

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Estados Financieros

**Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013**

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

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 estado de situación financiera que se adjunta de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 y los correspondientes estado del resultado del período y otro resultado Integral del período, estado de cambio en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esa 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 las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

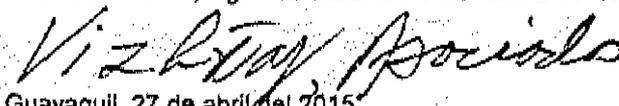
### Responsabilidad del auditor:

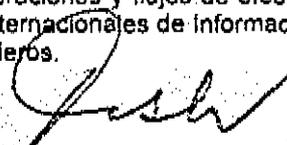
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría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

Una auditoría incluye el examen sobre la 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 hechos 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 - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de 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 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.

  
Guayaquil, 27 de abril del 2015  
RNAE No. 105

  
Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

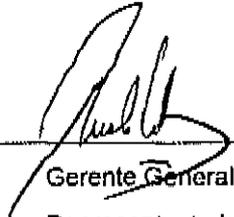
INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

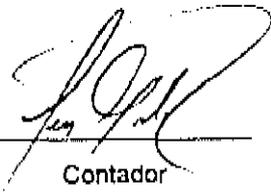
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	125,417.26	2,750.02
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	488,210.22	394,235.47
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	3,102,822.17	52,256.85
Partes relacionadas (nota 7)	4,853,715.62	5,297,192.74
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>8,444,748.01</b>	<b>5,743,685.06</b>
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	4,505.88	18,299.50
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	11,759.93	114,371.16
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8,586,431.08</b>	<b>5,879,105.74</b>
Partes relacionadas por cobrar a largo plazo (nota 7)	-	2,500,000.00
Otras cuentas por cobrar a largo plazo (nota 6)	2,500,000.00	-
Propiedades, planta y equipo, neto (notas 2 y 10)	4,083,936.73	19,669,447.12
Otros activos	125.00	125.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15,170,492.81</b>	<b>28,048,677.86</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

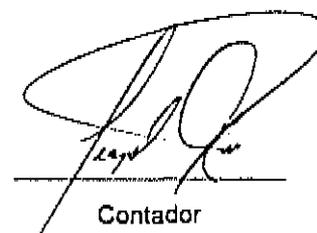
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 11)	-	1,254,583.43
Cuentas por pagar (nota 12)	432,418.75	129,142.33
Partes relacionadas (nota 7)	507,290.55	1,102,000.16
Pasivos por Impuestos corrientes (nota 13)	8,382.21	6,198.50
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>948,091.51</b>	<b>2,491,924.42</b>
Deuda a largo plazo (nota 11)	9,501,780.67	16,783,767.15
Otras cuentas por pagar (nota 14)	307,120.34	307,120.34
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10,756,992.52</b>	<b>19,582,811.91</b>
 <u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (nota 15)	920.00	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82	4,571,591.82
Resultados acumulados	1,824,110.95	1,603,349.13
Resultado del ejercicio	-4,052,365.66	220,761.82
Resultados años anteriores NIIF	2,069,243.18	2,069,243.18
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4,413,500.29</b>	<b>8,465,865.95</b>
 PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-	-
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>15,170,492.81</b>	<b>28,048,677.86</b>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Gerente General  
Representante Legal

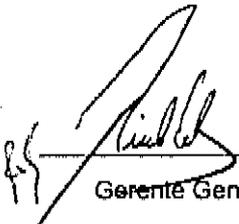
  
\_\_\_\_\_  
Contador

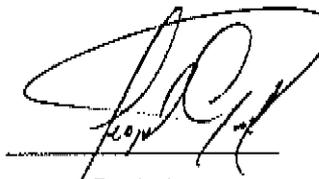
**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Estado de Resultado del Periodo y del Otro Resultado Integral del Periodo  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
Ingresos de actividades ordinarias	857,130.52	2,701,016.94
Otros ingresos	66,477.14	2.79
	923,607.66	2,701,019.73
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	605,138.17	1,481,334.82
Gastos financieros	482,452.27	760,643.42
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1,087,590.44</b>	<b>2,241,978.24</b>
Otros egresos (nota 10)	3,747,455.79	8,564.81
	4,835,046.23	2,250,543.05
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-3,911,438.57</b>	<b>450,476.68</b>
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 13 y 16)	-140,927.09	-229,714.86
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-4,052,365.66</b>	<b>220,761.82</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

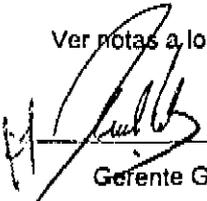
  
 Contador

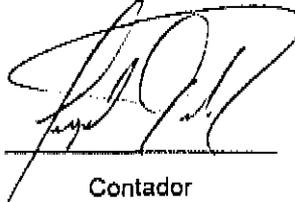
**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE</u> 2014	<u>31 DICIEMBRE</u> 2013
<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>		
Saldo inicial	920.00	920.00
Saldo final	<u>920.00</u>	<u>920.00</u>
<b><u>RESERVA DE CAPITAL</u></b>		
Saldo inicial	4,571,591.82	4,571,591.82
Saldo final	<u>4,571,591.82</u>	<u>4,571,591.82</u>
<b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>		
Saldo inicial	1,603,349.13	1,383,625.47
Transferencia de resultado del ejercicio	220,761.82	219,723.66
Saldo final	<u>1,824,110.95</u>	<u>1,603,349.13</u>
<b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>		
Saldo inicial	220,761.82	219,723.66
Transferencia a resultados acumulados	-220,761.82	-219,723.66
Resultado antes de Impuesto a la renta	-3,911,438.57	450,476.68
Impuesto a la renta mínimo causado	-140,927.09	-229,714.86
Saldo final	<u>-4,052,365.66</u>	<u>220,761.82</u>
<b><u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u></b>		
Saldo inicial	2,069,243.18	2,069,243.18
Saldo final	<u>2,069,243.18</u>	<u>2,069,243.18</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,413,500.29</u></b>	<b><u>8,465,865.95</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

  
 Contador

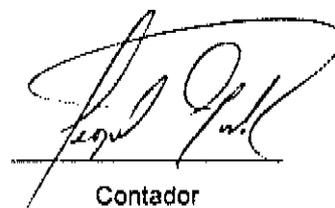
**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2014	31 DICIEMBRE 2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,272,119.65	2,591,749.62
Anticipo recibido/pagado de proveedores y otros	8,008,313.15	-291,829.63
Efectivo generado de las operaciones	9,280,432.80	2,299,919.99
Intereses pagados	-482,452.27	-760,643.42
Impuesto a la renta pagado	-138,743.38	-247,833.41
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>8,659,237.15</b>	<b>1,291,443.16</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Compra de propiedades, planta y equipo	-	-194,750.30
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-</b>	<b>-194,750.30</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Disminución/aumento en la porción corriente de la deuda a largo plazo	-1,254,583.43	98,652.55
Disminución de la deuda a largo plazo	-7,281,986.48	-1,228,954.68
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-8,536,569.91</b>	<b>-1,130,302.13</b>
Aumento/disminución neto del efectivo y sus equivalentes	122,667.24	-33,609.27
Efectivo y sus equivalente al principio del período	2,750.02	36,359.29
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)</b>	<b>125,417.26</b>	<b>2,750.02</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Gerente General  
 Representante Legal

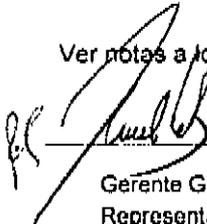
  
 Contador

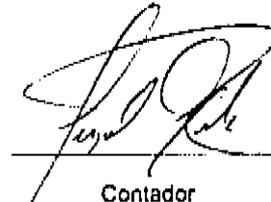
**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

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 2014 y 2013  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	-3,911,438.57	450,476.68
<b>Ajustos por:</b>		
Provisión para cuentas incobrables	990.38	3,958.86
Depreciación de propiedades, planta y equipo	91,564.26	446,266.84
Amortización de seguros	37,571.62	94,210.21
Baja de propiedades, planta y equipo	15,493,946.13	-
Gastos financieros	482,452.27	760,643.42
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo</b>	<u>12,195,086.09</u>	<u>1,755,556.01</u>
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-94,965.13	-337,989.52
Aumento/disminución en otras cuentas por cobrar	-3,050,565.32	333,753.71
Disminución/aumento en partes relacionadas por cobrar	443,477.12	-5,272,398.55
Aumento en pagos anticipados	-23,778.00	-97,078.82
Disminución en activos por impuestos corrientes	102,611.23	16,202.18
Disminución/aumento en partes relacionadas a largo plazo por cobrar	2,500,000.00	-2,500,000.00
Aumento/disminución en otras cuentas por cobrar a largo plazo	-2,500,000.00	8,000,992.96
Aumento/disminución en cuentas por pagar	303,276.42	-225,898.42
Disminución/aumento en partes relacionadas por pagar	-594,709.61	859,992.95
Disminución en partes relacionadas por pagar a largo plazo	-	-234,512.51
Aumento en pasivos diferidos	-	1,300.00
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>	<u>9,280,432.80</u>	<u>2,299,919.99</u>
Intereses pagados	-482,452.27	-760,643.42
Impuestos pagado	-138,743.38	-247,833.41
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u>8,659,237.15</u>	<u>1,291,443.16</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Gerente General  
Representante Legal

  
Contador

## INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### 1. OPERACIONES

La compañía fue 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.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES

##### a. Baso de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros del Ecuador 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 compañía 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 periodo de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la compañía 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 periodo, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del periodo.

## INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

**b. Hipótesis del negocio en marcha**

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

**c. Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, 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 amortizan hasta el periodo de vigencia del bien o servicio.

**g. Propiedades, planta y equipo, 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, planta y equipo, 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 periodo 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. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra compañía. Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración 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 Administración 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.

**i. 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 en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

**j. Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las 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.

## INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### k. Impuesto a la renta

##### 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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

#### l. 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 canon de arrendamiento.

#### m. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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, planta y equipo y propiedades de inversión y al cálculo del impuesto a la renta.

#### n. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

## INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **o. Normas Internacionales de Información Financiera omitidas y no vigentes**

Al 31 de Diciembre del 2014, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.
- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017.
- Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos", NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades", NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo", NIC 27 "Estados Financieros Separados", NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos", NIC 38 "Activos Intangibles" y NIC 41 "Agricultura", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.
- Mejoras (ciclos 2012 – 2014) a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar", NIC 19 "Beneficios a los Empleados" y NIC 34 "Información Financiera Intermedia", efectivas para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2016.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2014, fue de 3.67%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Caja	U.S.\$	1,000.00	1,000.00
Bancos		124,417.26	1,307.21
Inversiones temporales		-	442.81
TOTAL	U.S.\$	<u>125,417.26</u>	<u>2,750.02</u>

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 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Clientes	U.S.\$	493,159.46	398,194.33
Menos:			
Provisión para cuentas Incobrables		4,949.24	3,958.86
TOTAL	U.S.\$	<u>488,210.22</u>	<u>394,235.47</u>

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

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Saldo Inicial	U.S.\$	3,958.86	-
Más:			
Provisión del período		990.38	3,958.86
TOTAL	U.S.\$	<u>4,949.24</u>	<u>3,958.86</u>

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2014</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2013</u></b>
Expropiación (a)	U.S.\$	2,687,212.99	-
Skyline Equities Group LLC (b)		2,879,237.46	-
Anticipo a proveedores		36,103.86	52,256.85
Cuentas por Liquidar		267.86	-
		<hr/>	<hr/>
		5,602,822.17	52,256.85
Menos:			
Otras cuentas por cobrar		3,102,822.17	52,256.85
		<hr/>	<hr/>
Otras cuentas por pagar a largo plazo		<u>2,500,000.00</u>	<u>-</u>

- a) El saldo de la cuenta Expropiación por US\$ 2,687,212.99 corresponde al Juicio de Expropiación No. 839-2013-CVM del 24 de Julio del 2013 que mantiene el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar sobre el Edificio Plaza 2000 ubicado en la Provincia de Pichincha (ver nota 10).
- b) Saldo por cobrar de Skyline Equities Group LLC por US\$ 2,879,237.46 reclasificado desde la cuenta partes relacionadas por cobrar a corto plazo por US\$ 379,237.46 y a largo plazo por US\$ 2,500,000.00 respectivamente en el año 2014.

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**7. PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFÉ</u> <u>RENCIAS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
<b><u>CORTO PLAZO</u></b>					
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$ 24,500.07	-	-	62.42	24,447.25
Skyline Equities Group LLC (a)	370,237.46	-	-	370,237.46	-
Talum S. A.	3,503,445.01	1,090,000.00	1,300,000.00	1,155,527.08	4,827,918.55
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	1,300,000.00	-	-	1,300,000.00	-
Edificio Plaza 2000	-	21,349.82	-	20,000.00	1,349.82
<b>TOTAL</b>	U.S.\$ <u>5,207,192.74</u>	<u>1,111,349.82</u>	<u>1,300,000.00</u>	<u>2,854,826.94</u>	<u>4,853,715.62</u>
<b><u>LARGO PLAZO</u></b>					
Skyline Equities Group LLC (a)	U.S.\$ <u>2,500,000.00</u>	-	-	<u>2,500,000.00</u>	-

- a) Las cuentas por cobrar Skyline Equities Group LLC a corto plazo por U.S.\$ 379,237.46 y a largo plazo por U.S.\$ 2,500,000.00 fueron reclasificadas a otras cuentas por cobrar corto y largo plazo respectivamente en el año 2014 (ver nota 6)

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>SALDO POR PAGAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>
			<u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>OTROS</u>	
<u>CORRIENTE</u>					
Fontespai S. A.	U.S.\$	333,007.21	-	-	333,007.21
ProInba Proyectos Inmobiliarios BATAN S. A.		174,283.34	-	-	174,283.34
Talum S. A.		357,586.10	487,586.10	130,000.00	-
Edificio Plaza 2000		2,611.00	39,525.78	36,914.78	-
Capital Management Holding Corporation		234,512.51	234,512.51	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>1,102,000.16</b>	<b>781,824.38</b>	<b>166,914.78</b>	<b>607,200.55</b>

La cuenta Capital Management Holding Corporation por US\$ 234,512.51, fué reclasificada a otras cuentas por pagar en el año 2014.

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 otras de igual especie, realizadas con terceros.

**8. PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Seguros	U.S.\$	42,077.50	112,509.68
Menos:			
Amortización de seguros		37,571.62	94,210.18
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>4,505.88</b>	<b>18,299.50</b>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Crédito tributario del IVA	U.S.\$	-	13,229.70
Crédito tributario de años anteriores (nota 16)		-	101,141.46
Retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16)		11,759.93	-
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>11,759.93</u></b>	<b><u>114,371.16</u></b>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por un total de U.S.\$ 51,545.56, fueron utilizadas en la conciliación tributaria U.S.\$ 39,785.63 quedando un saldo de U.S.\$ 11,759.93 y crédito tributario de años anteriores por: U.S.\$ 101,141.46, fueron utilizados en la conciliación tributaria del Impuesto a la renta del año 2014.

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u>			<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>
		<u>31/12/2013</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	
Terrenos	U.S.\$	1,683,939.89	-	-1,618,872.40	65,067.49
Edificios		23,384,635.13	-	-18,306,883.38	5,077,751.75
Muebles y enseres		23,055.00	-	-4,755.00	18,300.00
Maquinarias y equipos		1,351,721.81	-	-1,351,721.81	-
Equipos de computación		15,496.55	-	-14,203.29	1,293.26
Instalaciones		331,257.67	-	-252,415.99	78,841.68
Herramientas		2,942.71	-	-2,942.71	-
		<hr/>		<hr/>	
		26,793,048.76	-	-21,551,794.58	5,241,254.18
Menos:					
Depreciación acumulada		7,123,601.64	91,564.26	-6,057,848.45	1,157,317.45
		<hr/>		<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>19,669,447.12</b>	<b>-91,564.26</b>	<b>-15,493,946.13</b>	<b>4,083,936.73</b>

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

El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliar interpuso una demanda de expropiación a INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., ante el Señor Juez de lo Civil de Pichincha, según Juicio de Expropiación No. 839-2013-CVM del 24 de Julio del 2013, sobre el Edificio Plaza 2000 de clave catastral No. 1040521011, predio No. 642213 ubicado en la Provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Mariscal Sucre; la superficie del terreno donde está el edificio es de 1,626 m2, cuyo avalúo del Municipio Metropolitano de Quito es de U.S.\$ 9,130,263.05, sus límites son:

Sur Este: 26m 60cm con la avenida 12 de Octubre.

Este: 2m 20cm con intercepción de las avenidas 12 de Octubre y calle General Salazar.

Norte Este: 29m con la calle General Salazar.

Norte: 24m 65cm con la calle General Salazar.

Norte Oeste: 42m 10cm con la propiedad de los hermanos Valdivieso Eguiguren.

Sur Oeste: 32m 90cm con la propiedad de los hermanos Ortíz Rea.

A la fecha de éste informe el juicio sigue en trámite, cuyo desenlace no se puede preveer en cuanto a su cuantía y resolución.

En un segundo peritaje queda señalado que el avalúo del edificio es de U.S.\$ 10,755,695.53 y el avalúo del terreno es de U.S.\$ 1,061,778.00, dando como avalúo total del inmueble expropiado por U.S.\$ 11,817,473.53, de los cuales el Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público ha pagado el valor de U.S.\$ 9,130,260.55 quedando por cobrar el valor de U.S.\$ 2,687,212.99, quedando una pérdida que fue aprobada en acta de Junta General de Accionistas por U.S.\$ 3,681,468.89.

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**11. DEUDA A LARGO PLAZO**

El detalle de la deuda a largo plazo del periodo 2014 y 2013, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO HASTA</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco del Pacífico S. A.	19/07/2019	U.S.\$	-	8,510,941.16
Banco Bolivariano C. A.	30/05/2014		-	25,628.75
Guaranty Trust Bank Limited (a)	30/06/2014		9,501,780.67	9,501,780.67
TOTAL DEUDA			9,501,780.67	18,038,350.58
Menos: PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			-	1,254,583.43
DEUDA A LARGO PLAZO			U.S.\$ <u>9,501,780.67</u>	<u>16,783,767.15</u>

- a) El préstamo con el Guaranty Trust Bank Limited está garantizado con la firma del convenio de crédito, actualmente no ha sido renovado este préstamo.

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Proveedores locales	U.S.\$	75,262.08	6,157.04
Otras cuentas por pagar (a)		357,156.67	122,985.29
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<u>432,418.75</u>	<u>129,142.33</u>

a) Otras cuentas por pagar incluye la cuenta de Capital Management Holding Corporation por U.S.\$ 234,512.61, reclasificado desde partes relacionadas por pagar (nota 7) y U.S.\$ 100,000.00 que es un contrato de cesión de derechos que Inmobiliaria Plaza 500 Inmo Plaza S. A. mantiene con Via Land LLC, y otros valores por liquidar por U.S.\$ 22,644.16

**13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2014, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2013</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	117,674.32	117,674.32	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		5,081.90	9,660.43	5,159.59	581.06
Retenciones en la fuente del IVA		1,116.60	10,980.86	10,786.73	922.47
Impuestos por pagar		-	39,628.19	46,506.87	6,878.68
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 16)		-	140,927.09	140,927.09	-
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<u>6,198.50</u>	<u>318,870.89</u>	<u>321,054.60</u>	<u>8,382.21</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2014</u>	31 DICIEMBRE <u>2013</u>
Depósitos en garantías (a)	U.S.\$	<u>307,120.34</u>	<u>307,120.34</u>

(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.

**INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**15. CAPITAL SOCIAL**

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2013 VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	22,975	99.89	0.04	919.00
Talum S. A.	25	0.11	0.04	1.00
<b>TOTAL</b>	<b>23,000</b>	<b>100.00</b>		<b>920.00</b>

La compañía Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA de nacionalidad ecuatoriana con fecha 3 de febrero del 2014 ha transferido 1 acción ordinaria y nominativa de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América pagada en su totalidad, a favor de la compañía Talum S. A.

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2013 VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	22,975	99.89	0.04	919.00
Talum S. A.	24	0.10	0.04	0.96
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	1	0.01	0.04	0.04
<b>TOTAL</b>	<b>23,000</b>	<b>100.00</b>		<b>920.00</b>

La compañía Skyvest EC Holding S. A., Talum S. A. e Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA, son de nacionalidad ecuatoriana.

La compañía Capital Management Holding Corporation de nacionalidad panameña con fecha 19 de noviembre del 2013, ha transferido 22,975 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía SKYVEST EC HOLDING S. A.

La compañía Capital Management Holding Corporation de nacionalidad panameña con fecha 3 de diciembre del 2013 ha transferido 24 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América pagadas en su totalidad, a favor de la compañía TALUM S. A.

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

**16. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2014</u>	<u>31 DICIEMBRE 2013</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-3,911,438.57	450,476.68
Más:			
Gastos no deducibles		4,115,741.51	593,681.76
Utilidad gravable		<hr/> 204,302.94	<hr/> 1,044,158.44
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		<hr/> 44,946.65	<hr/> 229,714.86
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		140,927.09	141,485.38
<u>Impuesto a la renta mínimo causado (nota 13)</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		140,927.09	229,714.86
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		51,545.56	200,282.98
Crédito tributario de años anteriores		101,141.46	130,573.34
Saldo a favor del contribuyente (nota 9)	U.S.\$	<hr/> <u>-11,759.93</u>	<hr/> <u>-101,141.46</u>

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2014. 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.

## INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2014, y la fecha del informe de los auditores externos el 27 de abril del 2015, 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.

#### 18. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2014.

#### 19. 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 el que trabaja la compañía son de propiedad exclusiva de la compañía.

#### 20. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste Informe.