METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIAROS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estados Financieros

Años Terminados en Diciembre 31, 2012,2011
Con Informe del Auditor Independiente

INDICE

Estados Financieros

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares estadounidense
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF 1	-	Norma Internacional de Información Financiera N° 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de:
METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIAROS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIAROS S.A. MEGAINMOBILIARIA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIAROS S.A. MEGAINMOBILIARIA es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

   Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

   Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIAROS S.A. MEGAINMOBILIARIA al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que:

   - Como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

     Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Los efectos más significativos de la aplicación de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

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 2012, se emite por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A. C.P.A. Ángel Agurto Vásquez

No. de Registro Superintendencia de Socio

Compañías: **SC-RNAE-2-796** **Registro No. 10.053**

Guayaquil, 15 de Mayo del 2013

METROS CUADRADROS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Nota	31-dic.-12	31-dic.-11	1-dic.-11
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	44.049	127.161	36.704
Clientes, neto	7	22.252	5.178	5.178
Impuestos corrientes	8	38.702	20.047	10.071
Otras cuentas por cobrar	9	342.483	40.616	35.252
Total activos corrientes		447.486	193.002	87.205
Activos no corrientes:				
Propiedad, planta y equipo, neto	10	767.969	143.878	93.229
Activos intangibles		10.584	20.659	13.648
Propiedades de inversión	11	521.546	-	-
Inversiones er títulos de valores		19.950	19.950	427.983
Derechos fiduciarios		-	-	114.587
Otras cuentas por cobrar largo plazo	12	763.359	1.364.692	499.607
Activos por impuestos diferidos	8	9.782	1.642	719
Total activos no corrientes		2.093.190	1.550.821	1.149.773
Total de activos		**2.540.676**	**1.743.823**	**1.236.978**
Pasivos y patrimonio de los accionistas				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	13	203.487	203.758	223.517
Obligaciones instituciones financieras, porción corriente	14	534.326	404.545	-
Beneficios sociales		36.173	39.253	11.646
Impuestos por pagar corrientes	8	30.726	37.586	20.727
Otas cuentas por pagar	15	144.495	42.154	49.455
Total pasivos corrientes		949.207	727.295	305.345
Pasivos no corrientes:				
Obligaciones instituciones financieras, porción L/P	14	204.272	619.155	300.000
Provisiones por beneficios a empleados	17	10.038	8.068	3.340
Otras cuentas por pagar L/P	18	1.200.368	210.807	503.749
Total pasivos no corrientes		1.414.678	838.030	807.089
Total pasivos		2.363.885	1.565.325	1.112.434
Patrimonio de los accionistas:				
Capital social	19	10.000	10.000	10.000
Reserva legal	20	5.000	5.000	5.000
Utilidades acumuladas	21	161.791	163.497	109.545
Total patrimonio de los accionistas		176.791	178.497	124.545
Total pasivo mas patrimonio		**2.540.676**	**1.743.823**	**1.236.978**

Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal

Sr. Assad Lopez Puas
Contador General

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

METROS CUADRADROS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estado de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Nota	31-dic-12	31-dic-11
Ventas netas		1.679.614	1.676.849
Otros Ingresos		2.230	5.531
Ingresos Netos		**1.681.844**	**1.682.381**
Gastos de operacionales			
Gastos de administración y ventas	22	(1.499.511)	(1.530.667)
Utilidad en operación		182.333	151.714
Otros ingresos (egresos), neto			
Depreciación		(73.163)	(57.115)
Gastos financieros		(101.231)	(6.221)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		7.940	88.378
Participación trabajadores		(1.191)	(12.864)
Impuesto a la Renta:			
Impuesto a la renta corriente	9.2	(16.596)	(23.204)
Impuesto a la renta diferido	9.2	8.140	1.642
Utilidad del ejercicio		**(1.707)**	**53.951**

Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal

Sr. Assad Lopez Puas
Contador General

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

METROS CUADRADROS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	31-dic-12	31-dic-11	01-dic-11
Capital social			
Saldo inicial y final	10.000	10.000	10.000
Reserva legal			
Saldo inicial y final	5.000	5.000	5.000
Utilidades acumuladas			
Saldo inicial	163.497	109.545	57.833
Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF	-	-	(2.621)
Utilidad neta	(1.707)	53.951	54.333
Saldo final	161.791	163.497	109.545
Total patrimonio de los accionistas	176.791	178.497	124.545

Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal

Sr. Assad Lopez Puas
Contador General

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

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2012	2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.937.441	1.667.041
Efectivo pagado a empleados	(1.110)	
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.637.015)	(1.546.355)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	299.316	120.686
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compra de propiedad, planta y equipos	(1.086.887)	(83.555)
Disminución de inversiones	-	(342.464)
Disminución cuentas por pagar relacionadas L/P	-	(145.577)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(1.086.887)	(571.596)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado de instituciones financieros, neto	(285.102)	723.699,81
Financiación por préstamos a largo plazo	989.561	-
Efectivo pagado a accionistas, neto	-	(182.333)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	704.459	541.367
Disminución neto de caja y bancos	(83.112)	90.458
Caja y bancos al inicio del año	127.161	36.704
Efectivo y equivalentes al final del año	44.049	127.161

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,	2012	2011
Utilidad neta	(1.707)	53.951
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	(48.675)	30.481
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar	263.737	(15.339)
Aumento (Disminución) en otros activos	-	(4.585)
Aumento en impuesto diferido activos	-	(1.613)
Aumento en pasivos corrientes	92.131	17.376
Aumento en pasivos no corrientes	1.970	40.415
Ajustes por partidas distintas al efectivo	(8.140)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	299.316	120.686

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

1. OPERACIONES

La compañía 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 Accionista 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.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera N°1, adopción de las NIIF por primera vez (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF Vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 5.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

(a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

(b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28. En mayo de 2011 el IASB emitió la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades y las dos normas revisadas, la NIC 27 Estados Financieros Separados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Todas las normas nuevas tendrán vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, y cuya aplicación anticipada está permitida.

La NIIF 10 sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la SIC-12 Consolidación—Entidades de Cometido Específico, la NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos y a la SIC-13 Entidades Controladas Conjuntamente – Aportaciones No Monetarias de los Participantes y la NIIF 12 se aplicará a entidades que tengan una participación en una subsidiaria, un acuerdo conjunto, una asociada o una entidad estructurada no consolidada.

La NIC 27, junto con la NIIF 10 y la NIIF 12, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados (modificada en 2008). La NIC 28 prescribe la contabilidad de inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos

NIIF 13, "Medición del valor razonable", fue emitida en mayo de 2011. Define el valor razonable, establece un marco para medirlo y requiere información a revelar sobre las mediciones del valor razonable. La Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

CINIIF 20, "Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto", fue emitida en octubre de 2011. Esta norma aclara la forma en que una entidad asigna los costos de desmonte en que incurre durante la fase de producción de una mina a cielo abierto entre inventario y otros activos, así como el periodo sobre el que debería amortizar los costos de desmonte capitalizados. La Norma tendrá vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a las NIIF emitidas como documentos separados

Modificaciones a la NIIF 7. "Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros", (Modificaciones a la NIIF 7) emitido en diciembre de 2011 Estas modificaciones requieren que las entidades revelen información de forma que los usuarios de sus estados financieros puedan evaluar el efecto o efecto potencial de los acuerdos de compensación y acuerdos similares sobre la situación financiera de la entidad. Se requiere aplicar la modificación para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIIF 9. Fecha de Vigencia Obligatoria e Información a Revelar de Transición (Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7) emitido en diciembre de 2011 Estas modificaciones requieren que la NIIF 9 se aplique a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015, y deben aplicarse cuando se aplique por primera vez la NIIF 9. Se permite la aplicación anticipada de la NIIF 9. Estas modificaciones a la NIIF 9 modifican la exención de reexpresar periodos anteriores, y también añadió información a revelar de transición a la NIIF 7 que se requiere aplicar cuando se aplique por primera vez la NIIF 9.

Modificaciones a la NIC 1. "Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral" emitido en junio de 2011. Se requiere que la modificación se aplique a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 19. "Beneficios a los Empleados" se emitió en junio de 2011. Esta norma prescribe la contabilidad e información a revelar por los empleadores sobre beneficios a los empleados y estará vigente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 32. "Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros" fue emitida en diciembre de 2011. Las modificaciones aclaran (a) el significado de "actualmente tiene un derecho exigible legalmente de compensación"; y (b) que algunos sistemas de liquidación por el bruto se considerarían equivalentes a la liquidación neta si eliminan o dan lugar a riesgos de crédito y liquidez no significativos y tratan las cuentas por cobrar y por pagar en un proceso o ciclo de liquidación único. Se requiere la aplicación de la modificación para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

La Compañía está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el efectivo en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 7.

2.6 Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los 5 ejercicios posteriores.

2.8 Propiedades, planta y equipo

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en las NIC N° 16, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El monto neto de propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de las propiedades, plantas y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario al cierre de cada balance.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

Activos	Tasas

Instalaciones	10%
Muebles y Equipos de oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Equipos electrónicos	10%
Vehículos	20%

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. El importe en libros incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios de reconocimiento; y excluye los costos del mantenimiento diario de la propiedad de inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se expresan al valor razonable que refleja las condiciones del mercado a la fecha de presentación. Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado del resultado en el período en el que surgen.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su disposición.

La diferencia entre el producido neto de la disposición y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el período en el que fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia una propiedad ocupada por su dueño, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad ocupada por su dueño se convierte en una propiedad de inversión, la Compañía la contabiliza de conformidad con la política establecida para propiedades, planta y equipo a la fecha del cambio de uso.

2.10 Inversiones

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

2.11 Cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.12 Provisiones

Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido

es una situación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones

El Art. 216 del Código de Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además de un cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual para cada uno de los años de servicios prestados a la Compañía.

2.14 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades liquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.15 Impuesto a la Renta

El impuesto a la Renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2.16 Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2010).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y las del último ejercicio concluido, si las hubieren.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos y facturados después de haber entregado el bien o el servicio, bajo el método del devengo, en caso de recibir anticipos de clientes, estos son registrados como pasivos hasta que cumplan las condiciones para su reconocimiento.

2.18 Intereses

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.19 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.20 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

3.1 Base de la transición a las NIIF

3.1.1 Aplicación de la NIIF 1

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera (NIIF).

La fecha de transición es el 1 de enero del 2011. La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

3.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

(a) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria, aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

(b) Otras exenciones

Las otras exenciones optativas no fueron aplicadas por la Compañía por ser no aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias contables entre las NEC y las NIIF.

3.2. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición de las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- ✓ Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011.
- ✓ Conciliación del estado de resultados por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011.

3.2.1 Conciliación del patrimonio neto al inicio y final del período de transición

Concepto	31 de diciembre 2011	1 de enero 2011
Total patrimonio neto según NEC	**176.855**	**127.166**
Ajuste de la conversión a NIIF:		
Cuentas de Activo:		
Reconocimiento de activos por impuesto diferido (1)	1.642	719
Total Ajuste conversión NIIF activos:	**1.642**	**719**

Cuentas de Pasivo:		
Jubilación patronal y Desahucio (2)	3.340	(3.340)
Total Ajuste conversión NIIF pasivos:	**3.340**	**(3.340)**
Total Efecto de la transición a las NIIF	(2.621)	(2.621)
Efecto de la transición a las NIIF Utilidad neta 2011	4.262	-
Total Patrimonio neto de acuerdo a NIIF	**178.497**	**124.545**

(1) Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, ha significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2011 y al 1 de enero y del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US$1,613 y US$719, respectivamente; esto representó una disminución de utilidades retenidas y las utilidades del ejercicio 2011.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	01 de Enero del 2011	**31 de Diciembre del 2011**
Diferencias Temporarias Deducibles		
Beneficios definidos	2.878	6.721
Total activos por impuesto diferido	**719**	**1.642**
Total Neto por Impuesto diferido	**719**	**1.642**

(2) Beneficios a Empleados

Las NIIF requieren el reconocimiento de pasivos por planes definidos de acuerdo a la NIC 19 cuando se devengan independiente del momento del pago; la aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria, aplicó la exención de la NIIF 1 y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF de jubilación patronal por US$8,157 y desahucio por US$1,881 respectivamente.

3.3.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Cuenta	NEC 31/12/2011	Ajuste NIIF	NIIF 31/12/2011
Ventas netas	1.676.849	-	1.676.849
Otros Ingresos	5.531	-	5.531
Ingresos Netos	**1.682.381**	**-**	**1.682.381**
Gastos de operacionales			
Gastos de administración y ventas	(1.533.287)	2.621	(1.530.667)
Utilidad en operación	149.093	2.621	151.714
Otros ingresos (egresos), neto			
Depreciacion	(57.115)	-	(57.115)
Gastos financieros	(6.221)	-	(6.221)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	85.757	2.621	88.378
Participación trabajadores	(12.864)	-	(12.864)
Impuesto a la Renta:			
Impuesto a la renta corriente	(23.204)	-	(23.204)
Impuesto a la renta diferido	-	1.642	1.642
Utilidad del ejercicio	**49.689**	**4.261**	**53.951**

(1) Reverso en el gasto por jubilación patronal y desahucio:

Corresponde al efecto neto en el gasto de provisión por jubilación patronal y desahucio del año 2011, debido a que el valor total reflejado en el estudio actuarial correspondiente a la provisión total al cierre del año 2011, fue registrada totalmente afectando al resultado del año 2011, situación que no era correcta, por lo que se realizó la reclasificación por el efecto del inicio del periodo de transición a la cuenta denominada adopción por primera vez por un monto de US$2,621.

(2) Reconocimiento de impuestos diferidos

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporarias entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporarias entre NEC, correspondientes básicamente a bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento de activos por impuestos diferidos de US$719 y US$1,642, respectivamente esto representó un aumento de las utilidades retenidas del ejercicio 2011.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

4.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

5. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso en forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagaran y que tienen plazos de vencimiento similares a que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado. Ver Nota 13 que presenta información adicional sobre estas provisiones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Caja	300	500	300
Bancos	43.749	126.661	36.404
Total efectivo y equivalentes	**44.049**	**127.161**	**36.704**

Al 31 de diciembre del 2012, representa valores en efectivo en Caja y valores disponibles en los Bancos del Pichincha, Produbanco y Promerica.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Ctas por cobrar clientes (1)	22.252	5.178	5.178
Total cuentas y documentos por cobrar	**22.252**	**5.178**	**5.178**

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobros por la operación comercial de la compañía. La cartera presentada esta en un 100% por vencer.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Activos del impuesto corriente			
Retenciones de IVA	-	-	1.396
Retención en la fuente I.R.	38.702	20.047	8.675
Total impuestos activos (1)	**38.702**	**20.047**	**10.071**
Pasivos del impuesto corriente			
Impuesto al Valor agregado	24.287	37.586	20.727
Retenciones en la fuente por pagar	6.439	-	-
Total impuestos pasivos (1)	**30.726**	**37.586**	**20.727**

(1) Corresponden a impuestos del año 2012 que se liquidarán en el periodo fiscal 2013.

8.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

	31 de Diciembre del 2012	31 de Diciembre del 2011
Gasto del Impuesto corriente	16.596	23.204
Gasto o ingreso del impuesto diferido relacionados con el origen y reverso de diferencias temporarias	(8.140)	(1.642)
Gasto (ingreso) Impuesto a la Renta	**8.456**	**21.562**

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2012	31 de Diciembre del 2011
Utilidad antes del Impuesto a la renta	**6.749**	**75.514**
Efecto por conversión	-	2.621
Utilidad antes Impuesto a la renta Fiscal	**6.749**	**72.894**
Mas (menos) partidas de Conciliación :		
Gastos No deducible	34.933	38.750
Deduccion por incremento neto de empleados	(46.744)	(9.168)
Deduccion por pago a trabajadores con discapacidad	(28.895)	(5.792)
Utilidad/Gravable o Pérdida	**(33.957)**	**96.684**
Anticipo de Impuesto a la renta	16.596	23.204
Impuesto a la renta causado (pago minimo)	16.596	23.204
Efectos por el origen y reverso de diferencia temporarias	**(8.140)**	**(1.642)**
Gasto / Ingreso por Impuesto a la Renta Corriente	**8.456**	**21.562**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% (24% en el 2011) sobre las utilidades tributarias. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo

para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las

  Inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

8.3 Saldo de Impuestos Diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre 2012	**31 de Diciembre 2011**	**1 de Enero 2011**
Diferencias Temporarias Deducibles			
Saldos al principio del año	**1.642**	**719**	**-**
Obligación de Beneficios definidos	8.140	922	719
Saldo al Final del año activos por impuesto diferido	**9.782**	**1.642**	**719**

8.4 Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas de impuestos fueron:

	31 de Diciembre 2012	**31 de Diciembre 2011**
Utilidad para Provisión antes de Impuesto a la renta	6.749	75.514
Impuesto a la renta Corriente	16.596	23.204
Tasa Efectiva del Impuesto	**245,92%**	**30,73%**

8.5Variación de la Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012, 2011 las tasas efectivas variaron en:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011
Tasa Impositiva Legal	23,00%	24,00%
Pago mínimo por anticipo I.R. y efecto imp. Dif. Activo por Jubilación Patronal.	222,92%	6,73%
Tasa Efectiva del Impuesto	**245,92%**	**30,73%**

9. ANTICIPOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Cuentas por cobrar relacionadas (1)	175	8.634	15.802
Fideicomisos relacionados (1)	192.489	6.442	54
Total relacionadas	192.664	15.076	15.856
Empleados	1.104	3.419	1.288
Anticipo a proveedores (2)	103.692	22.051	17.423
Deudores varios	45.023	70	685
Total anticipos y otras cuentas por cobrar	**342.483**	**40.616**	**35.252**

(1) Corresponden a cuentas por cobrar a compañías y fideicomisos relacionados, ver detalle en Nota 16.

(2) Corresponden a anticipos entregados a proveedores producto de la operación del negocio, los mismos que serán compensados en el siguiente año.

10. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011	Tasa anual de depreciación %
Edificios	528.095	-	-	10,00%
Muebles y enseres	51.843	27.851	15.268	10,00%
Equipos de oficina	4.329	4.292	4.269	10,00%
Equipos de computación	29.430	26.139	19.982	33,33%
Vehículos	111.167	194.784	139.477	20,00%
Instalaciones	119.686	20.275	13.755	20,00%
Equipos electrónicos	8.438	4.232	3.693	10,00%
Pinacoteca	18	17	16	
Total propiedad, planta y equipo	**853.006**	**277.590**	**196.460**	
(Menos) Depreciación acumulada:	(85.037)	(133.712)	(103.231)	
Total propiedad, planta y equipo, neto	**767.969**	**143.878**	**93.229**	

El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

Costo:	**2012**	**2011**
Saldos al 1 de enero	277.590	202.600
Adiciones, netas	584.030	104.284
Ventas y/o bajas, netas	(8.614)	(20.729)
Reclasificaciones	-	(8.565)
Saldo final	**853.006**	**277.590**

Depreciación Acumulada:	**2012**	**2011**
Saldos al 1 de enero	133.712	103.231
Gasto del año	73.170	48.828
Ventas y/o bajas, netas	(121.845)	(18.347)
Reclasificaciones	-	-
Saldo final	**85.037**	**133.712**

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Oficinas Puerto Santa Ana(1)	529.004	-	-
(Menos) Depreciación acumulada:	(7.457)	-	-
Total propiedades de inversión	**521.546**	**-**	**-**

(1) Corresponden a la adquisición oficinas ubicadas en el edificio Sotavento Pto. Santa Ana de la ciudad de Guayaquil a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil en US$1,057,098.76 mediante subasta pública; sin embargo, estas instalaciones solo están siendo ocupadas en un 50%, razón por la que las oficinas que no están siendo utilizadas para las operaciones de la compañía se reclasificaron del rubro de Propiedades, planta y equipos por US$529,004.

12. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañías Relacionadas (1)	712.384	218.942	3.530
Fideicomiso River Tower	-	-	209.207
Cuentas por cobrar a terceros	-	105.710	700
Cuentas por cobrar Fideicomisos (2)	50.975	1.040.040	286.170
Total cuentas por cobrar largo plazo	**763.359**	**1.364.692**	**499.607**

(1) Corresponden a cuentas por cobrar a compañías relacionadas ver detalle en Nota 16.

(2) Corresponden a cuentas por cobrar a los Fideicomisos Megaplaza oficina City por US$17,602; Fideicomiso Megaplaza Parqueos por US$9,427; Fideicomiso Megaplaza Hotel por US$165; Fideicomiso Isla Mocoli por US$840; Fideicomiso Terrazas del Mar por US$2,240 y Fideicomiso Ocean Hotel por US$21,001.

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Proveedores locales (1)	203.487	203.758	143.643
Proveedores varios	-	-	79.874
Total cuentas por pagar	**203.487**	**203.758**	**223.517**

(1)Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán canceladas dentro del período corriente.

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Obligaciones financieras			
Banco Promérica (1)	710.495	1.023.700	300.000
Banco del Pichincha	715	-	-
Intereses por pagar	13.272	-	-
Banco Produbanco (2)	14.116	-	-
Total obligaciones financieras	738.598	1.023.700	300.000
Menos porción corriente del Pasivo a Largo Plazo	534.326	404.545	-
Total obligaciones financieras L/P	**204.272**	**619.155**	**300.000**

(1)Corresponde a préstamos otorgado por el Banco Promérica S.A., para capital de trabajo, como se describe a continuación:

Préstamo de US$400,000 a una tasa de interés del 9,84% anual, a 36 meses plazo cuyo vencimiento es el 27 de enero del 2014.

Préstamo de US$35,000 a una tasa de interés del 9,84% anual, a 36 meses plazo cuyo vencimiento es el 3 de marzo del 2014.

Préstamo de US$100,000 a una tasa de interés del 9,84% anual, a 36 meses plazo cuyo vencimiento es el 3 de marzo del 2014.

Préstamo de US$50,000 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 62 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de diciembre del 2016.

Préstamo de US$20,000 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 62 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de agosto del 2017.

(2)Corresponde a la deuda por consumo de la tarjeta corporativa Mastecard Produbanco.

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañías relacionadas (1)	122.000	33.096	-
Otras cuentas por pagar	22.495	9.058	49.455
Total cuentas por pagar	**144.495**	**42.154**	**49.455**

(1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas ver detalle en Nota No. 16.

16. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Cuentas por cobrar C/P			
Biepace S. A.	-	8.634	15.802
Fideicomisos	192.489	6.442	54
Umatac S. A.	175	-	-
	192.664	15.076	15.856
Cuentas por cobrar L/P			
Biepace S. A.	-	-	3.530
Umatac S. A.	106.757	218.942	-
Iveco Financial Inc.	605.627	-	-
	712.384	218.942	3.530
Total cuentas por cobrar relacionadas	**905.048**	**234.018**	**19.386**
Cuentas por pagar C/P			
Biepace S. A.	-	22.814	-
Umatac S. A.	51.000	10.282	-
Cesar Mesa	71.000	-	-
	122.000	33.096	-
Cuentas por pagar L/P			
Umatac S. A.	66.350	156.000	301.577
Biepace S. A.	84.746	-	-
Cesar Mesa	72.383	-	-
	223.479	156.000	301.577
Total cuentas por pagar relacionadas y accionistas	**345.479,21**	**189.096**	**301.577**

Los saldos por pagar presentados en esta nota no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las compañías.

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Jubilación Patronal	8.157	6.721	2.878
Desahucio	1.881	1.346	462
Total provisión por beneficio a empleados L/P	**10.038**	**8.068**	**3.340**

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o Interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de La jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparada por un profesional independiente.

18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	1 de enero de 2011
Compañias relacionadas (1)	223.479	156.000	301.577
Municipio de Guayaquil (2)	951.389	-	-
Grupo Sanchez	25.000	-	-
Dagasi S. A.	500	500	-
Otras cuentas por pagar	-	48.086	13.620
Préstamos accionistas	-	6.221	188.552
Total otras cuentas por pagar L/P	**1.200.368**	**210.807**	**503.749**

(1) Corresponde a cuentas por cobrar con compañías relacionadas ver detalle en Nota 16.

(2) Corresponde a obligación con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por la adquisición de las oficinas ubicadas en el edificio Sotavento Pto. Santa Ana de la ciudad de Guayaquil mediante subasta pública.

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US$1 cada una.

20. 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.

21. UTILIDADES ACUMULADAS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2012, las utilidades acumuladas ascendieron a US$163,497 y US$161,791 respectivamente. Cabe mencionar que se reconocieron ajustes en a las utilidades acumuladas por US$ 2.621 y US$ 4,262 respectivamente.

22. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011
Gastos de Administración y Ventas		
Sueldos y Salarios	346.350	216.173
Beneficios a los Empleados	68.701	46.111
Aportes a la Seguridad Social	44.332	26.637
Honorarios Profesionales	445.827	443.481
Arrendamiento de Inmuebles	35.206	52.759
Mantenimientos y Reparaciones	69.597	30.311
Suministros y Materiales	2.586	1.691
Impuestos y Contribuciones	8.081	7.895
Gastos de Viaje	10.363	21.075
Depreciaciones de Propiedad, Planta y Equipo	73.163	48.715
Otros Gastos Administrativos	569.699	701.776
Total gastos de administración y ventas	**1.673.905**	**1.596.623**

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (15 de mayo del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros