

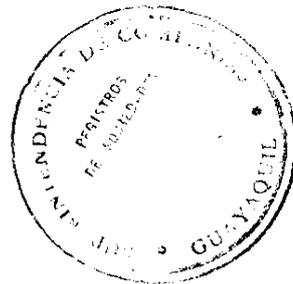
8361

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008

Con Opinión de los Auditores Externos Independientes



METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

INDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

MOORE STEPHENS AUDITORES CIA. LTDA.

Av. Amazonas N21 - 147 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17-03-1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantía y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

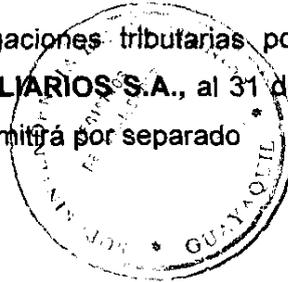
METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.**, al 31 de diciembre del ~~2009~~ y 2008 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas 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, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente; en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado



Abril, 27 del 2010
Guayaquil, Ecuador

Maria de los Angeles Gujarro
CPA No. 22.120

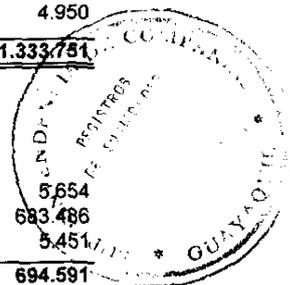
Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.
Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.
RNAE No. 322

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja-Bancos		61.003	6.098
Cuentas y documentos por cobrar			
Clientes		3.516	3.620
Otras cuentas por cobrar		36.808	23.206
Impuestos por cobrar		1.793	18.272
Total Activo Corriente		103.120	51.196
Activo Fijo - neto	4	180.578	199.493
Otros Activos			
Inversiones	5	546.910	623.736
Derechos fiduciarios	6	114.587	113.587
Cuentas por cobrar inversiones	7	166.615	340.789
Otros activos		4.303	4.950
TOTAL ACTIVOS		1.116.113	1.333.751
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones bancarias		4.713	5.654
Cuentas y documentos por pagar	8	522.942	683.486
Impuesto por pagar		4.751	5.451
Total de Pasivo Corriente		532.406	694.591
Cuentas por pagar a largo plazo	9	510.874	626.064
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	11	72.833	13.096
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.116.113	1.333.751

Las notas son parte integrante de los estados financieros



METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(Expresados en dolares de E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS:			
Ingresos operacionales		431.628	180.297
Otros ingresos		198.062	2.931
Total ingresos		629.690	183.228
GASTOS:			
Administrativos		(531.744)	(175.433)
Financieros		(938)	(2.174)
Total de Gastos		(532.681)	(177.607)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		97.009	5.621
(-) Participación trabajadores 15%		(14.551)	
(-) Impuesto a la renta 25%	10	(22.721)	(3.909)
(-) Reserva legal		(4.259)	(171)
UTILIDAD NETA		55.478	1.541
UTILIDAD POR ACCIÓN		5,55	0,15

Las notas son parte integrante de los estados financieros

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(Expresados en dolares de E.U.A)

	Nota	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Utilidad neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007		800	9.200	56	514	(2.524)	3.338	11.384
Transferencias a resultados acumulados						3.338	(3.338)	
Aumento de capital	11	9.200	(9.200)					
Utilidad antes de apropiación de reservas							1.712	1.712
Apropiación reserva legal	11			171			(171)	
Saldos al 31 de diciembre del 2008		10.000		227	514	814	1.541	13.096
Transferencias a resultados acumulados						1.541	(1.541)	
Aumento de capital								
Utilidad antes de apropiación de reservas							59.737	59.737
Apropiación reserva legal	11				4.259		(4.259)	
Saldos al 31 de diciembre del 2009		10.000		227	4.773	2.355	55.478	72.833

Las notas son parte integrante de los estados financieros

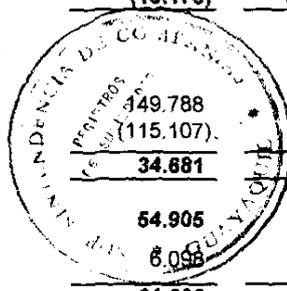


METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los comprendidos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en dolares de E.U.A)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo (utilizado en) provisto por clientes	(159.483)	163.237
Efectivo provisto por (utilizado en) proveedores	407.241	(75.253)
Otros, neto	(212.364)	2.931
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>35.394</u>	<u>90.915</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo utilizando en activo fijo	(17.994)	(113.679)
Efectivo provisto por venta de activos fijos	2.824	9.958
Efectivo utilizando en inversiones		(25.444)
Efectivo neto utilizando en actividades de inversión	<u>(15.170)</u>	<u>(129.165)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por préstamos de accionista	349.788	51.731
Efectivo utilizado en pago de préstamos bancarios	(115.107)	(8.670)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>34.681</u>	<u>43.061</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	<u>54.905</u>	<u>4.811</u>
EFFECTIVO AL INICIO DE LO AÑOS	<u>6.098</u>	<u>1.287</u>
EFFECTIVO AL FINAL DE LO AÑOS	<u>61.003</u>	<u>6.098</u>



Las notas son parte integrante de los estados financieros

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 y 2008 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. 98-2-1-1-004565 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el registro mercantil con fecha 25 de Octubre de 1998 bajo la denominación social RONALGROUP S.A.

Con fecha 07 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de accionista, autorizo el cambio de su denominación a METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. 00-G-IJ-0001834 y fue inscrita en el registro mercantil el 22 de junio del 2001.

2. OPERACIÓN

La compañía tiene como objeto principal y predominante la prestación de servicios de asesoría en el sector Inmobiliario

3. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS

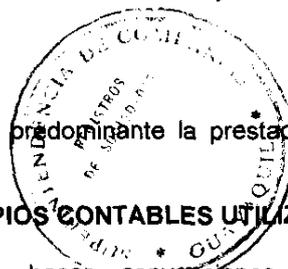
Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de los estados financieros. Estas políticas están basadas en normas Ecuatorianas de Contabilidad.

a. Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.



METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Según la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, se dispone al adición de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en resolución antes mencionada, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000.00 al 31 de diciembre del 2007, aplicaran las NIIF a partir del 1 de Enero del 2011, considerando para el efecto como periodo de transición el año 2010. Las de más compañías las aplicaran a partir del 1 de enero del 2012, estableciendo como periodo de transición el año 2011.

b. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

c. Periodo de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de operación, para una adecuada toma de decisiones.

d. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar clientes, cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios y se esperan recuperar en el corto plazo.

e. Activo Fijo

El saldo de activo fijo están contabilizados al costo de adquisición en dólares más aquellos costos directamente atribuibles para poner el activo en condición de operación y uso, más el valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17. Los adquiridos a partir de marzo del 2000 se encuentran valorados a su costo de adquisición en dólares

Las ganancias y pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

f. Depreciación

El gasto por depreciación de los activos fijos se carga a los resultados del periodo aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

• Edificios	5%
• Vehículos	20%
• Equipos de computación	33%
• Muebles y equipos de oficina	10%
• Instalaciones	10%

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

g. Inversiones

Corresponden a bienes inmuebles y títulos valores adquiridos en el objeto de desarrollar los proyectos inmobiliarios a largo plazo, los cuales se encuentran registrados al costo de adquisición.

h. Derechos Fiduciarios

Corresponden a derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyentes de un fideicomiso, conformado por valores aportados en efectivo y en propiedad.

i. Arrendamiento Mercantil

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento y la opción de compra si es aceptada, se registra en las cuentas de activos fijos, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Contabilidad.

j. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado independiente de su cobro. Los gastos se reconocen en base al método devengado.

k. Participación de trabajadores

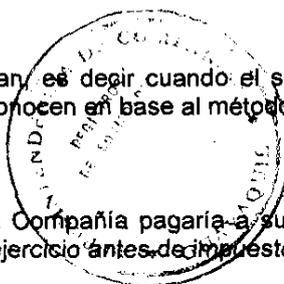
De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagaría a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

l. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que la compañía debería reconocer en los resultados del periodo el 25% de impuesto a la renta calculado sobre la utilidad gravable.

m. Utilidad por acción

La utilidad por acción por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se calcula en base a la cantidad de acciones en circulación durante cada periodo.



METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. ACTIVOS FIJOS - netos

El movimiento de activos fijos en el periodo 2009 y 2008 es como se detalla a continuación:

2009					
	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas	Ajustes	Saldo Final
Costo:					
Edificios	107.717				107.717
Vehículos	120.165				120.165
Equipo de Computación	5.511	11.003	(2.958)		13.557
Muebles y equipos de oficina	2.921	5.507		(154)	8.273
Instalaciones	4.994	1.638			6.632
Subtotal	241.308	18.148	(2.958)	(154)	256.344
Menos					
Depreciación Acumulada	(41.815)	(34.085)	134		(75.766)
Total de Activo Fijo	199.493	(15.938)	(2.824)	(154)	180.578

2008					
	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas	Ajustes	Saldo Final
Costo:					
Edificios		110.717		(3.000)	107.717
Vehículos	135.485		(15.320)		120.165
Equipo de Computación	3.895	5.860		(4.244)	5.511
Muebles y equipos de oficina	3.569	8.870		(9.518)	2.921
Instalaciones		6.027		(1.033)	4.994
Subtotal	142.949	131.474	(15.320)	(17.795)	241.308
Menos					
Depreciación Acumulada	(26.467)	(28.173)	5.362	7.463	(41.815)
Total de Activo Fijo	116.482	103.301	(9.958)	(10.332)	199.493

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las inversiones se componen de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Sunvacation	9.975	51
Astorgal	9.975	9.975
Punta Barabdua - Galaplus		80.750
Terreno Piedra Larga (Lote # 7,10,11,12)	364.384	364.384
Terreno Piedra Larga Ciudad del Mar (Lote #6)	126.576	126.576
VPT Onmi Hospital	36.000	42.000
	<u>546.910</u>	<u>623.736</u>

6. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, estos saldos corresponden a derechos fiduciarios, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Piedra Larga II	112.320	112.320
Ciudad Colón	667	667
Centro de negocios Colón	400	400
Piedra Larga I	200	200
Derecho Fiduciario River View	1.000	
	<u>114.587</u>	<u>113.587</u>

7. CUENTAS POR COBRAR INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, estos saldos de las cuentas por cobrar inversiones está compuesto por:

<u>Detalle</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gotaplus		5.261
Fideicomiso Piedra Larga	68.328	136.655
Fideicomiso Ciudad Colon 1		57.965
Fideicomiso Ciudad Colon 2		59.849
Fideicomiso Ciudad Colon 3		59.944
Fideicomiso Piedra Larga 2		21.115
Fideicomiso River View	98.287	
	<u>166.615</u>	<u>340.789</u>

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, estas obligaciones están compuestas de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	(1.)	81.368	201.491
Inversiones por pagar			
Terreno Punta Baraunda Gotaplus			36.486
Terreno Piedra Larga (Lote #7-10-12)		281.457	281.457
Ciudad del Mar (terreno #6)		20.119	62.350
Otras cuentas por pagar	(2.)	139.998	101.702
		<u>522.942</u>	<u>683.486</u>

- 1) Durante el año 2009, incluye principalmente la cuenta por pagar a Comresort S.A. por US\$ 52.800. A diciembre 2008, incluye principalmente la cuenta por pagar a Paul E. Palacios por US\$ 76.189; Comresort S.A. por US\$ 52.800.
- 2) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde a la cuenta por pagar a la Compañía relacionada Biepace S.A.

9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el detalle como sigue:

<u>Detalle</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Obligaciones bancarias			4.713
Obligaciones accionistas	(1.)	510.874	621.351
		<u>510.874</u>	<u>626.064</u>

- 1) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, constituyen valores que el accionista ha cancelado a nombre de la compañía por concepto de la compra de bienes, pagos por mantenimientos, préstamos, etc.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. IMPUESTO A LA RENTA

a. Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 y 2008.

<u>Detalle</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad Contable	82.458	5.621
(+) Gastos no deducibles	8.426	10.016
Base imponible para impto. Renta	90.884	15.637
25% Impuesto causado	22.721	3.909
(-) Rentenciones en la Fuente	(7.875)	(2.149)
(-) Anticipo impuesto a la renta	(4.268)	(3.869)
(-) Rentenciones en la fuente años anteriores	(6.725)	(3.617)
Saldo a pagar por el contribuyente	4.751	(5.726)

b. Dividendos

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención alguna.

c. Contingencias

La compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2006 y 2009.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a. Capital social

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital suscrito y pagado asciende a US\$10.000 y está constituido por 10.000 acciones nominativas y ordinarias con un valor nominal de US\$1 cada una.

b. Aumento de capital

En enero 04 del 2008 mediante la resolución No. 08-G-DIC-0000022 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador fue inscrito el Aumento de Capital por US\$9.200, y registrado en el Registro Mercantil el 25 de enero del 2008.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c. Reserva de capital

Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de expresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, que han sido transferidos a esta cuenta.

d. Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de presentación de nuestro informe 27 de abril del 2010, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

