

EXP.

83161

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



INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.

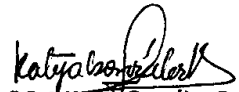
Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A., al 31 de diciembre del 2010 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría. Los estados financieros de la compañía METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre de 2009 fueron auditados por otros auditores cuyo Informe de fecha abril del 2010, contiene una opinión sin salvedades sobre esos estados.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A., al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.




C.P.A. Katya González B.
Registro Profesional 30.835
SC-RNAE 481

Mayo 16, 2011
Guayaquil, Ecuador

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

Balances Generales

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Nota	2010	2009
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		36.704	61.003
Cuentas por cobrar		5.178	3.516
Impuestos por cobrar		10.071	1.793
Otras cuentas por cobrar		35.252	36.808
Total activos corrientes		87.205	103.120
Propiedad, planta y equipo neto	(1)	99.369	180.578
Otros activos		7.508	4.303
Activos a Largo Plazo:			
Inversiones	(2)	427.983	546.910
Derechos fiduciarios	(3)	114.587	114.587
Cuentas por cobrar largo plazo	(4)	499.607	166.615
Total activos a largo plazo		1.042.177	828.112
Total de activos		1.236.259	1.116.113
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	(5)	242.967	81.368
Deuda financiera		-	4.713
Impuestos por pagar		20.727	4.751
Otros pasivos corrientes		41.651	441.574
Total pasivos corrientes		305.345	532.406
Pasivo a largo plazo		803.747	510.874
Total pasivos		1.109.092	1.043.280
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social		10.000	10.000
Reservas legales		5.000	5.000
Resultados acumulados		57.833	2.355
Resultados del ejercicio		54.334	55.478
Total patrimonio de los accionistas		127.166	72.833
Total pasivos más patrimonio		1.236.259	1.116.113

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

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

Estados de Resultados

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2010	2009
Ingresos		
Ventas netas	1.119.150	431.628
Otros Ingresos	244.270	198.062
Ingresos Netos	1.363.420	629.690
Gastos		
Gastos de administración y ventas	1.237.366	497.658
Utilidad (pérdida) en operación	126.054	132.032
Otros gastos (ingresos)		
Depreciación	36.974	34.085
Gastos financieros, netos	11.441	938
Utilidad (pérdida) antes de impuestos y participaciones	77.639	97.009
15% Participación de trabajadores	11.646	14.551
25% Impuesto a la renta	11.659	22.721
Reserva legal	-	4.259
Utilidad (pérdida) neta	54.334	55.478
Utilidad por acción	5,43	5,55

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

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

Estados de evolución patrimonial

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2010	2009
Capital social		
Saldo inicial	10.000	10.000
Movimientos realizados	-	-
Saldo final	10.000	10.000
Reserva de capital		
Saldo inicial	227	227
Movimientos realizados	-	-
Saldo final	227	227
Reserva legal		
Saldo inicial	4.773	514
Movimientos realizados	-	4.259
Saldo final	4.773	4.773
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	2.355	814
Movimientos realizados netos	55.477	1.541
Utilidad (pérdida) del período	54.334	55.478
Saldo final	112.166	57.833
Total patrimonio de los accionistas	127.166	72.833

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

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

Estados de flujos de efectivo

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2010	2009
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	1.311.420	(159.483)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.236.985)	194.877
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	74.436	35.394
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Compras y ventas de propiedad, planta y equipo	(53.833)	(17.994)
Venta de Activos Fijos	65.998	2.824
Efectivo neto utilizado (provisto) en actividades de inversión	12.165	(15.170)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo entregado por (a) los accionistas	(110.901)	34.681
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	(110.901)	34.681
Disminución (aumento) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(24.299)	54.905
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2009	61.003	6.098
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	36.704	61.003

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

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

**Reconciliación del resultado neto
con el efectivo neto de operaciones**

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2010	2009
Utilidad (Pérdida) neta	77.639	
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	37.927	
Pérdida por Venta de Activo	33.628	
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Variación en cuentas por cobrar	(51.999)	
Variación en inventarios	(840)	
Variación en depósitos en garantía	(2.644)	
Variación seguros pagados por anticipado	(2.250)	
Variación en inversiones en efectivo	36.000	
Inversiones en bienes cobrados en efectivo (Preoperativos)	82.988	
Sobregiro bancario	17.346	
Variación en otros activos Corrientes (L/P) Fideicomisos	(301.078)	
Variación en cuentas por pagar proveedores	152.789	
Variación en gastos acumulados por pagar	(5.068)	
Variación part. Trabajadores e imp por pagar	-	
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	74.436	

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

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

Políticas de Contabilidad Significativas

**Descripción
del negocio**

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 de RONALGROUP S.A.

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas autorizó 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.

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

**Bases de
presentación**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de propiedad, planta y equipo y los pasivos por impuesto a la renta y participación a trabajadores. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y criterios utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

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 la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir de enero del 2012.

De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, aplicarán las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, considerando como período de transición el año 2010. Las demás compañías las aplicarán a partir del 1 de enero del 2012, estableciendo como período de transición el año 2011.

**Efectivo y
equivalentes
de efectivo**

Para propósito del estado de flujos de efectivo, la compañía considera como equivalentes de efectivo a la inversión que mantiene al cierre de los estados financieros y con vencimiento de tres meses o menos, de acuerdo a lo mencionado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 3, flujo de efectivo.

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

Políticas de Contabilidad Significativas

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.

Propiedad, planta y equipo Los activos fijos se encuentran registrados al costo de adquisición.
Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

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.

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

Obligaciones con los trabajadores La compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades anuales aplicando el 15% sobre la utilidad anual antes de considerar gastos no deducibles para el cálculo del impuesto a la renta anual de la compañía.

La compañía registra un pasivo y un gasto por beneficios sociales de acuerdo a la legislación laboral ecuatoriana, le corresponde pagar anualmente a sus trabajadores.

Impuesto a la renta El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Ingresos y gastos Los ingresos y gastos se reconocen en el período por el método del devengado; es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. Propiedad, planta y equipo Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Edificios		107,717
Muebles y Enseres	15,268	4,886
Equipo de Oficina	4,269	3,387
Equipo de Computación	19,982	13,557
Vehículos	139,477	120,165
Instalaciones	13,755	6,632
Otros activos	9,849	
	202,600	256,344
Menos depreciación acumulada	103,231	75,766
	99,369	180,578

Un detalle de los movimientos de activos fijos fue como sigue:

	2010	2009
Costo:		
Saldo inicial	256,344	241,308
Adiciones	53,833	18,148
Ventas y/o bajas	(107,717)	(2,958)
Otros (neto)	139	(154)
Saldo final	202,600	256,344
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	75,766	41,815
Gasto del año	37,927	34,085
Ventas y/o bajas	(10,323)	(134)
Otros (neto)	(139)	
Saldo Final	103,231	75,766

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Sunvacation	9,975	9,975
Astorgal	9,975	9,975
Terreno Piedra Larga (Lote 7)	281,457	364,384
Terreno Piedra Larga (Lote 6)	126,576	126,576
VPT Omni Hospital		36,000
Saldo Final	427,983	546,910

**3. Derechos
fiduciarios**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Piedra Larga I	112,320	112,320
Piedra Larga II	200	200
Ciudad Colón	667	667
Centro de Negocios Colón	400	400
River Tower	1,000	1,000
Saldo Final	114,587	114,587

**4. Cuentas por
cobrar largo
plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
Fideicomiso River Tower	209,207	
Biepace	3,530	
Cuentas por Cobrar a Terceros	700	
Cuentas por Cobrar Fideicomisos	286,170	166,615
Saldo Final	499,607	166,615

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. Cuentas por pagar proveedores	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Comresort		52,800
	Aguilar Zamora Albertina	12,270	
	Distribisa	89,749	
	Diparlec	41,624	
	Proveedores Varios	99,324	28,568
	Saldo Final	242,967	81,368
6. Obligación bancaria	Dentro del pasivo a largo plazo, se encuentra registrada la siguiente obligación bancaria:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Banco Promerica S.A.		
	Préstamo concedido al 10.12% de interés efectivo anual, con vencimiento inicial el 2 de septiembre del 2013.		
		300,000	
	Saldo Final	300,000	
7. Impuesto a la renta	La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009, han sido calculadas aplicando la tasa del 25%.		
	La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:		
	Diciembre 31,	2010	2009
	Utilidad contable	77,639	97,009
	(-) 15% participación a trabajadores	11,646	14,551
	Utilidad después de participación a trabajadores	65,993	82,458

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Menos:

Deducción por incremento neto de empleados	46,282
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	1,819

Mas:

Gastos no deducibles	28,744	8,426
	46,636	90,884

Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros aplicando la tasa impositiva del 25%	11,659	22,721
--	--------	--------

- 8. Capital social** Al 31 de diciembre del 2010, el capital social de la compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.
- 9. Aporte para futura capitalización** Durante el año 2009, la compañía decidió capitalizar los aportes con el objetivo de incrementar el capital social.
- 10. Reservas legales** La ley de compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- Al 31 de diciembre del 2009 la compañía efectuó la apropiación requerida en la ley como reserva legal por US\$4,259 y como reserva de capital US\$171.
- 11. Utilidades retenidas** El saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos etc.
- 12. Eventos subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de preparación de este informe (16 de mayo del 2011) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.