

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 2015 y 2014 y los correspondientes estado de resultado del período y otro resultado integral del período, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado 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 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 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 las 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 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.

Guayaquil, 1 de marzo del 2016
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

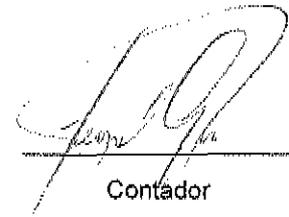
ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	1,000.00	125,417.26
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	421,851.73	488,210.22
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	5,774,651.33	3,102,822.17
Partes relacionadas (nota 7)	2,291,317.54	4,853,715.62
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	8,487,820.60	8,444,748.01
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	5,744.23	4,505.88
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	-	11,759.93
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8,494,564.83	8,586,431.08
OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (nota 6)	2,500,000.00	2,500,000.00
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 10)	4,007,612.52	4,083,936.73
OTROS ACTIVOS	125.00	125.00
TOTAL ACTIVO	<u>15,002,302.35</u>	<u>15,170,492.81</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General

Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

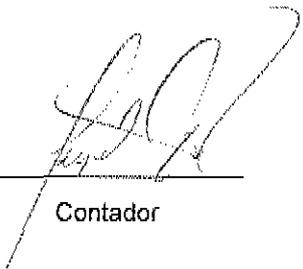
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (nota 11)	545,937.81	432,418.75
Partes relacionadas (nota 7)	934.35	507,290.55
Pasivos por impuestos corrientes (nota 12)	3,842.69	8,382.21
TOTAL PASIVO CORRIENTE	550,714.85	948,091.51
Deuda a largo plazo (nota 13)	9,501,780.67	9,501,780.67
Otras cuentas por pagar (nota 14)	289,159.77	307,120.34
TOTAL PASIVO	10,341,655.29	10,756,992.52
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social (nota 15)	920.00	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82	4,571,591.82
Resultados acumulados	-2,228,254.71	1,824,110.95
Resultados años anteriores NIIF	2,069,243.18	2,069,243.18
Resultado del ejercicio	247,146.77	-4,052,365.66
TOTAL PATRIMONIO	4,660,647.06	4,413,500.29
PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15,002,302.35	15,170,492.81

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal



Contador

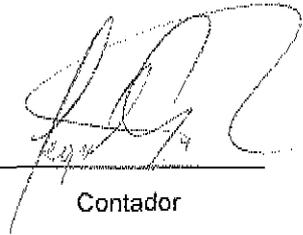
INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultado del Periodo y Otro Resultado Integral del Periodo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
Ingresos de actividades ordinarias	929,718.32	857,130.52
Otros ingresos	421.73	66,477.14
	<u>930,140.05</u>	<u>923,607.66</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	555,140.96	605,138.17
Gastos financieros	32,346.59	482,452.27
TOTAL GASTOS	587,487.55	1,087,590.44
Otros egresos	19,917.71	3,747,455.79
	<u>607,405.26</u>	<u>4,835,046.23</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	322,734.79	-3,911,438.57
Impuesto a la renta causado (notas 2, 12 y 16)	-75,588.02	-140,927.09
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>247,146.77</u>	<u>-4,052,365.66</u>

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 2015 y 2014
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	920.00	920.00
Saldo final	<u>920.00</u>	<u>920.00</u>
<u>RESERVA DE CAPITAL</u>		
Saldo inicial	4,571,591.82	4,571,591.82
Saldo final	<u>4,571,591.82</u>	<u>4,571,591.82</u>
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	1,824,110.95	1,603,349.13
Transferencia de resultado del ejercicio	-4,052,365.66	220,761.82
Saldo final	<u>-2,228,254.71</u>	<u>1,824,110.95</u>
<u>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	2,069,243.18	2,069,243.18
Saldo final	<u>2,069,243.18</u>	<u>2,069,243.18</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	-4,052,365.66	220,761.82
Transferencia a resultados acumulados	4,052,365.66	-220,761.82
Resultado antes de impuesto a la renta	322,734.79	-3,911,438.57
Impuesto a la renta causado	-75,588.02	-140,927.09
Saldo final	<u>247,146.77</u>	<u>-4,052,365.66</u>
TOTAL	<u><u>4,660,647.06</u></u>	<u><u>4,413,500.29</u></u>

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 2015 y 2014

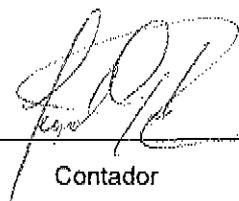
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes y otros	3,558,303.04	1,272,119.65
Anticipo recibido/pagado de proveedores y otros	-3,580,665.71	8,008,313.15
Efectivo generado de las operaciones	-2,362.67	9,280,432.80
Intereses pagados	-32,346.59	-482,452.27
Impuesto pagado	-80,127.54	-138,743.38
EFFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-114,836.80	8,659,237.15
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades, planta y equipo	-9,580.46	-
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-9,580.46	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en la porción corriente de la deuda a largo plazo	-	-1,254,583.43
Disminución en la deuda a largo plazo	-	-7,281,986.48
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-8,536,569.91
Disminución/aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-124,417.26	122,667.24
Efectivo y sus equivalente al principio del período	125,417.26	2,750.02
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>1,000.00</u>	<u>125,417.26</u>

Ver notas a los estados financieros

Gerente General

Representante Legal



Contador

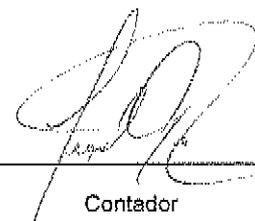
INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

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 2015 y 2014
(Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2015	31 DICIEMBRE 2014
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	322,734.79	-3,911,438.57
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	593.58	990.38
Amortización de seguros	13,909.77	37,571.62
Depreciación de propiedades, planta y equipo	85,904.67	91,564.26
Baja de propiedades, planta y equipo	-	15,493,946.13
Gastos financieros	32,346.59	482,452.27
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	455,489.40	12,195,086.09
Disminución/aumento en cuentas por cobrar clientes	65,764.91	-94,965.13
Aumento en otras cuentas por cobrar	-2,671,829.16	-3,050,565.32
Disminución en partes relacionadas por cobrar	2,562,398.08	443,477.12
Aumento en pagos anticipados	-15,148.12	-23,778.00
Disminución en activos por impuestos corrientes	11,759.93	102,611.23
Disminución en partes relacionadas a largo plazo por cobrar	-	2,500,000.00
Aumento en otras cuentas por cobrar a largo plazo	-	-2,500,000.00
Aumento en cuentas por pagar	113,519.06	303,276.42
Disminución en partes relacionadas por pagar	-506,356.20	-594,709.61
Disminución en otros pasivos no corrientes	-17,960.57	-
Efectivo neto usado/proveniente en actividades operativas	-2,362.67	9,280,432.80
Intereses pagados	-32,346.59	-482,452.27
Impuestos pagado	-80,127.54	-138,743.38
EFFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-114,836.80	8,659,237.15

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. Base 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 período 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 período, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del período.

b. Hipótesis del negocio en marcha

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

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 periodo 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 emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.

- NIIF 14 "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas", efectiva para períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 2015, fue de 3.38%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2014</u>
Caja	U.S.\$	1,000.00	1,000.00
Bancos		-	124,417.26
TOTAL	U.S.\$	<u>1,000.00</u>	<u>125,417.26</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 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Cientes	U.S.\$	427,394.55	493,159.46
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		5,542.82	4,949.24
TOTAL	U.S.\$	<u>421,851.73</u>	<u>488,210.22</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 2015 y 2014, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Saldo inicial	U.S.\$	4,949.24	3,958.86
Más:			
Provisión del período		593.58	990.38
TOTAL	U.S.\$	<u>5,542.82</u>	<u>4,949.24</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 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Expropiación (a)	U.S.\$	2,687,212.99	2,687,212.99
Skyline Equities Group LLC (b)		2,879,237.46	2,879,237.46
Guaranty Trust Bank Limited (c)		2,708,200.88	-
Anticipo a proveedores		-	36,103.86
Cuentas por liquidar		-	267.86
		<hr/>	<hr/>
		8,274,651.33	5,602,822.17
Menos:			
Otras cuentas por cobrar a corto plazo		5,774,651.33	3,102,822.17
		<hr/>	<hr/>
Otras cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$	<u>2,500,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>

a) 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 por U.S.\$ 2,687,212.99 (ver nota 10).

b) Saldo por cobrar de Skyline Equities Group LLC por U.S.\$ 2,879,237.46 a corto plazo por U.S.\$ 379,237.46 y a largo plazo por U.S.\$ 2,500,000.00.

c) Son valores que se compensarán con la deuda de Guaranty Trust Bank Limited en el futuro.

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 2015, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFE--</u> <u>RENCIAS /</u> <u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$ 24,447.25	73,000.00	72,000.00	3,560.69	165,886.56
Tatum S. A.	4,827,918.55	570,000.00	-	3,404,587.34	1,993,331.21
Agrícola Batán S. A.	-	64,599.77	54,000.00	-	118,599.77
Castelago S. A.	-	-	13,500.00	-	13,500.00
Edificio Plaza 2000	1,349.82	-	82.50	1,432.32	-
TOTAL	U.S.\$ 4,853,715.62	707,599.77	139,582.50	3,409,580.35	2,291,317.54

<u>SALDO POR PAGAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
		<u>PAGOS Y DÉBITOS</u>	<u>OTROS</u>	
Fontespai S. A.	U.S.\$ 333,007.21	364,509.99	31,502.78	-
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	174,283.34	194,083.34	19,800.00	-
Castelago S. A.	-	-	934.35	934.35
Edificio Plaza 2000	-	3,500.00	3,500.00	-
TOTAL	U.S.\$ 507,290.55	562,093.33	55,737.13	934.35

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

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

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Seguros	U.S.\$	17,143.15	42,077.50
Menos:			
Amortización de seguros		11,398.92	37,571.62
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>5,744.23</u>	<u>4,505.88</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16)		-	11,759.93
		<hr/>	<hr/>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por un total de U.S.\$ 63,143.78, y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 11,759.93, fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2015.

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 2015, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Terrenos	U.S.\$	65,067.49	-	-	65,067.49
Edificios		5,077,751.75	-	-	5,077,751.75
Muebles y enseres		18,300.00	-	-	18,300.00
Equipos de computación		1,293.26	-	-1,293.26	-
Instalaciones		78,841.68	8,240.20	-	87,081.88
Herramientas		-	1,340.26	-	1,340.26
		5,241,254.18	9,580.46	-1,293.26	5,249,541.38
Menos:					
Depreciación acumulada		1,157,317.45	85,904.66	-1,293.25	1,241,928.86
TOTAL	U.S.\$	4,083,936.73	-76,324.20	-0.01	4,007,612.52

Edificios se deprecian a 66 años, instalaciones, 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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

2014

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. 1040621011, 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 Ortiz 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. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Proveedores locales	U.S.\$	187,053.78	75,262.08
Sobregiros bancarios		2,765.31	-
Otras cuentas por pagar (a)		356,118.72	357,156.67
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>545,937.81</u>	<u>432,418.75</u>

a) Otras cuentas por pagar incluye la cuenta de Capital Management Holding Corporation por U.S.\$ 234,512.51 y U.S.\$ 100,000.00 que es un contrato de cesión de derecho que Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. mantiene con Via Land LLC, y otros valores por liquidar por U.S.\$ 21,606.21.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre del 2015, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2014</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	102,932.79	102,932.79	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		581.06	5,942.91	7,580.45	2,218.60
Retenciones en la fuente del IVA		922.47	15,901.00	15,256.36	277.83
Impuestos por pagar		6,878.68	47,052.22	40,835.49	661.95
Impuesto a la renta a pagar (notas 2 y 16)		-	74,903.71	75,588.02	684.31
TOTAL	U.S.\$	8,382.21	246,732.63	242,193.11	3,842.69

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo del período 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u> <u>HASTA</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Guaranty Trust Bank Limited (a)	30/06/2014	U.S.\$	<u>9,501,780.67</u>	<u>9,501,780.67</u>

- a) El préstamo con el Guaranty Trust Bank Limited está garantizado con la firma del convenio de crédito, actualmente están en proceso de renovación del préstamo.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las otras cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2015</u>	31 DICIEMBRE <u>2014</u>
Depósitos en garantías (a)	U.S.\$	<u>289,159.77</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:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>CADA ACCIÓN</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
				<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	22,975	99.89	0.04	919.00	919.00
Talum S. A.	25	0.11	0.04	1.00	1.00
TOTAL	23,000	100.00		920.00	920.00

Los accionistas de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A. son de nacionalidad ecuatoriana.

2014

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.

REGISTO 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 2015</u>	<u>31 DICIEMBRE 2014</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	322,734.79	-3,911,438.57
Más:			
Gastos no deducibles		20,847.10	4,115,741.51
Utilidad gravable		343,581.89	204,302.94
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		75,588.02	44,946.65
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		47,043.60	140,927.09
<hr/>			
Impuesto a la renta causado		75,588.02	140,927.09
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		63,143.78	51,545.56
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)		11,759.93	101,141.46
Impuesto a la Renta a pagar/Saldo a favor del contribuyente	U.S.\$	684.31	-11,759.93

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2015. 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 2015, y la fecha del informe de los auditores externos el 1 de Marzo del 2016, 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 2015.

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.