

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



Estados Financieros
Años terminados en Diciembre 31, 2011, 2010
Con Informe del Auditor Independiente



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de:

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA, al 31 de diciembre de 2011 y el correspondiente estado de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A., MEGAINMOBILIARIA. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados se presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA, al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto de énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que:

Los estados financieros de METROS CUADRADO, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2010, no fueron examinados por nosotros.

Informe sobre otros informes requisitos legales

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.

P. Financial Leaders
Tax Financial Leaders S.A.
No. De Registro en
La Superintendencia
De Compañías RNAE No. 2-796
Guayaquil, 25 de Abril del 2012





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

Balances Generales

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Nota	2011	2010
Activos			
Activos corrientes:			
Caja y bancos	A	127.161	36.704
Cuentas por cobrar, neto	B	65.841	50.501
Total activos corrientes		193.002	87.205
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	C	152.443	99.369
Otros activos		12.094	7.508
Inversiones	D	19.950	427.983
Derechos fiduciarios	E	-	114.587
Cuentas por cobrar largo plazo	F	1.364.691	499.607
Total activos no corrientes		1.549.178	1.149.054
Total de activos		1.742.180	1.236.259
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	G	322.750	305.345
Obligaciones instituciones financieras, porción corriente	H	404.545	-
Total pasivos corrientes		727.295	305.345
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones instituciones financieras, porción L/P	H	619.155	300.000
Otras cuentas por pagar L/P	I	212.654	315.195
Préstamos accionistas L/P	J	6.221	188.553
Total pasivos no corrientes		838.030	803.748
Total pasivos		1.565.325	1.109.093
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	M	10.000	10.000
Reservas legales	N	5.000	5.000
Resultados acumulados	O	161.855	112.166
Total patrimonio de los accionistas		176.855	127.166
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		1.742.180	1.236.259

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

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

Estados de Resultados

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Nota	2011	2010
Ventas netas		1.676.849	1.119.150
Otros Ingresos		5.531	244.270
Ingresos Netos		1.682.381	1.363.420
Gastos operacionales			
Gastos de administración y ventas		1.533.287	1.237.366
Utilidad (pérdida) en operación		149.093	126.054
Otros ingresos (egresos), neto			
Depreciación		57.115	36.974
Gastos financieros, netos		6.221	11.441
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		85.757	77.639
Participación de trabajadores		12.864	11.646
Impuesto a la Renta	L	23.204	11.659
Utilidad del ejercicio		49.689	54.334

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

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

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Capital social		
Saldo inicial y final	10.000	10.000
Reservas legales		
Saldo inicial y final	5.000	5.000
Resultados acumulados		
Saldo inicial	112.166	57.833
Utilidad neta	49.689	54.333
Saldo final	161.855	112.166
Total patrimonio de los accionistas	176.855	127.166

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.667.041	1.311.421
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.546.355)	-1.236.985
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	120.686	74.436
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de propiedad, planta y equipos	(83.555)	-53.833
Venta de propiedad, planta y equipos	-	65.998
Disminución de inversiones	(342.464)	-
Disminución cuentas por pagar relacionadas L/P	(145.577)	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(571.596)	12.165
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de instituciones financieras, neto	723.700	-
Efectivo pagado a accionistas, neto	(182.333)	-110.901
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	541.367	(110.901)
Disminución neto de caja y bancos	90.458	(24.299)
Caja y bancos al inicio del año	36.704	61.003
Bancos al final del año	127.161	36.704

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

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

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
utilizado en las actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2011	2010
Utilidad neta	49.689	54.334
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	30.481	37.927
Pérdida por Venta de Activo	-	33.628
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(15.339)	(51.999)
Aumento en inventarios	-	(840)
Aumento (Disminución) en otros activos	(4.585)	114.094
Aumento en otros activos L/P Fideicomisos	-	(277.775)
Aumento en pasivos corrientes	17.405	165.067
Aumento en pasivos no corrientes	43.035	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	120.686	74.436

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

**Descripción
del negocio**

Metros cuadrados estrategias 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 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.

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 equipos, la amortización de cargos diferidos y los pasivos por impuesto a la renta y participación a trabajadores. Aun 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.SC.ICI.CPAIFRS.G.11 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial No. 498 del 11 de Octubre del 2011, se dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a partir de enero del 2012.

Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de Enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan con las siguientes condicionantes:

- Monto de Activos inferiores a Cuatro Millones de Dólares.
- Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta Cinco Millones de Dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

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

Políticas de Contabilidad Significativas

Efectivo y equivalentes de efectivo Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo, el efectivo disponible en caja y saldos en banco.

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.

Activos fijos 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
Instalaciones	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Equipos electrónicos	10%

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 constituyentes de un fideicomiso, conformado por valores en efectivo y en propiedades.

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.**

Políticas de Contabilidad Significativas

**A. Efectivo y
equivalentes
de efectivo**

Al 31 de Diciembre del 2011, representa valores en efectivo en Caja y valores disponibles en los Bancos del Pichincha, Produbanco y Promerica. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Caja	500	300
Bancos	126,661	36,404
Saldo Final	127,161	36,704

**B. Cuentas
por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Clientes	5,178	5,178
Anticipo a Proveedores (1)	22,051	17,423
Empleados	3,419	1,288
Retenciones de IVA	-	1,396
Retención en la fuente de I.R. (2) (Nota L)	20,047	8,675
Deudores Varios	70	685
Cuentas por Cobrar Relacionadas (3) (Nota K)	8,634	15,802
Fideicomisos Relacionados	6,442	54
Saldo Final	65,841	50,501

(1) Corresponden a anticipos entregados a proveedores locales por US\$22,051 y US\$17,423 respectivamente.

(2) Corresponden principalmente a retenciones en la fuente de impuesto a la renta no compensadas en los años 2010 y 2011.

(3) Corresponden a valores pendientes de cobro por el alquiler de las oficinas No. 501-502 ubicadas en el Edificio Samborondon Plaza.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**C. Activos
Fijos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Muebles y Enseres	27,851	15,268
Equipo de Oficina	4,292	4,269
Equipo de Computación	26,139	19,982
Vehículos	194,784	139,477
Instalaciones	20,275	13,755
Equipos Electrónicos	4,232	3,693
Pinacoteca	17	16
Software Contable	7,725	5,300
Marcas Registradas	840	840
	286,155	202,600
Menos depreciación acumulada	133,712	103,231
	152,443	99,369

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

	2011	2010
Costo:		
Saldo inicial	202,600	256,344
Adiciones	104,284	53,833
Ventas y/o bajas	(20,729)	(107,717)
Otros (neto)	-	139
Saldo final	286,155	202,600
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	103,231	75,766
Gasto del año	48,828	37,927
Ventas y/o bajas	(18,347)	(10,323)
Otros (neto)	-	(139)
Saldo Final	133,712	103,231

D. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Diciembre 31,		2011	2010
Sunvacation	(1)	9,975	9,975
Astorgal	(1)	9,975	9,975
Terreno Piedra Larga (Lote 7)	(2)	-	281,457
Terreno Piedra Larga (Lote 6)	(2)	-	126,576
Saldo Final		19,950	427,983

- (1) Corresponden a títulos valores mantenidos en las compañías Sunvacations y Astorgal.
- (2) Durante el año 2011, estas inversiones fueron dadas de baja mediante la compensación con saldos por pagar referentes al mismo proyecto.

**E. Derechos
Fiduciarios**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2011	2010
Piedra Larga I	(1)	-	112,320
Piedra Larga II	(1)	-	200
Ciudad Colon	(1)	-	667
Centro de Negocios Colon	(1)	-	400
River Tower	(1)	-	1,000
Saldo Final		-	114,587

- (1) Los derechos fiduciarios detallados en la nota E fueron cedidos durante el año 2011 a Compañías Relacionadas.

**F. Cuentas por
cobrar L/P**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2011	2010
Fideicomiso River Tower		-	209,207
Compañías Relacionadas	(1) (Nota K)	218,941	3,530
Cuentas por Cobrar a Terceros	(2)	105,710	700
Cuentas por Cobrar Fideicomisos	(3)	,040,040	286,170
Saldo Final		1,364,691	499,607

- (1) Corresponden a la cesión de derechos fiduciarios del proyecto Piedra Larga y Riverview a Umatac S.A., y de los proyectos Ciudad Colón y Centro de Negocios Colón a Biepace S.A.
- (2) Corresponden al valor entregado al Municipio de Guayaquil para la participación en la subasta pública de las oficinas ubicadas en Puerto Santa Ana, Edificio Sotavento.
- (3) Corresponden a valores entregados a los fideicomisos como aportes pre operativos de los diferentes proyectos, Megaplaza Oficina, Megaplaza Suites, Megaplaza Parques, Megaplaza Hotel, Isla Mocoli, Terrazas del Mar, Ocean Tower

G. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
Proveedores Locales (1)	203,759	143,643
Gastos Acumulados (2)	39,253	-
Impuestos por Pagar	37,585	20,727
Proveedores Varios	-	99,324
Compañías Relacionadas (Nota K))	33,097	-
Otras cuentas por pagar	9,056	41,651
Saldo Final	322,750	305,345

- (1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán cancelados dentro del periodo corriente.
- (2) Corresponden a beneficios sociales, así como también a la participación de trabajadores correspondiente al año 2011.

H. Obligaciones financieras

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2011	2010
1.- Préstamo prendario al 10.12% de interés efectivo anual a un plazo de 3 años pagaderos en 12 cuotas trimestrales hasta el 27 de Enero del 2.014 (1)	600,000	-
2.- Préstamo hipotecario al 10.12% de interés efectivo anual a un plazo de 3 años pagaderos en 12		

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

cuotas trimestrales hasta el 3 de Marzo del 2.014 (1)	150,000	-
3.- Préstamo hipotecario al 10.12% de interés efectivo anual a un plazo de 3 años pagaderos en 12 cuotas trimestrales hasta el 3 de Marzo del 2.014 (1)	50,000	-
4.- Préstamo hipotecario al 10.12% de Interés efectivo anual a un plazo de 3 años pagaderos en 12 cuotas trimestrales hasta el 13 de Abril del 2.014 (1)	170,000	-
5.- Préstamo automotriz al 9.76% de interés efectivo anual a un plazo de 5 años pagaderos en 60 cuotas mensuales hasta el 23 de Diciembre del 2.016 (2)	26,850	-
6.- Préstamo automotriz al 9.76% de Interés efectivo anual a un plazo de 5 años pagaderos en 60 cuotas Mensuales hasta el 23 de Diciembre Del 2.016 (2)	26,850	-
7.- Préstamo concedido al 10.12% de Interés efectivo anual, con Vencimiento inicial el 2 de Sept. Del 2.013 (1)	-	300,000
	1,023,700	300,000
Menos porción corriente del Pasivo a largo plazo	404,545	-
Saldo Final	619,155	300,000

(1) Corresponden a créditos otorgados a favor de Metros Cuadrados S.A. por \$ 970,000 los mismos que se destinaron para precancelar el crédito obtenido en el año 2.010 por \$ 300,000 y la diferencia fue utilizada para los gastos pre-operativos de los proyectos Megaplaza Oficina (City) y Megaplaza Suite (City).

(2) Corresponden a créditos otorgados para la compra de dos vehículos para uso de la Compañía.

**I. Otras cuentas
Por Pagar L/P**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores Locales	500	-
Gastos Acumulados	8,068	-
Compañías Relacionadas (1) (Nota K)	156,000	301,577
Otras cuentas por pagar	48,086	13,619
Saldo Final	212,654	315,196

- (1) Corresponden al préstamo otorgado por Umatac S.A. por \$ 105,710 para la participación de la Subasta Pública con el Municipio por la concesión de las oficinas ubicadas en Puerto Santa Ana. La diferencia de US\$ 50,290 se utilizó como aporte pre operativo para el Proyecto Terrazas del Mar en Playas, Proyecto Shangrila.

**J. Transacciones
con Accionistas**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Préstamos accionistas L/P (1)	6,221	188,552
Saldo Final	6,221	188,552

- (1) Los saldos por pagar presentados en esta nota no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía.

**K. Transacciones
con Relacionadas**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por Cobrar C/P		
Biepace S.A. (Nota B)	8,634	15,802
Cuentas por Cobrar L/P		
Biepace S.A. (Nota F)	2,267	3,530
Umatac S.A. (Nota F)	218,941	-
Total Cuentas por Cobrar	229,842	19,332
Cuentas por Pagar C/P		
Biepace S.A. (Nota G)	22,814	-
Umatac S.A. (Nota G)	10,282	-

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Cuentas por Pagar L/P	156,000	301,577
Umatac S.A. (Nota I)		

Total Cuentas por Pagar	189,096	301,577
--------------------------------	----------------	----------------

L. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 24%.

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,	2011	2010
Utilidad contable antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	85,757	77,639
Menos:		
15% participación a trabajadores	12,864	11,646
Utilidad después de participación a trabajadores	72,893	65,993
Menos:		
Deducción por incremento neto de empleados	9,168	46,282
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	5,791	1,819
Mas:		
Gastos no deducibles	38,750	28,744
Base Imponible de Impuesto a la Renta	96,684	46,636
Impuesto a la renta causado	23,204	11,659
(-) Retenciones en la Fuente	43,251	20,278
Anticipo de Impuesto a la Renta	-	56
Saldo a favor del contribuyente	20,047	8,675

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

M. Capital Social	Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.
N. Reserva legal	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.
O. 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 re liquidación de impuestos etc.
P. Reclasificaciones	Para efectos de una correcta presentación de acuerdo a PCGA, se ha procedido a realizar varias reclasificaciones a las cifras de los estados financieros del año 2010, con la finalidad de presentar los estados financieros 2010 comparativo con los del 2011.
Q. Eventos subsecuentes	Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de este informe (25 de Abril del 2012) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.