

MEGATRADING S.A.

Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges (esq.)
Edificio "CENTRUM", piso 7 - Of. 701
PBX: 693200
Casilla 09-01-8475 Fax: 693204
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, Julio 31 del 2008

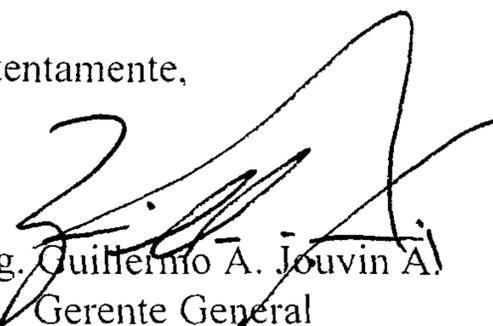
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto al presente estamos haciendo llegar el Informe de Auditoria Externa del ejercicio económico 2007 de la compañía MEGATRADING S.A.

Sin otro particular de ustedes,

Atentamente,


Ing. Guillermo A. Jouvin A.
Gerente General



75901

75901
OJDA



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

MEGATRADING S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007, JUNTO CON EL
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



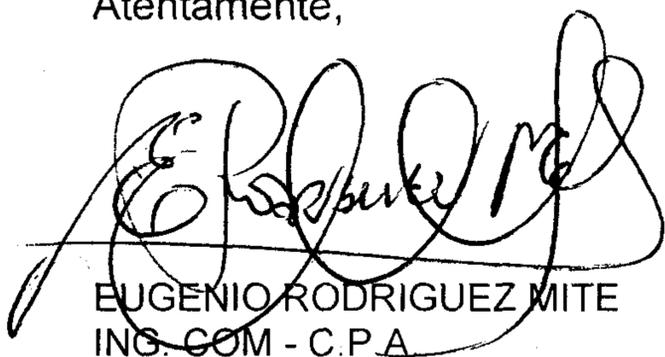
EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

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 2007 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 2007 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 2007, será presentado por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Atentamente,

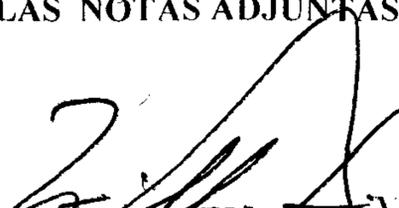


EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM - C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
Mayo 20 del 2008

MEGATRADING S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

ACTIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES	
CAJA Y BANCOS	175,354
INVERSIONES	1,800
CUENTAS POR COBRAR	41,764
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	2,764,800
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>50,823</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	<u>3,034,541</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES	
DERECHO FIDUCIARIO	1,050,840
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	453,563
INVERSIONES EN ACCIONES	102,279
ACTIVOS FIJOS	<u>2,892</u>
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>1,609,574</u>
TOTAL DE ACTIVOS	<u>4,644,115</u>
PASIVOS	
PASIVOS CORRIENTES	
OBLIGACION BANCARIAS	170,969
CUENTAS POR PAGAR	213,211
CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	141,413
IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS	<u>5,278</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	<u>530,871</u>
PASIVOS NO CORRIENTES	
OBLIGACION BANCARIA	450,000
OBLIGACION CON EL FIDEICOMISO	2,313,324
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>42,906</u>
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES	<u>2,806,230</u>
TOTAL DE PASIVOS	<u>3,337,101</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
CAPITAL SOCIAL	1,600
RESERVA DE CAPITAL	125,697
RESERVA POR VALUACION DE INMUEBLES	1,171,811
RESERVA LEGAL	362
RESULTADOS ACUMULADOS	2,295
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>5,249</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>1,307,014</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	<u>4,644,115</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A.
Representante Legal

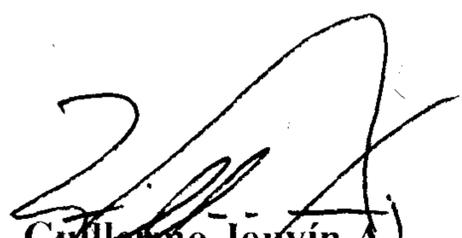

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

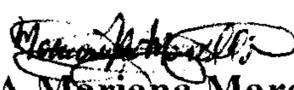
MEGATRADING S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS POR	
VENTAS DE VIVIENDAS	290,866
ALICUOTAS DE ADMINISTRACION	<u>74,642</u>
	365,508
COSTO DE VENTAS	253,053
MARGEN BRUTO	112,455
GASTOS	
ADMINISTRATIVOS	102,922
FINANCIEROS	<u>1,299</u>
TOTAL DE GASTOS	104,221

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DEL 15 % A TRABAJADORES	8,234
15 % PARTICIPACION DE TRABAJADORES	<u>1,235</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	6,999
IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,750</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	5,249
	=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A.
Representante Legal

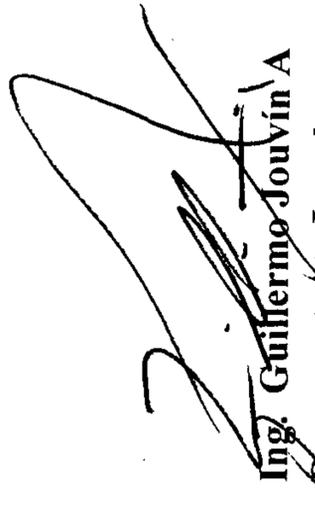

CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

MEGATRADING S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

	Capital Social	Reserva de Capital	Reserva por Valuación de Inmuebles	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2006	1.600	125.697	1.171.811	362	2.295		1.301.765
UTILIDAD DEL EJERCICIO						5.249	5.249
SALDOS AL 31-12-2007	<u>1.600</u>	<u>125.697</u>	<u>1.171.811</u>	<u>362</u>	<u>2.295</u>	<u>5.249</u>	<u>1.307.014</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 2007
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACION

EFFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	1,496,820
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(3,032,899)
INTERESES PAGADOS	<u>(1,299)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,537,378)

FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSION

DISMINUCION DE INVERSIONES	13,000
DISMINUCION DE OTROS ACTIVOS	<u>15,559</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	28,559

FLUJO DE CAJA PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

AUMENTO EN OBLIGACION BANCARIA	153,080
AUMENTO EN CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS	141,414
AUMENTO EN OBLIGACIONES CON FIDEICOMISOS	1,382,850
AUMENTO EN INVERSIONES TEMPORALES	<u>(1,800)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	1,675,543

EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

DISMINUCIÓN NETA DURANTE EL AÑO	166,724
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>8,630</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	175,354
	=====

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvín A
Representante Legal


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

MEGATRADING S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**AJUSTES PARA RECONCILIAR EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE
(UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	5,249
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	-743
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR	(41,764)
CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS	(2,764,800)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	(35,952)
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	1,173,076
CUENTAS POR PAGAR	127,911
IMPUESTOS A LA RENTA Y OTROS POR PAGAR	(1,841)
TOTAL AJUSTES	(1,542,627)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,537,378)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Ing. Guillermo Jouvin A
Representante Legal


CPA Mariana Marcillo C.
Contadora RUC # 1705222477001

MEGATRADING S,A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 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

I.- URBANIZACION VILLA MARINA EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2007, la compañía se encontraba desarrollando la última fase de la obra denominada URBANIZACIÓN VILLA MARINA, por cuenta de los promitentes compradores.- La Urbanización esta ubicada en la Provincia 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 durante el 2008.

En la URBANIZACION VILLA MARINA se han edificado y están edificando, de acuerdo a la obra 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.- Se edificarán 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.

II.- EDIFICIO SCALA EN CONSTRUCCION

La compañía inició la construcción del Edificio SCALA el 27 de Agosto del 2007.- La obra está ubicada en la Provincia del Guayas, Urbanización Guayaquil Tennis Club en el Km. 3.5 de la vía a Samborondón en el solar 2 manzana E, terreno con área total de 4500 m2.

El edificio SCALA contará con 11 pisos y 19 departamentos con diferentes áreas de construcción que van desde 184.81 hasta 535.55 m2.- El edificio contará con instalaciones de calidad, Generador de emergencia (100 %) de cobertura, sistema de agua potable con tuberías de pvc termofundidas y/o cobre, sistema de aire acondicionado central (temperatura 20 a 22° C), sistema de gas centralizado para cocina, horno, calefón y secadora, con medidores independientes por departamento para control de consumo.- La estructura es de Hormigón armado sismo resistente, mampostería de bloques de cemento y/o arcilla industrializados.- Carpintería de aluminio, vidrio y madera.- Recubrimientos, piezas sanitarias, grifería y otros acabados de primer orden.

Al 31 de Diciembre del 2007 la construcción se encontraba en aproximadamente un 30 % de avance de obra y se espera terminar en el segundo semestre del 2009.

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 FINAL DEL CREDITO

La Compañía está construyendo por cuenta de los promitentes compradores la URBANIZACION VILLA MARINA.- 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 al final, 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 2007, la compañía ha formalizado la venta de diecinueve viviendas.

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,

4.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Indices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2005	3.14
2006	2.87
2007	3.32

5.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS E INMUEBLES DENOMINADO VILLA MARINA Y DERECHO FIDUCIARIO

En la ciudad de Guayaquil, Ecuador, el 24 de julio del 2006, ante el notario publico vigésimo segundo interino de este cantón, comparecen los representantes legales de los bancos: Banco del Pacifico S A, Banco del Pacifico (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.- Promitentes 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 Pacífico y al Banco del Pacífico (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.

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 del fideicomiso mercantil irrevocable, que se otorga por este mismo instrumento y, por tanto, los bienes fideicomitados continúan afectos a la finalidad establecidas en el presente contrato.
- Megatrading, en su condición de comodatario precario, utilizara los bienes fideicomitados 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 fideicomitados 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.

Al 31 de Diciembre del 2007, el Correspondiente Derecho Fiduciario tenía un valor de US \$ 1,050,840, neto de los valores entregados por los respectivos promitentes compradores.

6.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2007, Las Cuentas Por Cobrar por US \$ 41,763, consistían en Alícuotas de los promitentes compradores de la Urbanización VILLA MARINA, cuyos cobros se los encargó a la Compañía MACPROSA S.A.

7.- CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2007, Las Cuentas Por Cobrar a Relacionadas, consistían en:

ETINAR S.A.	1,294,455
CONSTRUCORP LIMITED (ACCIONISTA)	1,043,025
VIGERANO S.A.	299,574
LIPIDAVA S.A.	102,746
JOSE MACCHIAVELLO A.	<u>25,000</u>
	<u>2,764,800</u>

8.- COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2007 los Costos de Obras en Procesos incluidos los Anticipos a proveedores, neto de los valores entregados por los promitentes compradores, consistían en:

COSTOS DE OBRAS EN PROCESO		
EDIFICIO EN CONSTRUCCION SCALA		372,433
ANTICIPO A PROVEEDORES POR LIQUIDAR		
• EDIFICIO EN CONSTRUCCION SCALA TORESANI S.A.		13,944
• URBANIZACION VILLA MARINA WALTER IDROVO		164,442
CARLOS GARCES		104,708
EDUARDO CARDENAS		30,000
AGI ELECTRICA S.A.		26,500
LUIS GOMEZ QUIMI		12,000
JORGE GUEVARA HERDOIZA		13,000
OTROS		<u>5,070</u>
		489,138
TOTAL COSTOS DE OBRAS EN PROCESO		744,710
VALORES ENTREGADOS POR PROMITENTES COMPRADORES		<u>(421,952)</u>
		<u><u>453,563</u></u>

9.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2007, las inversiones en Acciones consistían el 100 % de las acciones de la Compañía MENPASA S.A. por US \$ 102,279.- Compañía que a su vez presentó a dicha fecha un total de Activos de US \$ 116,079.- MENPASA es una compañía que está inactiva al 31 de Diciembre del 2007

10.- OBLIGACION BANCARIA, PORCION CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2007 la Obligación Bancaria consistía en:

	INTERES	VENCIMIENTO	VALOR
BANCO BOLIVARIANO	11.50 %	4-11-2009	150,000
SOBREGIRO BANCARIO			<u>20,969</u>
			<u><u>170,969</u></u>

11.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2007 las Cuentas por Pagar, consistían en:

PROVEEDORES	
CENTRO FERRETERO RICKY	81,503
Ing. JULIO CESAR CRUZ FIGUEROA	53,734
COMPAÑÍA TECNICA NACIONAL TECNAC S.A.	30,130
M.I.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL	11,081
AB. MIGUEL ERNESTO FUENTES TAPIA	7,800
COMPAÑÍA DE SEGUROS COLONIAL S.A.	6,732
SEGUTURING CIA. LTDA.	5,746
ESTHER MACCHIAVELLO	3,995
VARIOS	<u>12,490</u>
	<u><u>213,211</u></u>

12.- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2007 las Cuentas por Pagar a Relacionadas, consistían en:

MEMPASA S.A.	93,018
MACCALMEIDA	<u>48,395</u>
	<u><u>141,413</u></u>

Estos pasivos no devengan interés alguno

13.- IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS POR PAGAR

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país. En caso contrario la tarifa del Impuesto sobre la Renta es del 25% sobre las utilidades.

CONCILIACION TRIBUTARIA	
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES	8,234
15 % PARTICIPACION DE UTILIDADES A TRABAJADORES	<u>1,235</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	6,999
GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>0</u>
UTILIDAD GRAVABLE	6,999
25 % IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	1,750
(-) RETENCIONES DEL AÑO	<u>(161)</u>
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	<u><u>1,589</u></u>
RETENCIONES EFECTUADAS DE IMPUESTO A LA RENTA	240
OTROS IMPUESTOS	<u>3,449</u>
	<u><u>5,278</u></u>

14.- OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2007 la Obligación Bancaria consistía en una operación con el Banco Bolivariano por US \$ 450,000 con una tasa de interés del 11.50 % anual y con vencimiento el 4 de Noviembre del 2009.

15.- CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DE TITULARIZACION DE CARTERA HIPOTECARIA VILLA MARINA Y EL RESPECTIVO FIDEICOMISO DE GARANTIA.

El 19 de abril del 2007, se constituyó, en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública, EL FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA VILLA MARINA, por las compañías Megatrading S.A. y Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador".- El fideicomiso tienen por objeto principal implementar un proceso de Titularización soportado en la cartera titularizada transferida y aportada por Megatrading S.A., (el Originador) al patrimonio autónomo, que consistió en la Cartera inicial de sus promitentes compradores, encontrándose tal cartera titularizada destinada exclusivamente al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de la titularización.- Esta titularización podrá representar la emisión de valores en varios tramos por un monto de hasta tres millones de dólares de los estados unidos al aportar sus derechos sobre la cartera de sus promitentes compradores.- Cabe indicar que Megatrading S.A. es el fiador solidario del Fideicomiso, hasta 120,000 dólares sobre el valor emitido.

El 18 de junio y el 4 de julio del 2007, se suscribieron el primer y segundo adendum al presente fideicomiso, otorgado por las mismas partes, en las cuales se cambiaron de mutuo acuerdo ciertos temas del reglamento, especialmente se decidió lo siguiente:

- Dicha emisión estará dividida en más de un tramo de emisión de diferentes montos cada uno, hasta alcanzar el máximo autorizado
- Se contrató al auditor externo del fideicomiso.

El 20 de Abril del 2007 se constituyó el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA DE LA TITULARIZACION VILLA MARINA**, otorgados por Megatrading S.A., el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos e Inmuebles Villa Marina, el Fideicomiso de Titularización de Cartera Hipotecaria Villa Marina e Integra S.A.; También en dicha fecha se constituyo Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición de Enajenar y grabar que otorga el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA DE LA TITULARIZACIÓN VILLA MARINA** a favor del Fideicomiso de Titularización de Cartera Hipotecaria Villa Marina, cuantía indeterminada.

16.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO CON FIDEICOMISOS

Al 31 de Diciembre del 2007 las Obligaciones a Largo Plazo con Fideicomisos consistían en:

OBLIGACIÓN CON EL FIDEICOMISO MERCANTIL DE
TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA VILLA MARINA 1,345,914

Al 31 de diciembre del 2007, las obligaciones de Megatrading S.A. con el fideicomiso, consistían en dólares, neto de abonos por 249,148.08.- Estos valores se originaron en obligaciones emitidas por el Fideicomiso y colocadas en el mercado, obligaciones que se dividen en Serie A,B,C, y D, series con tasas de intereses del 7% al 9% reajutable anualmente, considerando la tasa referencial del Banco central más un factor del 2% al 4%. - Según informa el Auditor externo del Fideicomiso, el reajuste anual, no será mayor al 0.50% anual y en ningún período la tasa de interés a reconocerse será superior al 11.5% anual.- Las series A,B,C, y D tienen un plazo de 2 hasta 10 años.- El primer tramo de obligaciones se emitió en los meses de Julio y Octubre del 2007 por un total de US \$ 1,595,000. Cabe indicar que a la misma fecha existen US \$ 305,000 en Títulos en Circulación y aún no colocados.

OBLIGACIÓN CON EL FIDEICOMISO MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS E INMUEBLES VILLA MARINA
La referida obligación es al 11,50 % anual con vencimiento final el 17
de Agosto del 2016

967,410
2,313,324

17.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2007 el Capital Social de La Compañía ascendió a US \$ 1,600 correspondientes a 1,600 acciones ordinarias de US \$ 1,00 cada una.

18.- 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 Subsidiaria MEMPASA S.A.- Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

19.- RESERVA POR VALUACION DE INMUEBLE EN SUBSIDIARIA

Al 31 de Diciembre del 2007 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.

20. HECHOS SUBSECUENTES

La Asamblea Constituyente del Ecuador, aprobó la LEY DE EQUIDAD TRIBUTARIA, publicada en el Registro Oficial No. 242 del 29 de Diciembre del 2007.- La nueva Ley contiene importantes reformas que entraron en vigencia a partir del 1 de Enero del 2008, principalmente reformó lo siguiente:

REFORMAS AL CODIGO TRIBUTARIO

- La declaración de las facturas a crédito, hasta 60 días posteriores a su emisión
- Decomiso e incautación definitiva de la mercancía sin documentación de soporte legal
- Las penas de reclusión hasta 6 años

REFORMAS A LA LEY ORGANICA DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

- Gastos deducibles de los Intereses por créditos externos solo si dicho crédito no supera el 300 % del capital pagado.
- Multas de hasta US \$ 15,000 por la no presentación de los anexos e información referente a las transacciones con relacionadas
- Para acogerse a la tasa de impuesto a la renta del 15 % deben capitalizar y demostrar la inversión en activos productivos hasta el 31 de Diciembre del siguiente ejercicio económico
- Los anticipos del impuesto a la renta se calcularan y pagara el mayor de entre:
50 % del impuesto a la renta del año anterior menos las retenciones efectuadas y la Suma matemática de algunos elementos de los estados financiero
- Impuesto a la salida de Divisas gravadas con el 0,5 %
- Creación del impuesto a las tierras rurales

A la fecha del Informe del Auditor Externo, Los respectivos Reglamentos a dicha Ley fueron emitidos.