

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 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultado del periodo y otro resultado integral del periodo, 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 representaciones erróneas 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 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 2012 y 2011, 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.

Ecuador – Guayaquil, Junio 21 del 2013

RMAE No. 105

Eddie Vizthay Díaz
RNC No. 1903



Vizthay, & asociados

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@vizthay.com

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
2012	2011
31 DICIEMBRE	31 DICIEMBRE
36,359.29	122,616.78
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	
Cuentas por cobrar:	
Clientes (notas 2 y 5)	
60,204.81	5,265.99
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	
385,010.56	399,237.46
24,794.19	259.85
Cuentas relacionadas (notas 2 y 7)	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	
471,009.56	404,763.30
15,430.89	14,650.41
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	
130,573.34	88,183.78
653,373.08	630,214.27
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	
19,920,963.66	20,359,497.42
Propiedades, plantas y equipos, neto (notas 2 y 10)	
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (notas 2 y 11)	
8,001,117.98	-
-	125.00
Otros activos	
TOTAL ACTIVO	
28,575,454.70	20,989,836.69

Ver notas a los estados financieros

Calvin T. Smith, Sr.
Gerente General
Representante Legal

Calvin T. Smith, Sr.
Contador

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE:	
2012	2011
31 DICIEMBRE	31 DICIEMBRE
1,155,930.88	1,577,330.04
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 12)	
Cuentas por pagar (nota 13)	
355,040.75	5,753.49
Cuentas relacionadas (notas 2 y 7)	
242,007.21	362,443.36
24,317.05	16,697.53
Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	
1,777,295.89	1,962,224.42
18,012,721.83	10,803,515.60
Deuda a largo plazo (nota 12)	
Pasivos diferidos (nota 15)	
305,820.34	198,716.20
234,512.51	-
Cuentas relacionadas largo plazo (notas 2 y 7)	
TOTAL PASIVO	
20,330,350.57	12,964,456.22
PATRIMONIO	
Capital social (nota 16)	
920.00	920.00
Reserva de capital	
4,571,591.82	4,571,591.82
Resultados acumulados	
1,383,625.47	1,267,168.05
219,723.66	116,457.42
Resultado del ejercicio	
2,069,243.18	2,069,243.18
Resultados años anteriores NIIF	
TOTAL PATRIMONIO	
8,245,104.13	8,025,380.47
PASIVO CONTINGENTE (nota 17)	
-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	
28,575,454.70	20,989,836.69

Ver notas a los estados financieros

Calvin T. Smith, Sr.
Gerente General
Representante Legal

Calvin T. Smith, Sr.
Contador

Estados de Resultado del Periodo y Otro Periodo Integral del Periodo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Ingresos de actividades ordinarias	2,358,066.57	1,896,211.27
Otros ingresos	11,505.39	3,113.74
Gastos:		
Gastos de administración	1,307,937.90	824,335.26
Gastos financieros	701,906.53	857,700.62
TOTAL GASTOS	2,009,844.43	1,682,035.88
Otros egresos	-	1,735.21
	2,009,851.08	1,683,771.09
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	359,727.53	215,553.92
Impuestos a las ganancias:		
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-140,003.87	-99,096.50
RESULTADO DEL EJERCICIO	219,723.66	116,457.42

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Salvador Turi Salas

Contador

Benigno

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
CAPITAL SOCIAL		
Saldo inicial	920.00	920.00
Saldo final	920.00	920.00
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo inicial	4,571,591.82	4,571,592.00
Otros ajustes	-	-0.18
Saldo final	4,571,591.82	4,571,591.82
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo inicial	1,267,168.05	951,294.00
Transferencia de resultado del ejercicio	116,457.42	-101,454.00
Otros ajustes	-	417,327.00
Saldo final	1,383,625.47	1,267,168.05
RESULTADO DEL EJERCICIO		
Saldo inicial	116,457.42	-101,454.00
Transferencia a resultados acumulados	-116,457.42	101,454.00
Resultado antes de impuestos a las ganancias	359,727.53	215,553.92
Impuesto a la renta mínimo causado	-140,003.87	-99,096.50
Saldo final	219,723.66	116,457.42
RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF		
Saldo inicial	2,069,243.18	2,104,163.00
Ajustes NIIF	-	-417,328.00
Obligaciones bancarias	-	382,409.00
Pasivos por impuestos diferidos	-	-0.82
Otros ajustes	-	2,069,243.18
Saldo final	2,069,243.18	2,069,243.18
TOTAL	8,245,104.13	8,025,380.47

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Salvador Turi Salas

Contador

Benigno

Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,303,325.70	2,442,478.71
Efectivo entregado a clientes y otros	-8,001,117.96	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	-1,043,887.95	-1,307,181.71
Efectivo usado / proveniente generado en las operaciones	-6,741,680.21	1,135,297.00
Impuesto a la renta pagado	-132,384.35	-101,935.97
EFECTIVO NETO USADO/PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-6,874,064.56	1,033,361.03
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de propiedades, plantas y equipos (nota 10)	-	-8,713.31
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-8,713.31
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento / disminución de la deuda a largo plazo	6,787,807.07	-959,474.94
EFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	6,787,807.07	-959,474.94
Disminución / aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-86,257.49	55,172.78
Efectivo y sus equivalente al principio del período	122,616.78	67,444.00
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	36,359.29	122,616.78

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Carlos Tami Soto

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 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades	438,533.76	438,559.52
Amortización de seguros y otros	51,779.03	52,771.54
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo	850,040.32	706,884.98
Aumento / disminución en cuentas por cobrar	-8,067,364.22	543,153.70
Aumento en pagos anticipados	-52,559.51	-49,394.95
Aumento en activos por impuestos corrientes	-42,389.56	-48,196.78
Disminución en otros activos	125.00	-
Aumento en cuentas por pagar	463,363.62	6,403.85
Aumento / disminución en pasivos diferidos	107,104.14	-23,553.80
Efectivo neto usado / proveniente en actividades operativas	-6,741,680.21	1,135,297.00
Impuestos pagado	-132,384.35	-101,935.97
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	6,874,064.56	1,033,361.03

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Carlos Tami Soto

Carlos Tami Soto
Contralor

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.C.I.CI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial 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:

APLICACIÓN OBLIGATORIA
PARA EJERCICIO
INICIADOS A PARTIR DE:

No. NORMA	NORMA	
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 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 costos 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 Norteamérica, 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 1, 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 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, estos 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 mantiene 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.

1. **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 23% 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 salidos 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 cánón 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 2012, fue de 4,16%.

AÑO TERMINADO	DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8,83	
2009	3,71	
2010	3,33	
2011	5,41	
2012	4,16	

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Caja	U.S.\$	-
Bancos	36,265.67	117,556.45
Inversiones temporales de hasta 90 días	93.62	5,060.33
TOTAL	U.S.\$ 36,359.29	122,616.78

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Clientes	U.S.\$ 60,204.81	5,265.99
Menos: Provisión de cuentas incobrables	-	-
TOTAL	U.S.\$ 60,204.81	5,265.99

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

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Skyline Equities Group LLC	U.S.\$ 379,362.46	-
Agrícola Batán S. A.	-	399,237.46
Anticipo a proveedores	6,648.10	-
TOTAL	U.S.\$ 386,010.56	399,237.46

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 2012 y 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR					
		DEBITOS		CREDITOS	
SALDO AL	31/12/2011	VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	COBROS Y CREDITOS AL
31/12/2012					
RELACIONADAS					
CORRIENTE					
Inmobiliaria Focalizante	U.S \$	-	49,560.98	-	25,351.31
C.A. IRCA					
Edificio Plaza 2000		259.85	-	324.67	\$94.52
U.S \$	259.85	-	49,560.98	-	25,351.31
U.S \$	259.85	-	49,560.98	-	25,351.31

SALDO POR PAGAR

[illegible]

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 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	U.S.\$	Seguros
	52,537.81		
Menos:	-37,106.92		
Amortización de seguros			
	-34,986.65		
TOTAL	15,430.89	U.S.\$	
	14,650.41		
	31 DICIEMBRE 2011		
	49,637.06		

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

31 DICIEMBRE	2012	U.S.\$	Retenciones en la fuente que le efectuaron en el ejercicio fiscal (nota 17)	45,713.20	46,544.14
31 DICIEMBRE	2011	U.S.\$	Crédito tributario del IVA	-	3,323.64
			Crédito tributario de años anteriores (nota 17)	84,860.14	38,316.00
		U.S.\$	TOTAL	130,573.34	88,183.78

Las retenciones en la fuente del ejercicio fiscal por un total U.S.\$ 185,717.07, fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2012 por U.S.\$ 140,003.87, quedando saldo a favor de U.S.\$ 45,713.20.

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 2012 y 2011, es como sigue:

CUBIERTAS	TERMINOS	U.S.\$	ADICIONES	TRANSF.	SALDOS
			12/31/2011	12/31/2012	12/31/2012
	Edificios	-	-	-	1,663,939.89
	Instalaciones	-	-	-	23,394,636.13
	Muebles y equipos	-	-	-	154,807.37
	Herramientas	-	-	-	1,351,121.81
	Equipos de computación	-	-	-	4,755.00
		-	-	-	2,942.71
		-	-	-	15,496.55
		-	-	-	-
	Depreciación acumulada	6,238,801.04	438,533.76	-	6,677,334.80
	Propiedades, plantas y equipos, neto	20,359,497.42	-438,533.76	-	19,920,963.66
		U.S.\$			

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. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

31 DICIEMBRE	2012	U.S.\$	4,201,117.96	-	Talum S. A.
31 DICIEMBRE	2011	U.S.\$	1,300,000.00	-	Empacadora Grupo Granmar S. A.
31 DICIEMBRE	2012	U.S.\$	2,500,000.00	-	Compañía General de Comercio y Mandato S. A.
31 DICIEMBRE	2011	U.S.\$	8,001,117.96	-	TOTAL

Las cuentas por cobrar Tulum S. A. por U.S.\$ 4,201,117.96, Empacadora Grupo Gramar S. A. por U.S.\$ 1,300,000.00 y Compañía General de Comercio y Mandato S. A. por U.S.\$ 2,500,000.00 corresponden a préstamos que efectuó inmobiliaria Plaza 500 Immoceza S. A. para capital de trabajo. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

12. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo del período 2012 y 2011, es el siguiente:

AÑO 2012					
INSTITUCIÓN	VENCIMIENTO	HASTA	INTERES	VALOR	U.S.\$
Banco del Pacifico S. A. (a)	19/07/2019	8.25%	9,642,896.24	23,975.80	9,501,780.67
Banco Bolivariano C. A. (b)	06/05/2013	8.59%	-	-	-
Guaranty Trust Bank Limited (c)	30/06/2013	-	-	-	-
TOTAL DEUDA				19,168,652.71	
Menos:				1,155,930.88	
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				18,012,721.83	
DEUDA A LARGO PLAZO					18,012,721.83
(a) La deuda con Banco del Pacifico S. A., está garantizada con hipoteca por U.S.\$, 4,856,440.00					
(b) El préstamo con el Banco Bolivariano C. A., está respaldada con créditos sobre firmas.					
(c) Los intereses de la obligación con Guaranty Trust Bank Limited fueron capitalizados, el préstamo es renovable cada año, están garantizados con la firma del convenio de crédito.					

AÑO 2011

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

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Proveedores locales	U.S.\$ 351,231.52	4,674.40
Otras cuentas por pagar	3,809.23	1,079.09
TOTAL	U.S.\$ 355,040.75	5,753.49

21

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	12/31/2011	DEBITOS	CREDITOS	12/31/2012
SALDO	14,659.45	283,297.34	264,163.40	15,525.51
Impuesto al valor agregado	U.S.\$			
Retenciones en la fuente del IVA	1,368.70	17,359.61	17,949.92	1,950.01
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	669.36	10,069.29	16,232.44	6,832.53
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 2 y 17)	-	140,003.87	140,003.87	-
TOTAL	U.S.\$ 16,697.53	450,730.11	458,349.63	24,317.05

22

15. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Depósitos en garantías (a)	U.S.\$ 305,820.34	198,716.20
(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. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	ACCIONISTAS				VALOR DE	
	No. ACCIONES	%	CADA ACCION	U.S.\$	VALOR	U.S.\$
Capital Management Holding Corporation	22,999	99.99	0.04	919.96		
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.01	0.04	0.04		
TOTAL	23,000			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.

17. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

31 DICIEMBRE 2012

U.S.\$

Resultado antes de impuestos a las ganancias

Más:

Gastos no deducibles

Utilidad gravable

Porcentaje impuesto a la renta

Impuesto a la renta causado

Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal

corriente

(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)

Menos:

Retenciones en la fuente que le fueron efectuadas en el ejercicio fiscal

Crédito tributario de años anteriores

Saldo a favor del contribuyente (nota 9)

U.S.\$

-130,573.34

84,860.14

185,717.07

145,640.64

38,316.00

-84,860.14

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2012. 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.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 21 de Junio del 2013, 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.

19. 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 2012.

20. 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.

21. 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.