAD EN OPERACIONES	302.351	124.486
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES SOBRE LAS UTILIDADES	45.353	27.299
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	256.998	97.187
IMPUESTO A LA RENTA	61.733	(106.894)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	195.265	204.081
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	195.265	204.081

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

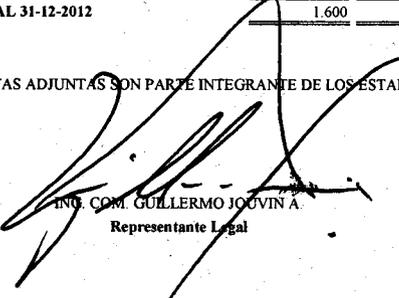

ING. COM. GUILLERMO LOUVIN A.
Representante Legal

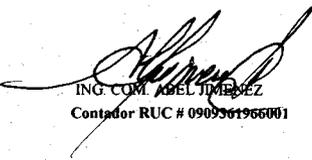

ING. COM. ABEL QUIÑEZ
Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumuladas	Resultados acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDO AL 31-12-2011	1.600	2.967	10.418	1.381.754	187.529	204.081	1.788.349
TRANSFERENCIA				204.081		(204.081)	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO						195.265	195.265
SALDO AL 31-12-2012	1.600	2.967	10.418	1.585.835	187.529	195.265	1.983.614

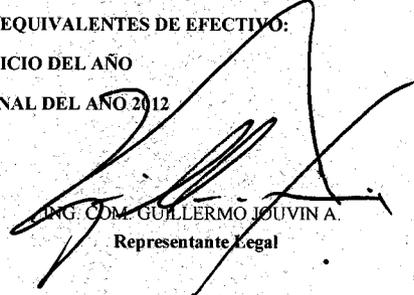
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

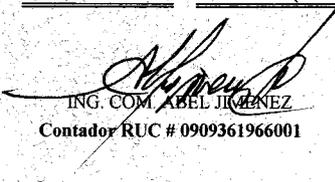

 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 090361966001

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	31-12-2012	31-12-2011
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1.051.296	654.186
INTERESES RECIBIDOS DE CLIENTES	0,00	461.557
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(204.259)	(79.009)
EFFECTIVO PAGADO A EMPLEADOS	(17.439)	(75.449)
GASTOS FINANCIEROS	(48.492)	(159.519)
RETENCIONES DE IMPUESTOS PAGADOS A TERCEROS	18.523	(125.022)
IMPUESTO A LA RENTA, PAGADO	(61.733)	62.511
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	737.896	739.255
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
COBRO DE INVERSIONES TEMPORALES	0	331.347
VENTA DE INVENTARIO DE TERRENOS E INMUEBLES	0	1.801
PAGOS POR COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(2.578.320)	(2.180.412)
PAGOS A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	0	(366.945)
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2.578.320)	(2.214.209)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
FONDOS RECIBIDOS (PAGADOS) DE OBLIGACIONES BANCARIAS	(333.334)	512.931
PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(609.290)	(380.564)
INCREMENTO (DECREMENTO) EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	1.668.697	(363.569)
ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	1.708.755	1.750.724
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2.434.828	1.519.522
INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	594.404	44.568
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
SALDO AL INICIO DEL AÑO	(25.465)	(70.033)
SALDO AL FINAL DEL AÑO 2012	568.939	(25.465)


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

MEGATRADING S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

1. OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

Megatrading S.A. se constituyó el 12 de septiembre de 1996 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. Su principal accionista es José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, con el 95% de participación accionaria.

Las operaciones de Megatrading S.A. comprenden principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas en terrenos de terceros y de partes relacionadas, previo formal acuerdo. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de los acuerdos existentes.

Megatrading S.A. tiene el RUC No 0991367047001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 75901 asignado por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, calle Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados y emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 2 de abril del 2013.

Los Índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2009	4.31
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF, han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

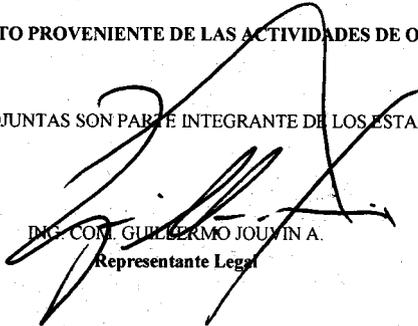
2.1 Bases de preparación de estados financieros

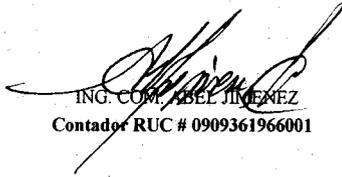
De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea

MEGATRADING S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31-12-2012	31-12-2011
UTILIDAD DEL EJERCICIO	302.351	124.486
DEPRECIACIÓN	13.568	18.091
IMPUESTO A LA RENTA	(61.733)	(62.511)
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(45.353)	(27.299)
TOTAL PARTIDAS CONCILIATORIAS	(93.518)	(71.719)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	587.969	614.523
DECREMENTO EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	9.648	71.091
DECREMENTO EN IMPUESTOS POR RECUPERAR	18.523	26.741
(INCREMENTO) DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	130.187	(3.841)
INCREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	39.035	70.038
INCREMENTO (DECREMENTO) EN IMPUESTOS POR PAGAR	(77.697)	62.166
INCREMENTO (DECREMENTO) EN BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS	17.847	(75.449)
DECREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(196.449)	(78.781)
TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	529.063	686.488
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	737.896	739.255

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
 Representante Legal


 ING. COM. ABEL JIMENEZ
 Contador RUC # 0909361966001

porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros de Megatrading S.A. constituyen estados financieros separados, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

En cumplimiento de las NIIF, Megatrading S.A. también prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria Villamariana, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de cada fideicomiso son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Megatrading S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Hipotecaria Villamariana.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

NIIF no vigentes al 31 de diciembre del 2012. A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.- La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF, las mismas que incluyen Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones (CINIIF).

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros 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 NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados.- Acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013

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
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros tendrán un impacto 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.- Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones y normas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible en caja, depósitos a la vista en bancos, incluye los sobregiros bancarios; otras inversiones de corto plazo de alta liquidez y sin mayores riesgos y con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación de los instrumentos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de resultados”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de resultados” y “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.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, la Compañía mantuvo principalmente, activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”.- También la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y a promitentes compradores, 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera, sin incluir a las cuentas por cobrar clientes o promitentes compradores

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores 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, sin incluir a las cuentas por pagar proveedores.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

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

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

Medición posterior -

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** 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 cobrar a clientes o promitentes compradores: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. Devengan un interés anual que fluctúa entre el 12% y 16% y tiene vencimientos hasta en 180 días.

Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Ingresos financieros.

ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos entregados a sus compañías relacionadas. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- b) 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) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado del resultado integral en el rubro Gastos financieros.
 - ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
 - iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
 - iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado del resultado integral. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Costo de obras en proceso

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

2.6 Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones mantenidas en su asociada, Etinar S. A., empresa en la que Megatrading no ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas, se presentan al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

2.7 Vehículos

Los vehículos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los vehículos se registra con cargo a las operaciones del año en el estado del resultado integral. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de 5 años y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.- Cuando el valor en libros de un activo de activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.8 Anticipos de clientes – promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los clientes en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada por la venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% del precio de venta del inmueble. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

2.9 Beneficios sociales a los empleados

- Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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 reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

- Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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

Es importante acotar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.11 Distribución de dividendos

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.12 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiarse a esta reserva un

mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.13 Resultados acumulados

- Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, en concordancia con la adopción inicial de las NIIF, la reserva fue transferida a Resultados acumulados.

- Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF*, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en compensar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

- Resultados acumulados por las operaciones

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

2.14 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por parte relacionada, sobre inmuebles de propiedad de terceros, previo acuerdo formal. Los ingresos se miden en base al precio de venta pactado por las unidades habitacionales y se reconocen en los resultados cuando el cliente hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de costo de Obras en Proceso dentro del Activo y son registrados con cargo a resultados cuando el cliente hace posesión efectiva de las unidades habitacionales.

- En las ventas de unidades habitacionales con créditos directos a 5 años plazo. Los clientes toman posesión efectiva de los inmuebles una vez que las unidades

habitacionales, están listas y son entregadas formalmente a los clientes, una vez que cumplen requisitos adicionales, previamente acordados en un contrato.- En esta forma está vendida la Urbanización Villa Marina ubicada en el Sector Puerto Zumpa Vía Capaes Barandua, del Cantón Santa Elena, provincia de Salinas.

- En las ventas de unidades habitacionales con créditos directos de entidades financieras, los clientes toman posesión efectiva de los inmuebles una vez que las unidades habitacionales están listas, y el cliente ha cumplido con las condiciones y términos pactados en el contrato y ha conseguido el crédito de una entidad financiera.- En estos casos la Compañía propietaria del terreno procede a emitir las respectivas escrituras públicas donde formalmente se transfiere la propiedad de las unidades habitacionales al cliente y a la entidad financiera la respectiva hipoteca y Megatrading S. A. una vez finiquitado las transacciones recibidos los convenios acordados. En esta forma está vendido el proyecto habitacional Rio Porto

Por la adopción de NIIF en el año 2010, se realizó ajustes de los Anticipos de clientes y Obras en proceso acumulados en el estado de situación financiera, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las NIIF. La corrección de la aplicación de este método generó una disminución neta en el patrimonio US\$894,966 al 1 de enero del 2010 y un incremento en los resultados del 2010 de US\$339,545.

Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a su realización y cuando se devengan.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia de la Compañía, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles de los activos fijos que se evalúan al cierre de cada año.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Compañía está expuesta a riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes o promitentes compradores, por las cuotas de entradas para adquisición de viviendas (cuota inicial), términos que se formalizan en una Escritura de Promesa de Compraventa.- Con el ingreso del dinero anticipado y con capital de trabajo de la Compañía, se inicia la construcción y el avance de construcción de las unidades habitacionales.

Al inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los principales materiales de construcción, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios.- Los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra.

Durante la ejecución de la obra, se hace seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, o necesidades mayores de flujos, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, se originan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Existen deudas antiguas por cobrar que aún se están gestionando, que a pesar de tener más de un año vencidas, existe una posibilidad razonable de poderlas cobrar; sin

embargo, se las provisiona como cuentas incobrables hasta agotar las últimas gestiones de cobranza, sean estas judiciales o extrajudiciales.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados para pagar al vencimiento a proveedores u obligaciones bancarias, inversiones que, además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o en ciertos casos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

En el presente año se ha continuado desarrollando las etapas subsiguientes en el Proyecto Rio Porto, son las que serán entregadas durante el 2013.

d) Administración del riesgo del Patrimonio

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital y sus cuentas patrimoniales son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros los que reflejan el valor razonable al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	68.939	0	11.370	0
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	1.149.182	0	1.737.151	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	383.875	0	393.523	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	1.135.107	0	729.001	3.816.687
	2.737.103	0	2.871.045	3.816.687
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
SOBREGIROS BANCARIOS	0	0	36.835	0
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	179.597	0	346.264	0
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	395.000	0	215.994	0
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	195.409	0	156.374	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	79.313	0	144.570	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS	2.248.203	0	3.990.087	0
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	0	1.049.176	0	1.837.472
	3.097.522	1.049.176	4.890.124	1.837.472

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
CAJA	0	5.930
FONDOS ROTATIVOS	3.250	3.100
BANCOS	65.689	(34.495)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	68.939	(25.465)
INVERSIONES	500.000	0
	568.939	(25.465)

Debido a las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo.

7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

	31-12-2012	31-12-2011
CARTERA EN PODER DE TERCEROS: VILLAMARINA	1.149.182	1.737.151

Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Villamarina, incluye cartera vencida por US\$32.861 la cartera total fue entregada al "Fideicomiso Mercantil Titularización de Cartera Hipotecaria Villamariana" con el propósito de que instrumente una titularización de cartera. La titularización está dividida en cuatro series de distintos montos hasta alcanzar el monto autorizado de US\$3,000,000, valores que fueron empleados para el financiamiento del proyecto.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
CENTURIOSA S.A	0	125.089
OTIS	0	55.142
INESA	41.669	40.123
ADELCA C.A.	35.286	36.641
HENK & HENK	49.040	20.000
ESTRUSA	172.137	0
OTROS	85.743	116.528
	<u>383.875</u>	<u>393.523</u>

9. CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2012 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 23% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2012 se aplicó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 23% de impuesto a la renta sobre las mismas. El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2012:

CONCILIACION TRIBUTARIA - 2012	31-12-2012
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	302.351
MENOS: 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	(45.353)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>256.998</u>
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	11.407
UTILIDAD GRAVABLE	268.405
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	<u>61.733</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO	
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2012	63.878
RETENCIONES EN LA FUENTE DE AÑOS ANTERIORES	
AÑO 2010 US\$1.000	
AÑO 2011 US\$ 26	1.026
	<u>64.904</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2012	(61.733)
SALDO CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2012	<u>3.171</u>

10. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

El Costo de Obras en Proceso, consistía en los costos acumulados por la construcción en proceso de las urbanizaciones o conjuntos residenciales, principalmente por materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y de Administración de los Conjuntos Residenciales.

	31-12-2012	31-12-2011
RIO PORTO	5.120.392	2.676.584
EL FORTIN	80.678	6.636
TENIS PLAZA	58.920	0
ISLA MOCOLI	22.860	0
OTROS	0	21.310,00
	<u>5.282.850</u>	<u>2.704.530</u>

11. INVERSIONES EN ACCIONES

El rubro comprende:

	Porcentaje participación			Valor en libros			Actividad
	31 de diciembre	1 de enero		31 de diciembre	1 de enero		
	2012	2011	2011	2012	2011	2011	
ETINAR S. A.	39,64%	39,64%	39,64%	2.373.443	2.373.443	2.373.443	Constructora

Esta inversión está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$593,503 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Etinar S. A. con Megatrading S. A. y que se encuentra registrado o como un aporte para futura capitalización en el patrimonio de Etinar S.A.

12. EQUIPOS

El rubro comprende:

	31-12-2012
VEHÍCULOS	
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	
COSTO	90.457
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(28.645)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	<u>61.812</u>
MOVIMIENTOS 2012	
DEPRECIACIÓN	(13.568)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	<u>48.244</u>

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	
COSTO	90.457
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(42.213)
VALOR EN LIBROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	<u>48.244</u>

13. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
BANCO BOLIVARIANO		
AL 10,17% DE INTERÉS ANUAL CON VENCIMIENTO EN ABRIL DEL 2013	<u>179.597</u>	<u>346.264</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	0	512.931
MENOS: PORCIÓN CORRIENTE	0	346.264
	<u>0</u>	<u>166.667</u>

14. PROVEEDORES

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
VILLAMARINA ADMINISTRACION	0	18.052
SCALA ADMINISTRACION	0	(4.230)
RIO PORTO	163.173	142.146
EL FORTIN	21.832	406
TENNIS PLAZA	10.404	0
	<u>195.409</u>	<u>156.374</u>

15. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
OBRAS		
SCALA	0	419.828
RIO PORTO	4.266.594	2.157.129
TENNIS PLAZA	19.118	0
	<u>4.285.712</u>	<u>2.576.957</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes – promitentes compradores, por las obras en curso, conjunto habitacionales en las urbanizaciones promocionadas por la Compañía.

16. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

El rubro comprende:

	31-12-2012	31-12-2011
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJO E INMUEBLES VILLA MARINA (1)	832.703	1.192.540
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA VILLA MARINA (2)	611.473	860.926
	<u>1.444.176</u>	<u>2.053.466</u>
MENOS: PORCIÓN CORRIENTE	395.000	215.994
	<u>1.049.176</u>	<u>1.837.472</u>

- (1) Corresponden a préstamos otorgados por este fideicomiso, con vencimientos hasta el año 2017, que generan un interés anual promedio máximo del 12,50%.
- (2) Corresponden a valores recibidos que se originaron en obligaciones emitidas por el Fideicomiso y colocados en el mercado de valores, con tasas de intereses que fluctúan entre 7% y 9%, con vencimiento en octubre del 2017.

17. RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR

Las retenciones de impuestos a la renta de terceros por pagar comprenden:

	31-12-2012	31-12-2011
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	89.971	89.971
RETENCIONES EN LA FUENTE DE IMPUESTO A LA RENTA	3.802	65.128
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	10.639	27.010
	<u>104.412</u>	<u>182.109</u>

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010, 2011 y 2012 inclusive, están abiertos a fiscalización.

18. IMPUESTO DIFERIDO - PASIVO

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	31-12-2012	31-12-2011
IMPUESTOS DIFERIDOS PASIVOS QUE SE RECUPERARÁ:		
DESPUÉS DE 12 MESES A PARTIR DE DICIEMBRE 2013	143.707	275.647
DENTRO DE 12 MESES HASTA DICIEMBRE 2013	137.800	137.052
	<u>281.507</u>	<u>412.699</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen diferencias temporales deducibles entre los saldos en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que generen impuestos diferidos activos.

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido - pasivo, es el siguiente:

CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO	<u>(104.701)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	582.104
CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO	<u>(169.405)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	412.699
CRÉDITO A RESULTADOS POR IMPUESTO DIFERIDO DEL AÑO	<u>(131.192)</u>
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	<u>281.507</u>

El impuesto diferido se originó principalmente por el ajuste a las cuentas de anticipo y obras en proceso acumulados en el estado de situación al 31 de diciembre del 2010, debido a que las obras se contabilizaban bajo el método de obra terminada, método de contabilización aceptada por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (PCGA anteriores al 2011), pero no aplicable a las transacciones de la Compañía bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las mismas que están vigentes desde el 1 de enero del 2011.

19 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, las Cuentas por cobrar a compañías relacionadas eran de US\$ 1,135,107 y US\$ 729,001 respectivamente y a las mismas fechas las Cuentas por pagar a compañías relacionadas eran de US\$ 2.248.203 y US\$ 3,990.087 en el mismo orden.- Se considera bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden a los saldos pendientes por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del estado de situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, cuentas por pagar y transacciones con partes relacionadas.- Por lo expuesto, al Auditor externo no le fue posible determinar la razonabilidad de las mismas.

20 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de otras cuentas por pagar, es el siguiente :

	31-12-2012	31-12-2011
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	430	0
DEPÓSITOS POR CONFIRMAR	0	91.405
RETENCIÓN DE FONDO DE GARANTIA		
FDO GTIA SCALA	1.497	1.497
FDO GTIA RIO PORTO	33.450	8.311
FDO GTIA EL FORTIN	579	0
	<u>35.526</u>	<u>9.808</u>
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
FONDO DE GARANTIA FIDEICOMISO. INTEGRA	43.357	43.357
	<u>79.313</u>	<u>144.570</u>

Corresponden a aportaciones en efectivo para emprender posibles proyectos inmobiliarios.- Estos fondos no generan intereses a favor de los aportantes ni tienen plazo definido.

21 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Composición de saldos y transacciones:

	Saldo al 31-12-2011	Adiciones (Disminuciones)	Saldo al 31-12-2012
DÉCIMO TERCER SUELDO	198	146	344
DÉCIMO CUARTO SUELDO	880	(391)	489
VACACIONES	1.338	1.074	2.412
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	123.689	16.114	139.803
IESS POR PAGAR	(904)	904	0
	<u>125.201</u>	<u>17.847</u>	<u>143.048</u>
	Saldo al 31-12-2010	Adiciones (Disminuciones)	Saldo al 31-12-2011
DÉCIMO TERCER SUELDO	41	157	198
DÉCIMO CUARTO SUELDO	220	660	880
VACACIONES	106	1.232	1.338
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	105.016	18.673	123.689
IESS POR PAGAR	(412)	(492)	(904)
	<u>104.971</u>	<u>20.230</u>	<u>125.201</u>

22 CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y 1 de enero del 2011 comprende 40,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$ 1,600.00 de dólares.

23 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	31-12-2012	31-12-2011
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	35.286	40.646
HONORARIOS PROFESIONALES	29.410	3.437
SUMINISTROS Y MATERIALES	1.116	1.809
GASTOS DE GESTIÓN	23.826	24.761
SERVICIOS BÁSICOS	0	710
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	33.082	4.264
DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	13.568	18.091
	<u>136.288</u>	<u>93.718</u>

24 ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.

- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

25 PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

26 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, 20 de junio del 2013, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos, excepto por el hecho que a continuación se expone.

De conformidad con la resolución No SC.IJ.DJDL.G.12.0005470, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el 17 de septiembre del 2012, la Compañía se encuentra en proceso de liquidación y disolución.- La Administración de la Compañía y su asesor legal continúan realizando las gestiones necesarias para subsanar la situación, la misma que esperan resolver en forma favorable en las próximas semanas.