

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

Informe del Contador
Año terminado en Diciembre 31 de 2011



Guayaquil, 07 de Mayo del 2012

Señores

Junta General de Accionistas

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA.

Ciudad.-

De mi consideración:

1. Por medio del presente me es grato exponer a ustedes el informe de Comisario Revisor por el período comprendido entre el 1ro. De Enero y el 31 de Diciembre del 2011, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías, la resolución No. 92.1.4.3.014 y los estatutos sociales de la compañía.
2. He revisado el balance general que se adjunta de Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S. A., Megainmobiliaria al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha.
3. Mi revisión fue efectuada en aplicación a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra revisión proporciona una base razonable para nuestra opinión.
4. Para el desempeño de mis funciones de Comisario Revisor he dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías y dentro del alcance de nuestra revisión según se explica en el párrafo precedente, conceptuamos que hemos revisado los libros de actas de Junta General y de Directorio, libro talonario, libro de acciones y accionistas, así como los balances de comprobación, libros y papeles de la Compañía en los estados de caja y cartera, el Balance General al 31 de diciembre del año 2011 y el Estado de Pérdidas y Ganancias, los mismos que se encuentran llevados y conservados de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes y los administradores han dado pleno cumplimiento a las resoluciones emitidas por juntas generales, Directorio y las constantes, en la ley y estatutarias.
5. De la revisión realizada a los Estados Financieros en cada una de sus partidas, podemos indicar:

Bancos: Los saldos presentados en esta partida son fiel reflejo de la contabilidad, no existiendo partidas conciliatorias sin sustentar.



Cuentas por Cobrar: Los saldos reflejados en esta partida corresponden a anticipos entregados a proveedores locales, retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y valores pendiente de cobro a Compañías Relacionadas.

Inversiones: La compañía mantiene títulos valores en las compañías Sunvacations y Artorgal.

Activos Fijos: Corresponden a los bienes muebles utilizados para el normal desenvolvimiento de las operaciones de la compañía. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Cuentas por Cobrar L/P: Los saldos reflejados en esta partida corresponden a la cesión de derechos fiduciarios a Umatac S.A. y Biepace S.A.; así como también, al valor entregado al M. I. Municipalidad de Guayaquil para la participación de la subasta pública de las oficinas ubicadas en Puerto Santa Ana.

Cuentas por Pagar: Corresponde a valores pendientes de pago a proveedores locales, beneficios sociales e impuestos por pagar.

Obligaciones Financieras: Corresponden a créditos otorgados por el Banco Promerica a favor de Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A., Megainmobiliaria, por US\$ US\$970,000 y que fueron utilizados en los gastos pre operativos en los proyectos Mega Plaza Oficinas y Mega Plaza Suites.

Otras Cuentas por Pagar: Corresponde a préstamos otorgados por compañías relacionadas, así como también saldos pendientes de pago a Lotizadora Shangrila.

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%.

Ventas: Corresponden a valores facturados a los Fideicomisos Inmobiliarios por prestación de servicios y asesorías de proyectos inmobiliarios, los mismos que se encuentran debidamente sustentados con las facturas de ventas respectivas y acorde con la normativa tributaria vigente.

Gastos: Corresponden a gastos relacionados con su objeto social y con la generación de sus ingresos, los mismos que se encuentran debidamente sustentados con las facturas de compras respectivas y acorde con la normativa tributaria vigente.

- Los procedimientos de control interno-establecidos en METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA. garantizan la debida salvaguarda de los recursos y la veracidad de la información financiera administrativa así como los controles financieros, contables, administrativos y operativos son razonablemente adecuados. Los bienes de la sociedad bajo la responsabilidad de la empresa tienen una adecuada custodia y conservación, y se encuentran debidamente asegurados.
- Lo registrado en los libros de contabilidad corresponde exactamente a lo presentado en los estados financieros, los mismos que presentan razonablemente la situación financiera de la empresa de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptados vigentes en Ecuador.



8. 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.

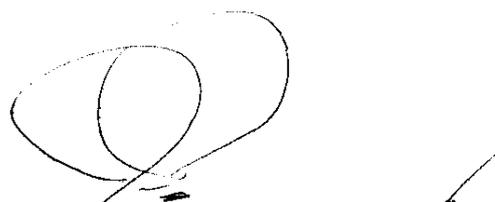
Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de Enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan con las siguientes condicionantes:

- 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).

Cabe mencionar que de acuerdo a lo mencionado en el párrafo anterior Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria, se encuentra ejecutando la descrita convergencia de normas locales a normas internacionales.

9. El cumplimiento de los aspectos mencionados en el párrafo cuarto, así como los criterios de aplicación de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, son responsabilidad de la administración de Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A., Megainmobiliaria y tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
10. Este informe está dirigido únicamente para información y uso del Accionista, Directores, y la Gerencia de Metros Cuadrados, Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria., y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes y ser entregado a la Superintendencia de Compañías; por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.


C.P.A. DANIEL PANTALEON SALDAÑA
COMISARIO

