

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de:
INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., al 31 de Diciembre del 2010 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos 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 representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

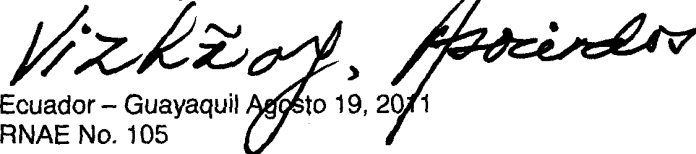
Responsabilidad del auditor:

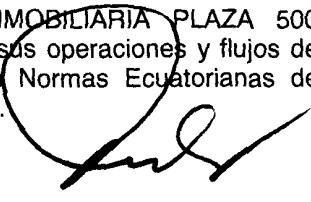
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, 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 la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las normas ecuatorianas de contabilidad, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., al 31 de Diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.


Ecuador - Guayaquil Agosto 19, 2011
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, Calle 2da Oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P. O. Box: 09 - 01 - 7016
E - mail: info@vizhñay.com

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4)	62,961.10
Inversiones temporales	4,483.10
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 5)	42,405.45
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	913,968.29
TOTAL	<hr/> 956,373.74
Pagos y gastos anticipados (nota 7)	58,141.40
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<hr/> 1,081,959.34
PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8)	19,195,971.31
TOTAL ACTIVO	<hr/> <u>20,277,930.65</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 9)	9,647,297.37
Cuentas por pagar (nota 10)	1,319,300.39
Compañías relacionadas (nota 11)	347,370.72
Impuestos por pagar (nota 12)	19,536.23
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11,333,504.71

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 9)	2,881,817.96
PASIVO DIFERIDO (nota 13)	222,928.11
TOTAL PASIVO	14,438,250.78

PATRIMONIO

Capital social (nota 14)	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82
Resultados acumulados	951,293.57
Resultado del ejercicio	315,874.48
TOTAL PATRIMONIO	5,839,679.87

PASIVO CONTINGENTE (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	20,277,930.65

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,750,602.28
<u>GASTOS DE OPERACIÓN:</u>	
Gastos de administración	777,978.44
Gastos financieros	567,029.18
TOTAL DE GASTOS	<u>1,345,007.62</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	405,594.66
Otros ingresos	17,176.12
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	<u>422,770.78</u>
Impuesto a la renta causado (notas 2, 12 y 15)	106,896.30
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>315,874.48</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	920.00
Saldo final	<u>920.00</u>

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	4,571,591.82
Saldo final	<u>4,571,591.82</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	552,586.82
Transferencia de resultado del ejercicio	398,706.75
Saldo final	<u>951,293.57</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo inicial	398,706.75
Transferencia a resultados acumulados	-398,706.75
Utilidad antes del impuesto a la renta	422,770.78
Impuesto a la renta causado, 2010	-106,896.30
Saldo final	<u>315,874.48</u>

TOTAL

5,839,679.87

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	422,770.78
AJUSTES POR:	
Depreciación de propiedades	440,162.07
Amortización de seguros	42,902.82
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	905,835.67
Aumento en cuentas por cobrar	-771,113.35
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	1,097,714.34
Aumento en pagos y gastos anticipados	-175,421.10
Disminución en cuentas por pagar	-20,571.27
Aumento en compañías relacionadas por pagar	164,563.51
Aumento en impuestos por pagar	1,354.42
Aumento en pasivo diferidos	72,751.23
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	1,275,113.45
FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Disminución en inversiones permanentes	3,261.71
Compra de propiedades (nota 8)	-1,783.93
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION	1,477.78
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Disminución en deuda a largo plazo	-1,266,192.62
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-1,266,192.62
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	10,398.61
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	52,562.49
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)	62,961.10

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

e. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2010, fué de 3.33%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El saldo del efectivo en caja y bancos al 31 de Diciembre de 2010, es el siguiente:

Caja	U.S. \$	350.00
Bancos		62,611.10

TOTAL	U.S. \$	<u>62,961.10</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

El detalle de pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2010, por clasificación principal, es como sigue:

Crédito tributario del impuesto a la renta	U.S. \$	38,608.36
Seguros		18,029.14
Crédito tributario del IVA		1,378.90
Otros		125.00
TOTAL	U.S. \$	<u>58,141.40</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/2009	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/2010
Terreno	U.S. \$	90,567.89	-	-	90,567.89
Edificios		23,384,635.13	-	-	23,384,635.13
Instalaciones		154,807.37	-	-	154,807.37
Maquinarias y equipos		1,344,944.61	-	-	1,344,944.61
Muebles y enseres		4,755.00	-	-	4,755.00
Herramientas		2,942.71	-	-	2,942.71
Equipos de computación		11,776.51	1,783.93	-	13,560.44
TOTAL		24,994,429.22	1,783.93	-	24,996,213.15
Menos:					
Depreciación acumulada		5,360,079.77	440,162.07	-	5,800,241.84
PROPIEDADES, NETO	U.S. \$	19,634,349.45	-438,378.14	-	19,195,971.31

Edificios se deprecian al 5%, instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres y herramientas al 10% y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

El saldo de la cuenta edificios corresponde a los inmuebles: Edificio Plaza 2000 y Expocentury, ubicadas en las calles 12 de Octubre y Mariscal Sucre, en la ciudad de Quito.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO HASTA</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Internacional	03/09/2013	11.23%	4,300,736.55
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2011	5%	7,000,000.00
	30/06/2011	5%	230,541.08
			<hr/>
			7,230,541.08
			<hr/>
			11,531,277.63
Intereses			997,837.70
			<hr/>
TOTAL			12,529,115.33
Menos:			
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			9,647,297.37
			<hr/>
DEUDA A LARGO PLAZO			<u>2,881,817.96</u>

La deuda con el Banco Internacional está garantizada con la firma de pagaré y convenio con el Fideicomiso Interfondos Administradora de Fondo y Fideicomiso S. A.

El pago de la obligación con Guaranty Trust Bank Limited es al vencimiento y está garantizada con la firma del convenio de crédito.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Baeteson Securities	U.S. \$	1,290,976.39
Ecuadortelecom S. A.		13,901.10
Proveedores Locales		7,383.39
Otras		7,039.51
TOTAL	U.S. \$	<u>1,319,300.39</u>

El saldo por pagar a Baeteson Securities corresponde a intereses de préstamos de años anteriores, debidamente instrumentados, el capital fue cancelado en la fecha respectiva.

11. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las cuentas por pagar compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

PASIVO

Fontespai S. A.	U.S. \$	222,007.21
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		125,363.51
TOTAL	U.S. \$	<u>347,370.72</u>

Las transacciones con compañías relacionadas corresponden a préstamos, transferencias, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Impuesto al valor agregado	U.S. \$	10,477.26	207,024.56	214,119.16	17,571.86
Retención en la fuente del IVA		5,496.23	17,227.89	12,500.50	768.84
Retención en la fuente del impuesto a la renta		2,208.32	10,922.86	9,910.07	1,195.53
Impuesto a la renta causado (nota 15)			- 106,896.30	106,896.30	-
TOTAL	U.S. \$	18,181.81	342,071.61	343,426.03	19,536.23

13. PASIVO DIFERIDO

El saldo del pasivo diferido al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Depósitos en garantía (a)	U.S. \$	183,575.34
Ventas diferidas		<u>39,352.77</u>
TOTAL	U.S. \$	<u>222,928.11</u>

- a) Corresponde al dinero entregado como garantía de clientes a INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., por concepto de arrendamientos, los mismos que están respaldados con contratos de arrendamiento.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	22.999	99.99	0.04	919.96
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	<u>1</u>	<u>0.01</u>	0.04	<u>0.04</u>
TOTAL	<u>23,000</u>	<u>100</u>		<u>920.00</u>

La accionista Capital Management Holding Corporation es de nacionalidad Panameña y la accionista Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA es de nacionalidad ecuatoriana.

Según resolución No. SC.SG.DRS.G.09.02 del 7 de Septiembre del 2009, y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 37 del 30 de Septiembre del 2009, fue expedido el "Instructivo sobre la información y documentos que deben remitir las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías que cuentan con sociedades extranjeras en calidad de Socios o Accionistas" reformada mediante resolución No. SC.SG.DRS.G.09.03 publicada en el Registro Oficial No. 66 el 13 de Noviembre del 2009.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S. \$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S. \$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S. \$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$ 422,770.78
Más:	
Gastos no deducibles	4,814.41
	<hr/>
Base imponible	427,585.19
Porcentaje	25%
	<hr/>
Impuesto a la renta causado	106,896.30
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	105,021.66
<u>Impuesto a la renta mínimo (nota 12)</u>	
El mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	106,896.30
Menos:	
Retenciones en la fuente a favor, 2010	139,058.02
Crédito Tributario de años anteriores	6,154.34
	<hr/>
Saldo a favor del contribuyente	U.S. \$ <u>38,316.06</u>

Los registros contables de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2010. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010, y la fecha del informe de los auditores independientes, 19 de Agosto del 2011, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2010.

18. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

19. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, esta en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	42,717.15
Menos: provisión para cuentas incobrables		311.70
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>42,405.45</u>

Las cuentas por cobrar clientes, están respaldadas con contratos de arrendamiento que la compañía tiene con sus clientes.

No se hizo la provisión para cuentas incobrables en el año 2010, ya que la cartera es recuperable.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

Agrícola Batán S. A.	U.S. \$	904,237.46
Otros		9,730.83
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>913,968.29</u>

El saldo por cobrar de Agrícola Batán S. A., se originó por arrendamiento de los locales del edificio Expocentury, ubicado en la ciudad de Quito, Ecuador.