

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, 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.

Dirección: Kennedy Norte Av. Luis Orrantia Cornejo #9 y calle Carlos Endara

PBX: (593 - 4) 2680266

P. O. Box: 09 - 04 - 222

E - mail: info@vizhnay.com

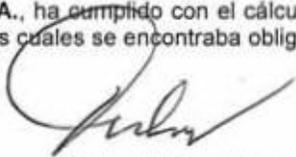


Contribución solidaria:

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

En nuestra opinión **INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**, ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre las utilidades, a las cuales se encontraba obligada según la ley expedida.


Guayaquil, 24 de marzo del 2017
RNAE No. 105


Eddie Vizhnay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	14,254.34	1,000.00
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	473,354.49	421,851.73
Otras cuentas por cobrar (notas 2 y 6)	2,720,525.36	5,774,651.33
Partes relacionadas (nota 7)	3,012,184.84	2,291,317.54
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>6,206,064.69</u>	<u>8,487,820.60</u>
Pagos anticipados (notas 2 y 8)	5,599.38	5,744.23
Activos por impuestos corrientes (nota 9)	1,876.74	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>6,227,795.15</u>	<u>8,494,564.83</u>
OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (nota 6)	-	2,500,000.00
PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO (notas 2 y 6)	2,500,000.00	-
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 10)	3,923,514.54	4,007,612.52
OTROS ACTIVOS	125.00	125.00
TOTAL ACTIVO	<u>12,651,434.69</u>	<u>15,002,302.35</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 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (notas 2 y 11)	537,149.02	545,937.81
Partes relacionadas (nota 7)	224,393.83	934.35
Pasivos por impuestos corrientes (notas 2 y 12)	1,527.28	3,842.69
TOTAL PASIVO CORRIENTE	763,070.13	550,714.85
Deuda a largo plazo (nota 13)	6,801,780.67	9,501,780.67
Otras cuentas por pagar (nota 14)	288,289.25	289,159.77
TOTAL PASIVO	7,853,140.05	10,341,655.29

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	920.00	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82	4,571,591.82
Resultados acumulados	-1,981,107.94	-2,228,254.71
Resultados años anteriores NIIF	2,069,243.18	2,069,243.18
Resultado del ejercicio	137,647.58	247,146.77
TOTAL PATRIMONIO	4,798,294.64	4,660,647.06

PASIVO CONTINGENTE (nota 16)

- -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

12,651,434.69 15,002,302.35

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal



Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados Integrales
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Ingresos de actividades ordinarias	1,024,505.45	929,718.32
Otros ingresos	0.51	421.73
	<u>1,024,505.96</u>	<u>930,140.05</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos de administración	814,011.51	555,140.96
Gastos financieros	451.88	32,346.59
TOTAL GASTOS	<u>814,463.39</u>	<u>587,487.55</u>
Otros egresos	8,000.10	19,917.71
	<u>822,463.49</u>	<u>607,405.26</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	202,042.47	322,734.79
Impuesto a la renta causado (notas 2, 12 y 16)	-64,394.89	-75,588.02
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>137,647.58</u>	<u>247,146.77</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 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</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	-2,228,254.71	1,824,110.95
Transferencia de resultado del ejercicio	247,146.77	-4,052,365.66
Saldo final	<u>-1,981,107.94</u>	<u>-2,228,254.71</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	247,146.77	-4,052,365.66
Transferencia a resultados acumulados	-247,146.77	4,052,365.66
Resultado antes de impuesto a la renta	202,042.47	322,734.79
Impuesto a la renta causado	-64,394.89	-75,588.02
Saldo final	<u>137,647.58</u>	<u>247,146.77</u>
TOTAL	<u>4,798,294.64</u>	<u>4,660,647.06</u>

Ver notas a los estados financieros


 Gerente General
 Representante Legal

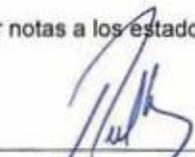

 Contador

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes y otros	251,204.61	3,558,303.04
Anticipo recibido/pagado de proveedores y otros	2,532,119.64	-3,560,665.71
Efectivo generado de las operaciones	<u>2,783,324.25</u>	<u>-2,362.67</u>
Intereses pagados	-451.88	-32,346.59
Impuesto pagado	-66,710.30	-80,127.54
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>2,716,162.42</u>	<u>-114,836.80</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Compra de propiedades, planta y equipo (nota10)	-2,908.08	-9,580.46
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>-2,908.08</u>	<u>-9,580.46</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución de la deuda a largo plazo	-2,700,000.00	-
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-2,700,000.00</u>	<u>-</u>
Aumento / disminución neto del efectivo y sus equivalentes	13,254.34	-124,417.26
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	1,000.00	125,417.26
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>14,254.34</u>	<u>1,000.00</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 2016 y 2015
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	202,042.47	322,734.79
Ajustes por:		
Provisión para cuentas incobrables	931.29	593.58
Amortización de seguros	16,344.08	13,909.77
Depreciación de propiedades, planta y equipo	87,006.07	85,904.67
Gastos financieros	451.88	32,346.59
Otras partidas no monetarias	-0.01	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambio en el capital de trabajo	<u>306,775.78</u>	<u>455,489.40</u>
Aumento / disminución en cuentas por cobrar clientes	-52,434.05	65,764.91
Disminución / aumento en otras cuentas por cobrar	3,054,125.97	-2,671,829.16
Aumento/disminución en partes relacionadas por cobrar	-720,867.30	2,562,398.08
Aumento en pagos anticipados	-16,199.23	-15,148.12
Disminución / aumento en activos por impuestos corrientes	-1,876.74	11,759.93
Disminución en otras cuentas por cobrar	2,500,000.00	-
Aumento en partes relacionadas a largo plazo	-2,500,000.00	-
Disminución / aumento en cuentas por pagar	-8,788.79	113,519.06
Aumento / disminución en partes relacionadas por pagar	223,459.48	-506,356.20
Disminución en otras cuentas por pagar	-870.52	-17,960.57
Efectivo neto proveniente / usado de actividades operativas	<u>2,783,324.60</u>	<u>-2,362.67</u>
Intereses pagados	-451.88	-32,346.59
Impuestos pagado	-66,710.30	-80,127.54
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE / USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>2,716,162.42</u>	<u>-114,836.80</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 entidad 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 presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del 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 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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo con las garantías de arriendos recibidos.

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.

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad 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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La entidad 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. Partes Relacionadas

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

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad 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.

k. 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.

l. 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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 canon de arrendamiento.

n. 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.

o. 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.

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

Al 31 de diciembre de 2016, 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 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.

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 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Caja	U.S.\$	1,000.00	1,000.00
Bancos		13,254.34	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>14,254.34</u>	<u>1,000.00</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 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Clientes	U.S.\$	479,828.60	427,394.55
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		6,474.11	5,542.82
TOTAL	U.S.\$	<u>473,354.49</u>	<u>421,851.73</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 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Saldo inicial	U.S.\$	5,542.82	4,949.24
Más:			
Provisión del periodo		931.29	593.58
TOTAL	U.S.\$	<u>6,474.11</u>	<u>5,542.82</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 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Expropiación (a)	U.S.\$	2,687,212.99	2,687,212.99
Skyline Equities Group LLC (b)		-	2,879,237.46
Guaranty Trust Bank Limited (c)		8,200.88	2,708,200.88
Anticipo a proveedores		24,000.00	-
Otros		1,111.49	-
		<hr/>	<hr/>
		2,720,525.36	8,274,651.33
Menos:			
Otras cuentas por cobrar a corto plazo		2,720,525.36	5,774,651.33
		<hr/>	<hr/>
Otras cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$	<u>-</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 Inmobiliario 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 del año 2015 fue transferido a partes relacionadas. Ver Nota 6.

c) El 31 de diciembre del 2016 fue compensado U.S.\$ 2,700,000.00, con diario contable No. 2028, se compensó cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Ver Nota 13.

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 2016, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
		<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA /</u> <u>OTROS</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>					
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$ 165,886.56	41,965.34	7,000.00	13,004.75	201,847.15
Talum S. A.	1,993,331.21	-	-	4,480.00	1,988,851.21
Agrícola Batán S. A.	118,599.77	131,041.62	-	-	249,641.39
Castelago S. A.	13,500.00	5,000.00	44,775.00	-	63,275.00
Agrícola Los Ranchos S. A.	-	2,811.52	-	-	2,811.52
Lagoplata S. A.	-	-	3,000.00	-	3,000.00
Megatrexa S. A.	-	16,900.00	15,900.00	-	32,800.00
Fontespai S. A.	-	16,300.00	74,421.11	-	90,721.11
Skyline Equities Group LLC	-	-	379,237.46	-	379,237.46
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	-	140,000.00	-	140,000.00	-
TOTAL	U.S.\$ 2,291,317.54	354,018.48	524,333.57	157,484.75	3,012,184.84
<u>LARGO PLAZO</u>					
Skyline Equities Group LLC	U.S.\$ -	-	2,500,000.00	-	2,500,000.00

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>SALDO POR PAGAR</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>PAGOS Y</u> <u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u> <u>PRÉSTAMOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	U.S.\$	-	-	194,641.36	194,641.36
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		-	194,641.36	194,641.36	-
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		-	1,582.90	30,401.02	28,818.12
Castelago S. A.		934.35	-	-	934.35
TOTAL	U.S.\$	934.35	196,224.26	419,683.74	224,393.83

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, transferencias, cobros y pagos.

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 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Seguros	U.S.\$	21,086.20	17,143.15
Menos:			
Amortización de seguros		15,486.82	11,398.92
TOTAL	U.S.\$	<u>5,599.38</u>	<u>5,744.23</u>

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Retenciones que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16)		<u>1,876.74</u>	<u>-</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por un total de U.S.\$ 66,271.63, fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2016, quedando un saldo a favor del contribuyente de U.S.\$ 1,876.74.

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 2016, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2015	ADICIONES	BAJAS	SALDOS 31/12/2016
Terrenos	U.S.\$	65,067.49	-	-	65,067.49
Edificios		5,077,751.75	-	-	5,077,751.75
Muebles y enseres		18,300.00	550.00	-	18,850.00
Equipos de computación		-	955.00	-	955.00
Instalaciones		87,081.88	1,403.08	-	88,484.96
Herramientas		1,340.26	-	-	1,340.26
		<hr/>			
		5,249,541.38	2,908.08	-	5,252,449.46
Menos:					
Depreciación acumulada		1,241,928.86	87,006.07	-0.01	1,328,934.92
		<hr/>			
TOTAL	U.S.\$	4,007,612.52	-84,097.99	0.01	3,923,514.54

Edificios se deprecian a 66 años, muebles y enseres, herramientas e instalaciones 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

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 Ortiz Rea.

A la fecha de éste informe el juicio sigue en trámite, cuyo desenlace no se puede prever 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 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Proveedores locales	U.S.\$	27,551.36	187,053.78
Sobregiros bancarios		-	2,765.31
Otras cuentas por pagar (a)		509,597.66	356,118.72
TOTAL	U.S.\$	537,149.02	545,937.81

- a) Otra s cuentas por pagar incluye la cuenta de Capital Management Holding Corporation por U.S.\$ 234,512.51; contrato de cesión de derecho que Inmobiliaria Plaza 500 InmoPlaza S. A. mantiene con Via Land LLC por U.S.\$ 100,000.00; contribuciones e impuestos y multas por U.S.\$ 151,447.69 y otros por U.S.\$ 23,637.46.

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 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	-	128,570.79	129,588.47	1,017.68
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		2,218.60	7,383.24	5,662.81	498.17
Retenciones en la fuente del IVA		277.83	2,426.60	2,160.20	11.43
Impuestos por pagar		661.95	1,776.57	1,114.62	-
Impuesto a la renta a pagar (notas 2 y 16)		684.31	65,079.20	64,394.89	-
TOTAL	U.S.\$	3,842.69	205,236.40	202,920.99	1,527.28

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo del período 2016 y 2015, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u> <u>HASTA</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Guaranty Trust Bank Limited (a)	30/06/2018	U.S.\$	<u>6,801,780.67</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.

El 31 de diciembre del 2016 fue compensado U.S.\$ 2,700,000.00, con diario contable No. 2028, se compensó cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

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 2016 y 2015, es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Depósitos en garantías (a)	U.S.\$	<u>288,289.25</u>	<u>289,159.77</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 entidad, 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>2016</u>	<u>2015</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.

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</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	202,042.47	322,734.79
Más:			
Gastos no deducibles		90,661.59	20,847.10
Utilidad gravable		<u>292,704.06</u>	<u>343,581.89</u>
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		<u>64,394.89</u>	<u>75,588.02</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		39,437.67	47,043.60
<hr/>			
Impuesto a la renta causado (nota 12)		64,394.89	75,588.02
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		66,271.63	63,143.78
Crédito tributario de años anteriores		-	11,759.93
Saldo a favor del contribuyente/impuesto a la renta a pagar	U.S.\$	<u>1,876.74</u>	<u>684.31</u>

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2016. 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, continuación

17. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de marzo del 2017, 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 2016.

19. 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 trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la compañía.

20. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

21. PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., inició un proceso de reestructuración de su organización empresarial e integración de su negocio, con miras a mejorar sus procesos administrativos y crear ventajas estratégicas. Además indica que como punto fundamental en el proceso de reestructuración empresarial e integración del negocio de la Sociedad, se ha llegado a un preacuerdo con las Compañías a Absorberse, en base al cual se ejecutará la integración de todas sus estructuras corporativas y negocios en uno solo, mediante una Fusión por Absorción, de forma que pueda aprovecharse la infraestructura existente en todas las entidades, así como las sinergias que resultarían en dicha integración.

Con fecha 31 de Julio de 2016 se celebró Acta de Sesión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la entidad INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A. En efecto se encuentran presentes: La compañía SKYVEST EC HOLDING S. A., debidamente representada por su Apoderado el Señor Carlos Antonio Gallardo Estrada y la entidad TALUM S. A., el Señor Ricardo Gabriel Echeverría Ycaza como su Representante Legal.

Comprobado el quórum legal, los asistentes por unanimidad aceptan la celebración de la Junta para tratar sobre los siguientes puntos de orden del día, a saber:

1. Conocer y resolver acerca de la fusión por absorción de las compañías Elaky S. A., Huindar S. A., Inmocentrusa S. A., Joyamar S. A., Larisa Lotización La Ribera S. A., Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA, Bourget S. A., Yiroma S. A. y Ravisnet S. A., (en adelante las entidades a absorberse), por parte de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., de acuerdo a los términos del Proyecto de Fusión presentado a los accionistas.
2. Conocer y resolver el Aumento de Capital suscrito de la sociedad como parte del Proceso de Fusión por Absorción referido en el punto precedente de orden del día.
3. Conocer y resolver sobre la reforma del Estatuto Social de la sociedad, como parte del Proceso de Fusión por Absorción referido en el primer punto del orden del día.
4. Resolver sobre cualquier tema relacionado a los puntos anteriores.

22. 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 este informe.

23. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.