
INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	1
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	2
Estado de resultados	3
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujos de caja	5
Notas a los estados financieros	6 - 10



Salvador Aurea Cia. Ltda.

Consultores y Auditores Independientes



Miembros de AGN International

GUAYAQUIL: V. M. Rendón 301
y P. Carbo, Piso 1
Telfs.: 328083 - 328118
Fax: (+593-4) 565433
Casilla: 09-04-534
E-mail: caurea@gye.satnet.net

QUITO: Av. Patria 640
y Av. Amazonas, Piso 10
Telfs.: 564206 - 549311
Fax: (+593-2) 544386
Casilla: 17-12-892

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas y Junta de Directores de la:
INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

Hemos auditado el balance general adjunto de la **INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.** al 31 de diciembre de 1997 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas de esta disciplina las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, asimismo una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado provee una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **INMOBILIARIA PLAZA 500 S.A.** al 31 de diciembre de 1997 el resultado de sus operaciones y de su flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Salvador Aurea

SC-RNAE-029

Marzo 16, 1998

Juan B. Puente Villafuerte
Juan B. Puente Villafuerte
Socio
Registro 20.103

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.**BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre de 1997**

	<u>Nota</u>	<u>(sucres en miles)</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - Bancos	3	21.535
Inversiones temporales		129.894
Cuentas por cobrar	4	524.564
Pagos anticipados		8.894
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		684.887
ACTIVO NO CORRIENTE		
Edificios		13.181.462
Construcciones en curso	5	74.133.817
Activo diferido		773
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		87.316.052
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u>88.000.939</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Sobregiro bancario		23.206
Obligaciones bancarias	7	54.772.250
Cuentas por pagar	6	8.208.862
Fondos de garantía		57.677
Gastos acumulados por pagar		1.308
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		63.063.303
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>		<u>63.063.303</u>
PATRIMONIO	8	
Capital social		18.000
Reserva por revalorización del patrimonio		38.956
Reexpresión monetaria	9	27.433.053
Pérdida del ejercicio		(2.552.373)
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>24.937.636</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>88.000.939</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el período terminado al 31 de diciembre de 1997

(sucres en miles)

INGRESOS

Por arriendos	657.788
Por condominios	<u>20.456</u>
	678.244

GASTOS DE OPERACIÓN

De administración y ventas	89.024
Mantenimiento	274.261
Generales	<u>352.502</u>
	(715.787)

PÉRDIDA EN OPERACIÓN (37.543)

OTROS INGRESOS

Intereses ganados	26.151
Diferencia en cambio	<u>166.046</u>
	192.197

OTROS EGRESOS

Diferencia en cambio	1.993.945
Gastos financieros	<u>713.082</u>
	(2.707.027)

PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO (2.552.373)

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1997

(Expresado en miles de sucres)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por revalor. del patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdida neta del ejercicio</u>
Enero 1 de 1997	18.000	25.844	14.107.604	
Ajuste al saldo inicial			1.015	
Corrección monetaria - 1997		13.112	13.324.434	
Pérdida neta del ejercicio				<u>(2.552.373)</u>
<u>Diciembre 31 de 1997</u>	<u>18.000</u>	<u>38.956</u>	<u>27.433.053</u>	<u>(2.552.373)</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1997

(Expresado en miles de sucres)

	(sucres en miles)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Pérdida neta del ejercicio	(2.552.373)
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	261.949
Provisiones varias	718.941
Amortizaciones	(527)
Diferencia en cambio	1.905.573
Ingresos varios	(380.738)
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Incremento de cuentas por cobrar	(20.902)
Disminución de cuentas por pagar	(418.562)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(486.639)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Incremento de construcciones en curso	(1.382.221)
Disminución de inversiones	<u>1.757.083</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	374.862
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Sobregiro bancario	<u>23.206</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>23.206</u>
Disminución neta de caja y equivalente de caja	(88.571)
Caja y equivalente de caja al principio del año	<u>110.106</u>
<u>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</u>	<u>21.535</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1997

(Expresadas en miles de sucres, excepto que se indique expresamente)

1. GENERALIDADES

Inmobiliaria Plaza 500 - INMOPLAZA S.A. es una sociedad anónima constituida el 5 de febrero de 1993 de conformidad con la ley de Compañías y demás regulaciones vigentes en el Ecuador. La Compañía tiene como objeto social la planificación, diseño, construcción y fiscalización de obras civiles, y además actividades que estén relacionadas con la construcción de edificios en general.

La duración inicial de la Compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, situación que se dio el 2 de agosto de 1993 bajo el número 1765.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el balance general, que fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

Corrección monetaria.- El balance general al 31 de diciembre de 1997, incluye los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias, como sigue:

Activo fijo: En base a la variación del índice de precios al 31 de diciembre de 1997.

Activo y pasivo en moneda extranjera: En base a la actualización del tipo de cambio de cierre de fin de año US\$ dólar vigente al 31 de diciembre de 1997.

Moneda extranjera.- Los activos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1997 están registrados al tipo de cambio de cierre de fin de año de S/. 4.435 por cada US\$ 1,00.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor. El valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

Reexpresión monetaria: Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes a activos y pasivos no monetarios y del patrimonio.

Las diferencias de cambio originadas por cancelación o ajustes de activos y pasivos denominados en moneda extranjera han sido registrados contablemente como un rubro del costo del edificio.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

En esta cuenta se incluye lo siguiente:

(sucres en miles)

Fondos rotativos	3.500
Bancos moneda extranjera (A)	<u>18.035</u>
Total	<u>21.535</u>

(A) En el saldo de esta cuenta se incluyen US\$ 4.066 los cuales fueron convertidos a un tipo de cambio de S/. 4.435 por cada dólar.

4. CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta incluye lo siguiente:

(sucres en miles)

Banco de Crédito (A)	376.693
Anticipos por liquidar	84.749
Inmobiliaria 12 de Octubre	63.010
Cuentas por cobrar varios	<u>112</u>
Total	<u>524.564</u>

(A) En esta cuenta se incluyen arriendos por cobrar por el alquiler de oficinas, mezanine y parqueaderos por un área total de 2.210 m². El canon de arrendamiento es de US\$ 32.000 mensuales; a partir de noviembre de 1997 según acuerdo entre las partes se cobra un valor de US\$ 8.780 por los meses de septiembre y octubre.

5. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Un detalle de los principales gastos incurridos en la construcción del edificio se presentan a continuación:

(sucres en miles)

Gastos e ingresos financieros	39.017.536
Mano de obra	25.951.348
Material de consumo	16.930.224
Planificación y Dirección de Construcción	2.258.933
Gastos generales	2.885.649
Instalaciones sanitarias	505.961
Terreno	<u>27.577</u>
	87.577.228
(-) Transferencia a activo fijo (A)	<u>(13.443.411)</u>
Total construcciones en curso	<u>74.133.817</u>

(A) Corresponde al área terminada y arrendada del edificio en construcción al 31 de diciembre de 1997. El saldo según balance está representado por:

(sucres en miles)

Costo edificio	13.443.411
(-) Depreciación acumulada	<u>(261.949)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1997	<u>13.181.462</u>

El movimiento de esta cuenta durante el año 1997, se presenta a continuación:

Saldo inicial	60.211.289
Corrección monetaria	13.337.368
Ajustes	(196.276)
Adiciones	1.632.815
Gastos financieros	3.952.758
Ingresos financieros	(166.460)
Diferencia en cambio - neto	8.805.734
Transferencias	<u>(13.443.411)</u>
Saldo Final	<u>74.133.817</u>

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este grupo de cuentas incluye lo siguiente:

(sucres en miles)

Intereses por pagar (A)	8.186.729
Otros	<u>22.133</u>
Total	<u>8.208.862</u>

(A) Corresponde a US\$ 1.845.937 cotizados a un tipo de cambio de S/. 4.435 por cada US\$ dólar.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A. obtuvo un préstamo "facilidad" por US\$ 12.350.000 del Intercredit Bank & Trust Limited para financiamiento general, con intereses del 14% anual capitalizados y pagaderos trimestralmente. El capital será pagado sobre vencimiento del préstamo. En diciembre de 1996 se ha recibido la totalidad del préstamo. Sobre el mismo se ha hecho el respectivo registro de créditos externos en el Banco Central del Ecuador, por la cantidad de US\$ 9.000.000, quedando pendiente de registrar el saldo. Al 31 de diciembre de 1997, la Compañía no ha registrado intereses devengados.

8. PATRIMONIO

El capital social de la INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A. al 31 de diciembre de 1997 fue de S/. 18 millones divididos en 18.000 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una. Los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

9. REEXPRESIÓN MONETARIA

Por efecto de la corrección monetaria al 31 de diciembre de 1997, el movimiento de esta cuenta fue:

	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>	<u>Saldo</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1996			14.107.604
Ajustes al saldo inicial			1.015
Corrección monetaria de:			
Construcciones en curso		13.337.368	
Cargos diferidos		178	
Cuentas del patrimonio	<u>13.112</u>	<u> </u>	<u>13.324.434</u>
<u>Saldo al 31 de diciembre de 1997</u>	<u>13.112</u>	<u>13.337.546</u>	<u>27.433.053</u>

10. AJUSTES A LOS REGISTROS CONTABLES

Con la finalidad de presentar los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 1997 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, dichos estados financieros incluyen ciertos ajustes no efectuados en los libros de la Compañía a esa fecha los que serán registrados durante 1998. A continuación se detallan los ajustes efectuados:

<u>Cuentas</u>	<u>Según registros contables</u>	<u>AJUSTES</u>		<u>Según estado financiero adjunto a este informe</u>
		<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	
Edificios	-	13.443.411	261.949	13.181.462
Construcciones en curso	84.537.183	4.507.064	14.910.430	74.133.817
Intereses por pagar	2.878.215	-	5.308.514	8.186.729
Resultado del ejercicio	(21.955)	<u>2.530.418</u>	<u>-</u>	(2.552.373)
Suman los ajustes		<u>20.480.893</u>	<u>20.480.893</u>	

11. CONTINGENCIA

Situación tributaria:

El Fisco ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión de las declaraciones tributarias de la Compañía por los años 1993 a 1997. Las obligaciones que se produzcan de acuerdo con los resultados obtenidos, deberán ser absorbidos por las utilidades acumuladas de la Compañía.

12. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparabilidad de los estados financieros con los de años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>porcentual</u>
1991	49
1992	60
1993	32
1994	25
1995	22
1996	26
1997	29
