Tax Financial Leaders
Soluciones que marcan la diferencia

Miembro de:
www.auditool.org
AUDITOOL

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aaqurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas 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. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 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.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; 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 estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las 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 auditoria 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.

Tax Financial Leaders
Soluciones que marcan la diferencia

Miembro de
www.auditool.org
AUDITOOL

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B –
V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil – Ecuador

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

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIOS al 31 de diciembre del 2013, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. 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 2013, se emite por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796

C.P.A. Ángel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Guayaquil, 28 de Abril del 2014

METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Estado de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Nota	2013	2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	83.536	44.049
Activos financieros, matenidos hasta su vencimiento		-	19.950
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	359.778	172.070
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos C/P	9	353.941	192.665
Servicios y otros pagos acticipados		6.646	7.099
Activos por impuesto corriente	7	74.667	46.598
Otros activos corrientes		3.380	1.944
Total activos corrientes		**881.948**	**484.375**
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	8	718.979	767.969
Propiedades de inversión, neto		-	521.546
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P	9	127.852	763.358
Activos intangibles		13.163	1.541
Activos impuesto diferido	7	23.672	9.782
Total activos a largo plazo		**883.666**	**2.064.196**
Total de activos		**1.765.614**	**2.548.571**
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras, porcion corriente	10	186.497	534.326
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	328.853	205.981
Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos C/P	13	295.000	142.000
Pasivos acumulados	12	53.532	36.173
Pasivos por impuesto corriente	7	19.196	38.622
Total pasivos corrientes		**883.078**	**957.102**
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	10	32.414	204.271
Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos L/P	13	98.395	223.480
Obligaciones por planes definidos a empleados	14	17.866	10.038
Otras cuentas por pagar L/P	15	474.163	976.889
Total pasivos no corrientes		**622.838**	**1.414.678**
Total pasivos		**1.505.916**	**2.371.780**
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	16	10.000	10.000
Reserva legal	17	5.000	5.000
Resultados acumulados	18	244.698	161.791
Total patrimonio de los accionistas		259.698	176.791
Total pasivo mas patrimonio		**1.765.614**	**2.548.571**

Camilo Mesa Salazar
Gerente General

Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Estado de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Nota	2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias	19	1.780.522	1.679.614
Otros Ingresos		304.811	2.230
Ingresos Netos		**2.085.333**	**1.681.844**
Gastos de operacionales			
Gastos administrativos	20	(1.140.867)	(732.647)
Gastos de ventas	20	(760.461)	(840.025)
Otros gastos	20	(21.663)	(1)
Utilidad en operación		162.342	109.171
Otros ingresos (egresos), neto			
Gastos financieros	20	(57.831)	(101.230)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		104.511	7.941
Participación trabajadores		(15.677)	(1.191)
Impuesto a la Renta		3.856	(8.456)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		**92.690**	**(1.707)**

Camilo Mesa Salazar
Gerente General

Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013	2012
Capital social		
Saldo inicial y final	10.000	10.000
Reserva legal		
Saldo inicial y final	5.000	5.000
Resultados acumuladas		
Saldo inicial	161.791	163.498
Ajustes al patrimonio por corrección de errores	(9.783)	-
Utilidad/Perdida del ejercicio	92.690	(1.707)
Saldo final	244.698	161.791
Total patrimonio de los accionistas	259.698	176.791

Camilo Mesa Salazar
Gerente General

Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
y notas a los estados financiero

METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.193.010	1.929.546
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.672.392)	(1.630.230)
Otras entradas y salidas de efectivo	(251.592)	-
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	269.026	299.317
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	(8.007)	(565.341)
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(521.546)
Venta de propiedades de inversión	348.492	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión	340.485	(1.086.887)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de instituciones financieros, neto	-	(285.102)
Financiamento por préstamos a largo plazo	-	989.560
Pago de préstamos	(570.024)	-
Efectivo neto utilizado (provisto) por actividades de financiamiento	(570.024)	704.458
Incremento (Disminución) neto de caja y bancos	39.487	(83.112)
Caja y bancos al inicio del año	44.049	127.161
Efectivo y equivalentes al final del año	**83.536**	**44.049**

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,	2013	2012
Utilidad/Pérdida neta	92.690	(1.707)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	56.997	(48.675)
Depreciación de propiedades de inversión	12.903	-
Utilidad en venta de activos fijos	(292.237)	-
Gasto impuesto a la renta	19.817	-
Gasto participacion de trabajadores	15.677	-
Plan de beneficios futuros para empleados	7.828	-
Bajas de activos financieros	19.950	
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	399.914	263.737
Incremento (disminución) en proveedores y empleados	152.921	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	(217.433)	-
Incremento (disminución) en pasivos corrientes	-	92.131
Incremento (disminución) en pasivos no corrientes	-	1.970
Ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(8.140)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	269.026	299.316

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros