INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situacion Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Vizhñay, Asociados

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjunta de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados del resultado integral, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 Internacionales de Información Financiera. 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 auditoria 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 debido 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 Internacionales de Información Financiera, 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 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Vizhñay, Asociados

Ecuador–Guayaquil, Julio 17 del 2012
RNAE No. 105

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE AUDITORES EXTERNOS
08 AGO 2012
GUAYAQUIL

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@vizhnay.com

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	122,616.78	67,444.00	60,307.00
Cuentas por cobrar:			
Clientes (notas 2 y 5)	5,265.99	42,715.00	174,590.00
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	399,237.46	905,202.00	1,099,927.00
Cuentas relacionadas (nota 7)	259.85	-	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	404,763.30	947,917.00	1,274,517.00
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	14,650.41	18,027.00	18,247.00
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	88,183.78	39,987.00	14,271.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	630,214.27	1,073,375.00	1,367,342.00
Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 10)	20,359,497.42	218,934.00	266,791.00
Propiedades de inversión (notas 2 y 11)	-	20,570,411.00	20,960,932.00
Otros activos	125.00	125.00	-
TOTAL ACTIVO	20,989,836.69	21,862,845.00	22,595,065.00

Ver notas a los estados financieros

Carlos Tinini Santos
Gerente General
Representante Legal

Richard Ocaña
Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 12)	1,577,330.04	1,418,920.00	1,264,408.00
Cuentas por pagar (nota 13)	5,753.49	7,383.00	34,994.00
Cuentas relacionadas (nota 7)	362,443.36	354,410.00	182,807.00
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	16,697.53	19,536.00	18,182.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,962,224.42	1,800,249.00	1,500,391.00
Deuda a largo plazo (nota 12)	10,803,515.60	11,931,402.00	12,918,844.00
Pasivos diferidos (nota 15)	198,716.20	222,270.00	149,518.00
Pasivos por impuestos diferidos (notas 2 y 16)	-	382,409.00	398,343.00
TOTAL PASIVO	12,964,456.22	14,336,330.00	14,967,096.00
PATRIMONIO			
Capital social (nota 17)	920.00	920.00	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82	4,571,592.00	4,571,592.00
Resultados acumulados	1,267,168.05	951,294.00	552,587.00
Resultado del ejercicio	116,457.42	-101,454.00	398,707.00
Resultados años anteriores NIIF (nota 18)	2,069,243.18	2,104,163.00	2,104,163.00
TOTAL PATRIMONIO	8,025,380.47	7,526,515.00	7,627,969.00
PASIVO CONTINGENTE (nota 19)	-	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	20,989,836.69	21,862,845.00	22,595,065.00

Ver notas a los estados financieros

Carlos Fermín Santos
Gerente General
Representante Legal

Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados del Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
Ingresos de actividades ordinarias	1,896,211.27	1,750,602.00
Otros ingresos	3,113.74	17,176.00
	1,899,325.01	1,767,778.00
Gastos:		
Gastos de administración	824,335.26	777,978.00
Gastos financieros	857,700.62	1,000,292.00
TOTAL GASTOS	1,682,035.88	1,778,270.00
Otros egresos	1,735.21	-
	1,683,771.09	1,778,270.00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	215,553.92	-10,492.00
Impuestos a las ganancias:		
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 19)	-99,096.50	106,896.00
Impuestos diferidos	-	-15,934.00
Impuestos a las ganancias, neto	-99,096.50	90,962.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	116,457.42	-101,454.00

Ver notas a los estados financieros

Carla Fumi Santos

Gerente General
Representante Legal

Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
CAPITAL SOCIAL			
Saldo inicial	920.00	920.00	920.00
Saldo final	920.00	920.00	920.00
RESERVA DE CAPITAL			
Saldo inicial	4,571,592.00	4,571,592.00	4,571,592.00
Otros ajustes	-0.18	-	-
Saldo final	4,571,591.82	4,571,592.00	4,571,592.00
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo inicial	951,294.00	552,587.00	552,587.00
Transferencia de resultado del ejercicio	-101,454.00	398,707.00	-
Transferencia a resultado años anteriores NIIF	417,327.00		
Otros ajustes	1.05	-	-
Saldo final	1,267,168.05	951,294.00	552,587.00
RESULTADO DEL EJERCICIO			
Saldo inicial	-101,454.00	398,707.00	398,707.00
Transferencia a resultados acumulados	101,454.00	-398,707.00	-
Resultado antes de impuestos a las ganancias	215,553.92	-10,492.00	-
Impuesto a la renta mínimo causado	-99,096.50	-106,896.00	-
Impuestos diferidos	-	15,934.00	-
Saldo final	116,457.42	-101,454.00	398,707.00
RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF			
Saldo inicial	2,104,163.00	2,104,163.00	-
Ajustes NIIF			
Provisión de cuentas incobrables	-	-	312.00
Propiedad, plantas y equipos	-	-	1,593,372.00
Obligaciones bancarias	-433,262.00	-	-387,944.00
Cuentas por pagar	-	-	1,296,767.00
Pasivos por impuestos diferidos	366,475.00	-	-398,344.00
Otros ajustes	-0.82	-	-
Saldo final	2,069,243.18	2,104,163.00	2,104,163.00
TOTAL	8,025,380.47	7,526,515.00	7,627,969.00

Ver notas a los estados financieros

Carla Fumi Santos
Gerente General
Representante Legal

Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,442,478.71	2,085,921.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	-1,307,181.71	-1,138,527.00
Efectivo generado en las operaciones	1,135,297.00	947,394.00
Impuesto a la renta pagado	-101,935.97	-105,541.00
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,033,361.03	841,853.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades, plantas y equipos (nota 10)	-8,713.31	-1,784.00
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-8,713.31	-1,784.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución de la deuda a largo plazo	-969,474.94	-832,932.00
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-969,474.94	-832,932.00
Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	55,172.78	7,137.00
Efectivo y sus equivalente al principio del período	67,444.00	60,307.00
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	122,616.78	67,444.00

Ver notas a los estados financieros

Carlos Fiumi Santos
Gerente General
Representante Legal

Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	215,553.92	-10,492.00
Ajustes por:		
Ajustes en cuentas por cobrar	-	8,457.00
Depreciación de propiedades	438,559.52	440,162.00
Amortización de seguros y otros	52,771.54	42,902.82
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo	706,884.98	481,029.82
Disminución en cuentas por cobrar	543,153.70	318,143.00
Aumento en pagos anticipados	-49,394.95	-42,682.82
Aumento en activos por impuestos corrientes	-48,196.78	-25,716.00
Aumento en otros activos	-	-125.00
Aumento en cuentas por pagar	6,403.85	143,993.00
Disminución / aumento en pasivos diferidos	-23,553.80	72,752.00
Efectivo neto usado / proveniente de actividades operativas	1,135,297.00	947,394.00
Impuestos pagado	-101,935.97	-105,541.00
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	1,033,361.03	841,853.00

Ver notas a los estados financieros

Carla Franco Santos
Gerente General
Representante Legal

Contador

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 5 de Agosto de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Agosto de 1993, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la planificación, diseño, construcción, fiscalización y mantenimiento de obras civiles en el campo de la arquitectura y de la ingeniería y su actividad principal es el arrendamiento de oficinas y suite del Edificio Plaza 2000.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

No. NORMA	NORMA	APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costes financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

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

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedad, plantas y equipos, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición no revalorizó instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos, herramientas y equipos de computación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo.

El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del activo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

La compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La entidad aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

i. **Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantienen instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

j. **Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. **Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

I. **Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el cánon de arrendamiento.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

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 2011, fue de 5.41%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Caja	U.S.$	-	350.00	400.00
Bancos		117,556.45	62,611.00	52,162.00
Inversiones temporales de hasta 90 días		5,060.33	4,483.00	7,745.00
TOTAL	U.S.$	122,616.78	67,444.00	60,307.00

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Clientes	U.S.$	5,265.99	42,715.00	174,590.00
Menos:				
Provisión de cuentas incobrables		-	-	-
TOTAL	U.S.$	5,265.99	42,715.00	174,590.00

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

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Saldo inicial	U.S.$	-	-	312.00
Menos:				
Ajustes NIIF		-	-	-312.00
TOTAL	U.S.$	-	-	-

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Agrícola Batán S. A.	U.S.$	399,237.46	904,238.00	1,097,714.00
Varios		-	964.00	2,213.00
TOTAL	U.S.$	399,237.46	905,202.00	1,099,927.00

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.

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2010	DEBITOS VENTAS	DEBITOS PRESTAMOS	DEBITOS OTROS	CREDITOS COBROS Y CREDITOS	SALDO AL 31/12/2011
CORRIENTE							
Edificio Plaza 2000	U.S.$	-	-	26,000.00	4,257.94	29,998.09	259.85

SALDO POR PAGAR

RELACIONADAS		SALDO AL 31/12/2010	DEBITOS PAGOS Y DEBITOS	CREDITOS COMPRAS	CREDITOS PRESTAMOS	CREDITOS OTROS	SALDO AL 31/12/2011
CORRIENTE							
Fontespai S. A.	U.S.$	222,007.00	-	-	-	0.21	222,007.21
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		125,364.00	67,882.50	-	82,954.65	-	140,436.15
Otras relacionadas		7,039.00	7,039.00	-	-	-	-
TOTAL	U.S.$	354,410.00	74,921.50	-	82,954.65	0.21	362,443.36

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación de gastos administrativos, anticipos y transferencias.

Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Seguros	U.S.$	49,637.06	42,684.00	43,876.00
Menos:				
Amortización de seguros		-34,986.65	-24,657.00	-25,629.00
TOTAL	U.S.$	14,650.41	18,027.00	18,247.00

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Crédito tributario del IVA	U.S.$	3,323.64	1,671.00	8,117.00
Retenciones en la fuente a favor (nota 19)		84,860.14	38,316.00	6,154.00
TOTAL	U.S.$	88,183.78	39,987.00	14,271.00

Las retenciones en la fuente del ejercicio fiscal por U.S.$ 145,640.64, fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2011, quedando saldo a favor de U.S.$ 84,860.14.

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, plantas y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS NEC 01/01/2010	AJUSTES NIIF DEBE	AJUSTES NIIF HABER	SALDOS NIIF 01/01/2010	ADICIONES	AJUSTES NIIF DEBE	AJUSTES NIIF HABER	SALDOS NIIF 31/12/2010	ADICIONES	TRANSFE-RENCIAS	RECLASI-FICACION	SALDOS 31/12/2011
Terrenos	U.S.$	90,568.00	-	90,568.00	-	-	-	-	-	-	-	1,683,939.89	1,683,939.89
Edificios		23,384,635.00	-	23,384,635.00	-	-	-	-	-	-	-	23,384,635.13	23,384,635.13
Instalaciones		154,807.00	-	-	154,807.00	-	-	-	154,807.00	-	0.37	-	154,807.37
Maquinarias y equipos		1,344,945.00	-	-	1,344,945.00	-	-	-	1,344,945.00	6,777.20	-0.39	-	1,351,721.81
Muebles y enseres		4,755.00	-	-	4,755.00	-	-	-	4,755.00	-	-	-	4,755.00
Herramientas		2,943.00	-	-	2,943.00	-	-	-	2,943.00	-	-0.29	-	2,942.71
Equipos de computación		11,777.00	-	-	11,777.00	1,784.00	-	-	13,561.00	1,936.11	-0.56	-	15,496.55
		24,994,430.00	-	23,475,203.00	1,519,227.00	1,784.00	-	-	1,521,011.00	8,713.31	-0.87	25,068,575.02	26,598,298.46
Menos:													
Depreciación acumulada		5,360,079.00	4,107,643.00		1,252,436.00	440,162.00	390,521.00	-	1,302,077.00	48,038.52	1.37	4,888,684.15	6,238,801.04
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.$	19,634,351.00	4,107,643.00	23,475,203.00	266,791.00	-438,378.00	-390,521.00	-	218,934.00	-39,325.21	-2.24	20,179,890.87	20,359,497.42

Edificios se deprecian a 66 años, instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres y herramientas se deprecian a 10 años y equipos de computación se deprecian a 3 años, bajo el método de línea recta.

11. PROPIEDADES DE INVERSION

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS NEC 01/01/2010	RECLASIFICACION Y AJUSTE NIIF DEBE	HABER	SALDOS NIIF 01/01/2010	AJUSTES NIIF DEBE	HABER	SALDOS NIIF 31/12/2010	ADICIONES	TRANSFE-RENCIAS	RECLASI-FICACION	SALDOS 31/12/2011
Terrenos	U.S.$	-	1,683,940.00	-	1,683,940.00	-	-	1,683,940.00	-	-0.11	-1,683,939.89	-
Edificios		-	23,384,635.00	-	23,384,635.00	-	-	23,384,635.00	-	0.13	-23,384,635.13	-
		-	25,068,575.00	-	25,068,575.00	-	-	25,068,575.00	-	0.02	-25,068,575.02	-
Menos:												
Depreciación acumulada		-	-	4,107,643.00	4,107,643.00	-	390,521.00	4,498,164.00	390,521.00	-0.85	-4,888,684.15	-
Propiedades de inversión, neto	U.S.$	-	25,068,575.00	4,107,643.00	20,960,932.00	-	-390,521.00	20,570,411.00	-390,521.00	0.87	-20,179,890.87	-

El incremento por costo atribuido de los terrenos al 1 de Enero del 2010 fue de U.S.$ 1,593,372.00.

Las propiedades de inversión fueron transferidas a propiedades, plantas y equipos, neto al 31 de Diciembre del 2011.

12. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo del período 2011 y 2010, es el siguiente:

AÑO 2011

INSTITUCIÓN	VENCIMIENTO HASTA	INTERES	VALOR U.S. $
Banco Internacional S. A.	03/09/2013	10.97%	2,880,699.56
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2012	5%	9,042,138.62
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2012	5%	230,541.08
			12,153,379.26
Intereses			227,466.38
TOTAL			12,380,845.64
Menos: PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			1,577,330.04
DEUDA A LARGO PLAZO			10,803,515.60

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

Los intereses de la obligación con Guaranty Trust Bank Limited fueron capitalizados, los préstamos son renovables cada año, están garantizados con la firma del convenio de crédito.

AÑO 2010

INSTITUCIÓN	VENCIMIENTO HASTA	INTERES	VALOR U.S.$
Banco Internacional S. A.	03/09/2013	11.23%	4,300,736.00
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2011	5%	7,000,000.00
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2011	5%	230,541.00
			11,531,277.00
Intereses			1,819,045.00
TOTAL			13,350,322.00
Menos: PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			1,418,920.00
DEUDA A LARGO PLAZO			11,931,402.00

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

La obligación con Guaranty Trust Bank Limited son renovables cada año y está garantizada con la firma del convenio de crédito.

El detalle de la deuda al 1 de Enero del 2010, es el siguiente:

INSTITUCIÓN	VENCIMIENTO HASTA	INTERES	VALOR U.S. $
Banco Internacional S. A.	03/09/2013	11.23%	5,566,929.00
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2011	5%	7,230,541.00
			12,797,470.00
Intereses			1,385,782.00
TOTAL			14,183,252.00
Menos: PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			1,264,408.00
DEUDA A LARGO PLAZO			12,918,844.00

La deuda con el Banco Internacional S. A., 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.

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Proveedores locales	U.S.$	4,674.40	7,383.00	5,692.00
Otras cuentas por pagar		1,079.09	-	29,302.00
TOTAL	U.S.$	5,753.49	7,383.00	34,994.00

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

		SALDO 01/01/2010	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2010	DEBITOS	CREDITOS	SALDO 31/12/2011
Impuesto al valor agregado	U.S.$	10,477.00	207,025.00	214,119.00	17,571.00	225,718.00	222,806.45	14,659.45
Retenciones en la fuente del IVA		5,496.00	17,228.00	12,501.00	769.00	12,626.30	13,226.00	1,368.70
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		2,209.00	10,923.00	9,910.00	1,196.00	8,080.62	7,554.00	669.38
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 19)		-	106,896.00	106,896.00	-	99,096.50	99,096.50	-
TOTAL	U.S.$	18,182.00	342,072.00	343,426.00	19,536.00	345,521.42	342,682.95	16,697.53

15. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Depósitos en garantías (a)	U.S.$	198,716.20	182,917.00	149,518.00
Ventas diferidas		-	39,353.00	-
TOTAL	U.S.$	198,716.20	222,270.00	149,518.00

(a) Los depósitos en garantías corresponden a valores entregados por los clientes en forma de garantía por arrendamientos, los mismos que están respaldados con contratos de arrendamiento.

16. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo es el siguiente:

		IMPORTES NIIF	BASE FISCAL	DIFERENCIA TEMPORARIA	31/12/2010 PASIVO IMPUESTO DIFERIDO	IMPORTES NIIF	BASE FISCAL	DIFERENCIA TEMPORARIA	01/01/2010 PASIVO IMPUESTO DIFERIDO	VARIACION
Terrenos	U.S.$	1,683,940.00	90,568.00	1,593,372.00	382,409	1,683,940.00	90,568.00	1,593,372.00	398,343	-15,934.00

Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2012: 23%
Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2011: 24%
Tarifa de Impuesto a la Renta para el año 2010: 25%

El Pasivo por Impuesto Diferido fue ajustado al 31 de Diciembre del 2010 por U.S.$ 382,409.00 de acuerdo al Decreto Ejecutivo No. 1180.

Registro Oficial No. 727, 19-VI-2012 del 19 de Junio de 2012. Decreto Ejecutivo No. 1180 del 30 de Mayo 2012 indica en el Artículo 3.- Suprímase la letra f) del número 6 del Artículo 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Letra f) Cuando un contribuyente haya procedido al reavalúo de activos fijos, podrá continuar depreciado únicamente el valor residual. Si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volver a depreciar. En el caso de venta de bienes reavaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el reavalúo.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	2011 VALOR U.S.$	2010 VALOR U.S.$
Capital Management Holding Corporation	22.999	99.99	0.04	919.96	919.96
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.01	0.04	0.04	0.04
TOTAL	23.000	100.00		920.00	920.00

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, las 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).

18. RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF

La cuenta resultado años anteriores surge en el periodo de transición que fue el año 2010, cuyos ajustes se muestran a continuación:

CUENTAS		SALDOS SEGÚN NEC 31/12/2010	EFECTOS DE LA TRANSICION DEBE	EFECTOS DE LA TRANSICION HABER	SALDOS SEGÚN NIIF 31/12/2010
ACTIVO					
Efectivo y equivalentes de efectivo	U.S.$	67,444.00	-	-	67,444.00
Clientes		42,406.00	312.00	3.00	42,715.00
Otras cuentas por cobrar		913,969.00	-	8,767.00	905,202.00
Pagos anticipados		18,027.00	-	-	18,027.00
Activos por impuestos corrientes		39,987.00	-	-	39,987.00
Propiedades, plantas y equipos, neto		19,195,973.00	4,498,164.00	23,475,203.00	218,934.00
Propiedades de inversión		-	25,068,575.00	4,498,164.00	20,570,411.00
Otros activos		125.00	-	-	125.00
TOTAL ACTIVO		20,277,931.00	29,567,051.00	27,982,137.00	21,862,845.00
PASIVO					
Porción corriente de la deuda a largo plazo		1,418,920.00	-	-	1,418,920.00
Cuentas por pagar		1,312,260.00	1,304,877.00	-	7,383.00
Cuentas relacionadas		354,410.00	-	-	354,410.00
Pasivos por impuestos corrientes		19,536.00	-	-	19,536.00
Deuda a largo plazo		11,110,197.00	-	821,205.00	11,931,402.00
Pasivos diferidos		222,928.00	658.00	-	222,270.00
Pasivos por impuestos diferidos		-	15,934.00	398,343.00	382,409.00
TOTAL PASIVO		14,438,251.00	1,321,469.00	1,219,548.00	14,336,330.00
PATRIMONIO					
Capital social		920.00	-	-	920.00
Reserva de capital		4,571,592.00	-	-	4,571,592.00
Resultados acumulados		951,294.00	-	-	951,294.00
Resultado del ejercicio		315,874.00	417,328.00	-	-101,454.00
Resultados años anteriores NIIF		-	-	2,104,163.00	2,104,163.00
TOTAL PATRIMONIO		5,839,680.00	417,328.00	2,104,163.00	7,526,515.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	U.S.$	20,277,931.00	1,738,797.00	3,323,713.00	21,862,845.00

19. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS		31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.$	215,553.92	-10,492.00
Más:			
Ajustes NIIF		-	433,262.00
		215,553.92	422,770.00
Más:			
Gastos no deducibles		1,735.21	4,814.00
Utilidad gravable		217,289.13	427,584.00
Porcentaje impuesto a la renta		24%	25%
Impuesto a la renta causado		52,149.39	106,896.00
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		99,096.50	105,022.00
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		99,096.50	106,896.00
Menos:			
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal		145,640.64	139,058.00
Crédito tributario años anteriores		38,316.00	6,154.00
Saldo a favor del contribuyente (nota 9)	U.S.$	-84,860.14	-38,316.00

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2011. De acuerdo con las 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.

20. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2011, y la fecha del informe de los auditores externos el 17 de Julio del 2012, 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.

21. 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 2011.

22. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

23. INFORME TRIBUTARIO

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