



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

Handwritten signature or initials.

MEGATRADING S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006, JUNTO CON EL
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO





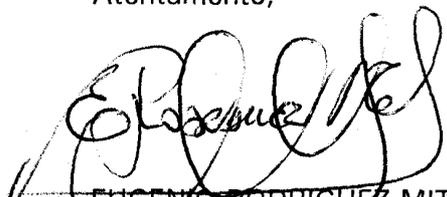
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS ACCIONISTAS DE
MEGATRADING S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de MEGARADING S.A. al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes estados de evolución patrimonial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.- Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de MEGATRADING S.A. al 31 de diciembre del 2006 y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.
4. De acuerdo con disposiciones legales, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2006, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI a los contribuyentes; consecuentemente las diversas obligaciones y declaraciones tributarias, podrán tener modificaciones al concluir la elaboración y revisión de los referidos anexos.

Atentamente,



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Abril 10 del 2007

MEGATRADING S.A
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
CAJA Y BANCOS	8,630
OTROS ACTIVOS	<u>14,871</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	<u>23,501</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES	
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	10,833
INVERSIONES EN ACCIONES	115,279
ERECHOS FIDUCIARIOS	7,269,097
OTROS	<u>8,361</u>
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>7,403,570</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>7,427,071</u>
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
OBLIGACIONES BANCARIAS	17,889
PORCION CORRIENTE DE LA OBLIGACION CON EL FIDEICOMISO	83,983
CUENTAS POR PAGAR	85,300
IMPUESTOS POR PAGAR	<u>7,119</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	<u>194,291</u>
PASIVOS NO CORRIENTES	
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	4,591,618
OBLIGACIONES CON EL FIDEICOMISO	1,016,844
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	<u>322,553</u>
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	<u>5,931,015</u>
TOTAL DE PASIVOS	<u>6,125,306</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CAPITAL SOCIAL	1,600
RESERVA DE CAPITAL	125,697
RESERVA POR VALUACION EN SUBSIDIARIA	1,171,811
RESERVA LEGAL	362
RESULTADOS ACUMULADOS	<u>2,295</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,301,765</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>7,427,071</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

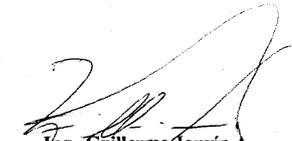

Ing. Guillermo Jouvin A.
Representante Legal
Megatrading S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Megatrading S.A.

MEGATRADING S.A.
ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva por Valuación en Subsidiaria	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2005	1.600	10.418		362	2.295	14.675
APLICACION DEL VPP EN SUBSIDIARIA		115.279				115.279
TRANSFERENCIA DE REVALUACION EN SUBSIDIARIA			1.171.811			1.171.811
SALDOS AL 31-12-2006	<u>1.600</u>	<u>125.697</u>	<u>1.171.811</u>	<u>362</u>	<u>2.295</u>	<u>1.301.765</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A.
Representante Legal
Megatrading S.A.

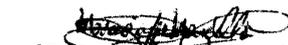

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Megatrading S.A.

MEGATRADING S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(4,856,721)
IMPUESTOS	2,846
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(4,853,875)
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
DISMINUCION DE INVERSIONES	96,340
AUMENTO DE OTROS ACTIVOS	(10,832)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	85,508
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
DISMINUCIÓN EN OBLIGACIONES BANCARIAS	(45,484)
DISMINUCIÓN EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	(175,407)
AUMENTO EN LOS ANTICIPOS DE LOS PROMINENTES COMPRADORES	4,591,618
AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	322,553
AUMENTO EN INVERSIONES TEMPORALES	(1,800)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	4,691,480
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	(76,887)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	85,517
SALDO AL FINAL DEL AÑO	8,630

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
Representante Legal
Megatrading S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Megatrading S.A.

MEGATRADING S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

AJUSTES PARA RECONCILIAR EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
REVALUACION DE TERRENO EN SUBSIDIARIA	1,171,811
EFFECTOS DEL VPP EN SUBSIDIARIA	115,279
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(1,490)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1,122,147
DERECHOS FIDUCIARIOS	(7,269,097)
CUENTAS POR PAGAR	4,708
IMPUESTOS	2,846
OTROS	(79)
TOTAL AJUSTES	<u>(4,853,875)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(4,853,875)</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jovín A
Representante Legal
Megatrading S.A.


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001
Megatrading S.A.

MEGATRADING S,A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 EXPRESADOS EN DOLARES DE E,U,A,

OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

1,- OBJETIVOS

La Compañía MEGATRADING S,A, fue constituida el 12 de Septiembre de 1996 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de Octubre de del mismo año.- La Compañía tiene por objeto, principalmente, la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y rurales, la construcción, compra, venta y arriendo de casas, locales comerciales, edificios de oficinas y vivienda, edificios de estacionamiento de vehículos y en general; como medio para el cumplimiento de sus objetos sociales, puede celebrar todo tipo de contratos y todo tipo de actos jurídicos permitidos por las leyes ecuatorianas, sean de la naturaleza que fueren y que tengan relación con los mismos.- Así como intervenir en la constitución de compañías, adquirir acciones y participaciones o cuotas en otras compañías relacionadas con su objeto.

El proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos,

2,- OPERACIONES,-

Al 31 de diciembre del 2006, la compañía se encontraba desarrollando el proyecto de viviendas denominado URBANIZACIÓN VILLA MARINA, por cuenta de los promitentes compradores, la Urbanización esta ubicada en la Península de Santa Elena, en la Ruta del Sol entre Capaes y Punta Blanca, con un área total de terreno de 105,449.52 m2 que incluye áreas de viviendas y comercial vendibles por 43,515 m2.- La Urbanización inicio los trabajos en Agosto del 2004 de conformidad con los permisos de construcción de la Municipalidad de Santa Elena.- La referida Urbanización se espera terminar su construcción y formalizar la entrega de la misma finalmente durante el 2008.

En la URBANIZACION VILLA MARINA se ha edificado, están edificando y se edificarán de acuerdo al proyecto y por cuenta de los promitentes compradores, viviendas, que cuentan con los servicios básicos de red interior de agua, conectada a la red de servicios públicos de agua potable, aguas lluvias, aguas servidas, redes eléctricas de baja y alta tensión, red telefónica y red de alumbrado publico, Además, calles pavimentadas, cerramiento perimetral, aceras y bordillos y zonas destinadas para áreas verdes.- En el proyecto inmobiliario URBANIZACION VILLA MARINA, se están edificando y se edificarán por cuenta de los promitentes compradores, tres modelos de viviendas:

Catamarán: Vivienda de dos pisos, tres dormitorios, dos y medio baños, sala comedor, cocina abierta y porche.- Estructura de hormigón armado, paredes de bloque de mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas empotradas, con una vida técnica estimada de 60 años.- El área de construcción de esta villa es de 72 metros cuadrados.

Velero: Vivienda de un piso, tres dormitorios, dos baños, sala comedor, cocina abierta y porche.- Estructura de hormigón armado, paredes de bloque de mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas empotradas, con una vida técnica estimada de 60 años.- El área de construcción de esta villa es de 60 metros cuadrados.

Optimist: Vivienda de un piso, tres dormitorios, dos baños, sala comedor, cocina abierta y porche.- Estructura de hormigón armado, paredes de bloque de mampostería, instalaciones sanitarias y eléctricas empotradas, con una vida técnica estimada de 60 años.- El área de construcción de esta villa es de 47 metros cuadrados.

3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y determinadas prácticas emitidas por la misma Superintendencia, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros, En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales,

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

LIQUIDACION DE INGRESOS Y GASTOS AL FINALIZAR LA CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION Y LUEGO DEL PAGO DEL CREDITO

La Compañía está operando por cuenta de los promitentes compradores con un proyecto, URBANIZACION VILLA MARINA, el mismo que se inició en agosto del 2004.

Considerando las características del proyecto, la Administración decidió aplicar el Método del Contrato Terminado para contabilizar y liquidar por cuenta de los promitentes compradores al final de los referidos contratos de construcción los respectivos ingresos y gastos, por la venta de alícuotas de terreno de propiedad de la compañía y una vez que los créditos concedidos estén totalmente pagados, de conformidad con los respectivos contratos de reserva y promesa de compraventa.

De conformidad con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad N° 15 (NEC 15) Contratos de Construcción, el ingreso por los contratos de construcción de precio fijo es reconocido sobre el Método del Contrato Terminado, cuando el resultado del avance de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente durante el proceso de construcción, en estos casos los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos en el estado de resultados, a la terminación del contrato.- En este caso la transferencia de dominio de las viviendas y liquidación de ingresos y gastos, el contrato de construcción y la promesa de compraventa por cuenta del promitente comprador están sujetos a la terminación completa de las referidas

viviendas y a la totalidad de pago de las mismas por parte de los promitentes compradores.- Durante el año 2006, la compañía no ha formalizado aún la venta de ninguna vivienda.

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Representan el dinero en caja, saldos en bancos y las inversiones a corto plazo, valores de libre disposición por parte de la Compañía,

VALUACIÓN DE INVENTARIOS - TERRENO

El terreno, corresponde a bienes raíces disponibles para la venta, Los mismos que están registrados en una base que se asemeja al costo histórico,

4.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

<u>Año Terminado</u>	<u>Variación</u>
<u>Diciembre 31</u>	<u>Porcentual</u>
2004	2,00
2005	3,14
2006	2,87

5- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas a Largo Plazo, consistían en:

VIGERANO S.A.	4,833
ETINAR S.A.	<u>6,000</u>
	<u><u>10,833</u></u>

6.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2006, las inversiones en Acciones consistían en la compra efectuada del 100 % de las acciones de la Compañía MENPASA S.A. por US \$ 115,279.- Compañía que a su vez presentó a dicha fecha un total de Activos de US \$ 116,079, y Patrimonio por US \$ 116,079.- MENPASA es una compañía que está inactiva al 31 de Diciembre del 2006

7.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS E INMUEBLES DENOMINADO VILLA MARINA

En la ciudad de Guayaquil, Ecuador, el 24 de julio del 2006, ante el notario público vigésimo segundo interino de este cantón, comparecen los representantes legales de los bancos: Banco del Pacífico S A, Banco del Pacífico (Panamá) S A., del Banco MM Jaramillo Arteaga S A, la compañía Megatrading S A, la compañía Menpasa S A; la compañía Integra S.A. Administradora de fideicomisos; y el Fideicomiso mercantil VILLA MARINA.- Intervienen en la celebración del referido Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos e Inmuebles denominado, con las siguientes partes: la compañía Menpasa o el Constituyente A, o beneficiario; la compañía Megatrading o el constituyente B; el Banco MM. Jaramillo Arteaga S.A., el banco Acreedor, y la compañía Administradora de Fideicomisos, Integra S A, la fiduciaria.- Contrato celebrado mediante escritura pública inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Santa Elena el 14 de agosto del 2006, el que consta de dos partes:

Primera parte.- Cancelación de hipoteca abierta, anticresis, levantamiento de la prohibición voluntaria de enajenar o gravar del Banco Pacifico SA y Banco Pacifico (Panamá) S A a favor de Megatrading, por la cancelación de sus obligaciones constituidas mediante escritura pública del 29 de mayo del año 2005, por parte del Banco MM Jaramillo Arteaga por cuenta de la referida compañía, Megatrading.

Segunda parte.- Se describen los términos del referido fideicomiso, a continuación lo principal.- Se consideran bienes fideicomitidos los bienes de propiedad de los contribuyentes que son aportados al fideicomiso que se constituye por este acto, estos son: uno.-los inmuebles y las construcciones que forman parte de la urbanización denominada VILLA MARINA ubicada en el sector los Capaes (Puerto Sumpa) jurisdicción del Cantón Santa Elena, que se describen en la cláusula cuarta del referido contrato y que se transfieren al presente fideicomiso por parte de la compañía Menpasa; y dos.- Todos los derechos personales o pagares junto con sus privilegios y accesorios, que representen la cartera por cobrar de la compañía Megatrading originadas a partir de las Promesas de compraventa de los inmuebles de la urbanización VILLA MARINA Anexo A por US \$ 1,100,826; Anexo A1 por US \$ 616,829 y Anexo B por US \$ 643,507.- Se considerarán también como bienes fideicomitidos, los demás bienes, derechos y recursos que en el futuro sean aportados por las constituyentes, y que conformen el patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de administración de flujos de inmuebles VILLA MARINA.

Primer adendum.- El 13 de Octubre del 2006 se celebró el primer adendum al referido contrato donde específicamente la compañía Megatrading transfirió a título de Fideicomiso Mercantil la cartera detallada en el Anexo A1 por US \$ 616,829, se incorporaron modificaciones al contrato constitutivo conforme los siguientes términos:

- Megatrading S.A. cede, transfiere y endosa con su responsabilidad por el pago, los documentos que componen la cartera de crédito existente en su favor, originadas en operaciones contratadas con los Promitentes Compradores en adquirir unidades habitacionales en el proyecto Villa Marina. Esta cesión se compone de todos los derechos personales o pagarés junto con sus privilegios y accesorios, esto es, con todos los derechos y acciones que le corresponden como titular de la cartera y de las garantías que la respaldan, los mismos que se encuentran descritos en mayor detalle en el Anexo A1.

- Transfiere la suma de US\$ 20.000 para aumentar la cuenta del Fondo Rotativo de Garantía.
- A nombre del fideicomiso, la fiduciaria puede contraer nuevas obligaciones crediticias y contingentes para con el Banco MM Jaramillo Arteaga hasta por la suma de US\$ 600,000.- En consecuencia el Fideicomiso en razón de esta obligación directa para cumplimiento de su finalidad e instrucciones, deberá pagar el crédito referido con los recursos provenientes de la cartera de crédito detallada en el Anexo A 1.- Fin del Adendum

A la suscripción del presente fideicomiso, el beneficiario es el único titular de derechos fiduciarios, y se encuentra facultado para ceder dichos derechos fiduciarios a terceros, previa aceptación por escrito del banco acreedor.- Prominentes compradores.- son las personas naturales o jurídicas que hayan sucrito y suscriban, en forma individual, contratos de promesa de compraventa con la compañía Megatrading sobre determinados bienes inmuebles.

La finalidad del presente fideicomiso es a) Recibir y mantener la propiedad de los inmuebles que se transfieren por el presente acto y constituir garantías reales sobre estos para garantizar las obligaciones que el patrimonio autónomo contraiga con el banco MM. Jaramillo Arteaga de conformidad con instrucciones contractuales expresas, siempre que efectivamente los recursos provenientes de tal endeudamiento, hayan servido para pagar efectivamente al Banco del Pacifico y al Banco del Pacifico (Panamá) b.- Contraer obligaciones con el banco MM. Jaramillo Arteaga y c.- Administrar los bienes fideicomitados de conformidad a las instrucciones impartidas por las constituyentes, especialmente los flujos procedentes de la cartera de las promesas de los anexos A y A 1 a efectos de que representen un medio de pago de las obligaciones que contraiga el fideicomiso con el banco MM. Jaramillo Arteaga.- Para el cumplimiento de estos fines, la fiduciaria tendrá las más amplias facultades, en calidad de representante legal, dentro de las limitaciones impuestas por la ley y este contrato.

Hecho Subsecuente.

Segundo adendum al Fideicomiso Mercantil.- El 23 de Enero del 2007 se celebró el segundo adendum al referido contrato, cuya finalidad es incorporar las siguientes modificaciones:

- Bienes fideicomitados.- se consideran bienes fideicomitados los bienes de propiedad de las constituyentes que son aportados al fideicomiso que se constituye por este acto: uno) Los inmuebles y las construcciones de la Urbanización denominada Villa Marina y que se transfieren al fideicomiso por parte de Menpasa. dos) Todos los derechos personales o pagarés juntos con sus privilegios y accesorios que representen la cartera por cobrar de Megatrading originada por las promesas de compraventa que constan detallados en los Anexos A por US \$ 1,100,826 y A 1 por US \$ 616,829 y los demás bienes, derechos y recursos que en futuro aporten las constituyentes.
- Cartera.- Documentos a cargo de promitentes compradores y a favor de Megatrading S.A. que constan en los Anexos A y A 1 debidamente firmado por las partes.- Esta cartera constituirá la principal fuente de pago de las obligaciones que el fideicomiso contraiga con el banco acreedor.
- Entregar en custodia al Banco MM Jaramillo Arteaga todos los pagares que representan la referida cartera, Anexos A y A1
- La construcción de la Urbanización denominada Villa Marina estará a cargo de la compañía indicada por las constituyente.- La fiduciaria y el fideicomiso

tienen por objeto la administración de los bienes, especialmente los flujos procedentes de la cartera.

- Previa solicitud por escrito de la Constituyente B, restituir a Menpasa y Megatrading S.A., o transferir a cualquier título, a la persona natural o jurídica, así como a la constitución o incremento del patrimonio autónomo de un fideicomiso mercantil, según lo que la constituyente B requiera, los inmuebles de la urbanización VILLA MARINA cuya hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar haya sido cancelada por el banco MM Jaramillo Arteaga, junto con sus respectivos derechos personales o pagarés junto con sus privilegios y accesorios respectivamente.
- A la sola petición del Banco Acreedor sustituir parte de la cartera detallada en los Anexos A y A1 por otra de idénticas características, de lo cual se dejará constancia en un anexo que será considerado parte de este contrato.
- Según las instrucciones impartidas por la Constituyente B, transferir a cualquier título, así como a la persona natural o jurídica o a la constitución o incremento del patrimonio autónomo de un fideicomiso mercantil, la cartera detallada en el anexo B.- Fin del Adendum.

En virtud de la celebración del referido contrato, las constituyentes manifiestan en forma expresa que, ni la fiduciaria, ni el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos e Inmuebles VILLA MARINA no son responsables del estado y calidad de los bienes fideicomitados que son aportados ni de los que se aportaran al patrimonio autónomo, al título de fideicomiso mercantil así como, no serán responsables, en caso de que la garantía real que tales bienes inmuebles representen al banco acreedor no sean suficientes, pues no adquieren ni adquirirán, ninguna responsabilidad por el saldo insoluto de las obligaciones garantizadas a través del presente contrato, si es que este va mas allá de la valoración total de los bienes que compongan el patrimonio autónomo.

El Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos e Inmuebles de VILLA MARINA, se convierten en legítimo acreedor de todos los derechos y acciones que emanan de dicha cartera. La compañía Megatrading está plenamente autorizada a realizar estas transferencias por Menpasa b) de igual forma, la compañía Megatrading transfiere la suma de us\$ 33,000.00, valor que servirá para constituir la cuenta del fondo rotativo de garantía.

El mantenimiento y cuidado de los bienes fideicomitados corresponde a Megatrading, por cuanto los recibió en Comodato precario, de conformidad con el presente contrato. Para verificar y constatar el estado de los mismos, la fiduciaria podrá a solicitud del banco acreedor, realizar avalúos a los bienes. Los costos que se generen en los indicados avalúos serán de cuenta y cargo de las constituyentes. Consecuentemente, en el evento de que los bienes fideicomitados, sufrieren cualquier afectación, ni la fiduciaria ni el fideicomiso mercantil de administración de flujos e inmuebles villa marina, asumirán ninguna responsabilidad por este concepto, dado que es obligación del comodatario precario, dar aviso por escrito a la fiduciaria de tales hechos.

El presente contrato del fideicomiso mercantil tiene por objeto: a) .- Recibir y mantener la propiedad de los inmuebles que se transfieren por el presente acto y constituir garantías reales sobre estos para garantizar las obligaciones que el patrimonio autónomo contraiga con el banco MM. Jaramillo Arteaga, mediante la suscripción de los correspondientes documentos de crédito, en atención a las instrucciones de las constituyentes. Los indicados documentos deberán incorporar la

correspondiente tabla de pago, misma que correspondan a instrucciones contractuales expresas; los recursos provenientes de tal endeudamiento, servirán para pagar efectivamente al Banco del Pacifico. Una vez suscritos los documentos de obligación que correspondan, se sustituirán en habilitantes del presente contrato, sin necesidad de su incorporación al mismo vía escritura publica; b).- contraer obligaciones con el banco MM. Jaramillo Arteaga y , c).- Administrar los bienes de conformidad a las instrucciones impartidas por las constituyentes, especialmente los flujos procedentes de la cartera de la promesa de compra venta detalladas en el anexo A y A 1.

Asimismo, recibir y contabilizar dentro del fideicomiso todos los derechos personales o pagares junto con sus privilegios y accesorios, que representan la cartera por cobrar originada a partir de las promesas de compraventa de los inmuebles de la urbanización VILLA MARINA y que son transferidos, cedidos y endosados al fideicomiso en el presente acto por la compañía Megatrading.- Mantener la titularidad jurídica de todos los bienes fideicomitados transferidos al patrimonio autónomo y ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso,

Gravar con hipoteca abierta, anticresis, prohibición voluntaria de enajenar y gravar los bienes inmuebles propiedad del fideicomiso a favor del banco MM. Jaramillo Arteaga a efecto de que estos constituyan una garantía de las deudas adquiridas.

Restituir a Menpasa y Megatrading, previa solicitud por escrito, los inmuebles de la urbanización VILLA MARINA cuya hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar haya sido cancelada por el Banco MM. Jaramillo Arteaga, junto con sus respectivos derechos personales o pagares junto con sus privilegios y accesorios, respectivamente.

Transferir, ceder o endosar a favor de Megatrading la cartera de crédito fideicomitada, cuando los clientes interesados que correspondan a dicha cartera, se retracten de adquirir el inmueble prometido en venta para que se proceda con la terminación de los contratos de reserva o de promesa de compraventa correspondiente. En estos casos, los valores que fueron imputados originalmente no serán devueltos por el banco acreedor, quedando obligada Megatrading a realizar los desembolsos a favor de los prominentes compradores de acuerdo a lo establecido en los contratos de promesa de compraventa.

Cobranza de la cartera Transferida.- Megatrading será la encargada, a través de su propio personal o de terceros encomendados por esta, del control, administración y gestión de cobranza extrajudicial de la cartera, sin que ello implique limitación alguna al derecho al recupero por la vía judicial por parte del fideicomiso. En el evento de que las gestiones de Megatrading, o del tercero contratado por esta, fueren ineficientes a criterio de la fiduciaria o del banco acreedor para subcontratar o tercerizar con una entidad especializada, el servicio de gestión de cobro de la cartera que se aporta y que se aportara al patrimonio de este fideicomiso, los mismos que constituyen la fuente generadora del flujo de pago al banco acreedor, con cargo a las constituyentes o en su defecto podrán ser proporcionado por el banco acreedor con cargo a las obligaciones adeudadas por el fideicomiso y solidariamente por las constituyentes.

Comodato precario a favor de Megatrading.- Los bienes inmuebles del patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de administración de flujos e inmuebles VILLA MARINA, una vez perfeccionado sus transferencias, serán entregados en mera tenencia mediante la suscripción de un acta de entrega recepción a título de Comodato precario a Megatrading, quien adquiere la calidad de comodatario precario, situación que regirá bajo los siguientes términos:

- El fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes en los términos de contrato d fideicomiso mercantil irrevocable, que se otorga por este mismo instrumento y, por tanto, los bienes fideicomitidos continúan afectos a la finalidad establecidas en el presente contrato.
- Megatrading, en su condición de comodatario precario, utilizara los bienes fideicomitidos dándoles el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bien que solo sean usados por esta , el personal a su servicio o por quienes fueren sus prominentes compradores, siendo la única responsable ante el banco MM. Jaramillo Arteaga, ante terceros, la fiduciaria, y ante las autoridades por la utilización y conservación de los bienes fideicomitidos y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tales bienes.
- Megatrading responderá de cualquier deterioro de los bienes inmuebles, y de su pérdida total o parcial, sin importar su causa si a ello hubiese lugar de acuerdo con la naturaleza del bien hasta por el caso fortuito y la fuerza mayor.
- Mientras los bienes estén en tenencia de Megatrading, en su calidad de comodataria precaria, podrá entregar o ceder la tenencia de los inmuebles en iguales términos a prominentes compradores o reservantes de las unidades habitacionales del proyecto VILLA MARINA, quienes a su vez no podrán arrendarlos, ni darlos, ni entregar o ceder su tenencia, a ningún título y bajo ninguna forma. En este caso, la responsabilidad por el uso y empleo de los bienes fideicomitidos recaerá directamente en el comodatario, así como los frutos civiles que se llegasen a generar serán de propiedad, honra y provecho de los mismos comodatarios.
- Sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos e Inmuebles VILLA MARINA que se otorga por este instrumento. A la terminación del contrato del comodato, el comodatario estará obligado a restituir a la fiduciaria los bienes objetos de este contrato.

8- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar, consistían en:

PROVEEDORES	
VILLA MARINA.	82,245
OTROS	<u>3,055</u>
	<u><u>85,300</u></u>

9- ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2006 los Anticipos de los Promitentes Compradores por las viviendas en la URBANIZACION VILLA MARINA, consistían en valores entregados a la Compañía por concepto de abonos al valor de las respectivas Viviendas de conformidad con las respectivas promesas de compraventa:

ETAPA I - 114 villas	1,605,609
ETAPA II - 114 villas	1,668,921
ETAPA III - 86 villas	<u>1,317,088</u>
	<u><u>4,591,618</u></u>

10- OBLIGACION CON EL FIDEICOMISO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 la obligación con el Fideicomiso a largo plazo consistían en un total de U\$ 1,100,827, conformados por una porción corriente de U\$ 83,983 y la porción a largo plazo de U\$ 1,016,844.- La referida obligación es al 11.5% del interés anua, con vencimiento final el 17 de Agosto del 2016.

11- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2006 las Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas consistían en:

ETINAR S.A.	208,174
MENPASA S.A.	93,165
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	13,214
LIPIDAVA S.A.	<u>8,000</u>
	<u><u>322,553</u></u>

Estas Cuentas por Pagar se originan por la entrega de fondos en forma directa o por pago a proveedores varios por cuenta de MEGATRADING S.A. estos pasivos no generan intereses,- La Administración cancelará dichas cuentas durante el año 2007

12,- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2006 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,600 correspondientes a 1,600 acciones ordinarias de US \$ 1,00 cada una.

13,- RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000.- Adicionalmente incluye el efecto del VPP al contabilizar las inversiones en la.- Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

14,- RESERVA POR VALUACION DE INMUEBLE EN SUBSIDIARIA

Al 31 de Diciembre del 2006 la Reserva por Valuación en Inmueble, por US \$ 1, 171,811, se originó por la revalorización de un terreno de propiedad de la Subsidiaria, dicho efecto fue transferido a Megatrading S.A., única accionista de la referida Subsidiaria