



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

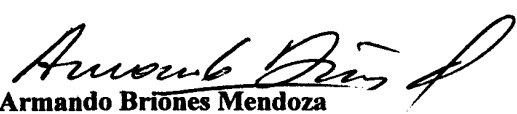
Audidores Independientes

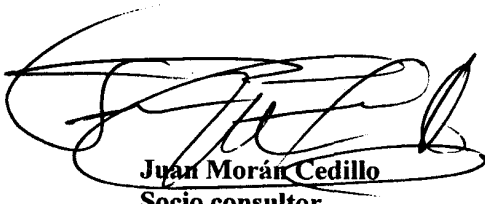
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**Al Accionista de
INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio del accionista y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**, al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y el flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.
4. La Compañía, en base a lo dispuesto en la Resolución No. 99-1-3-3-0011 de octubre 21 de 1999, emitida por Superintendencia de Compañías, mantiene al 31 de diciembre del 2000 como cargos diferidos saldo por US\$ 2.240.000 correspondiente a pérdida parcial por diferencial cambiario originada principalmente por obligación en moneda extranjera del año 1999; saldo que será amortizado en los próximos cuatro años conforme a disposiciones legales. Durante el año 2000 fueron amortizados US\$ 560.000.
5. A partir de marzo 1 del 2000, fue establecida la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares según NEC 17, la utilidad neta resultante de la aplicación de esta norma fue US\$2.808.054. Ciertas cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 de Inmobiliaria Plaza 500 - Inmo Plaza S.A., también fueron reexpresadas retroactivamente en base a la referida norma contable, con el objeto de determinar los saldos iniciales para preparar el flujo de caja y ciertas notas a los estados financieros.


CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 258


Armando Briones Mendoza
Socio a cargo
Registro CPA. No. 23.560


Juan Morán Cedillo
Socio consultor
Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, febrero 23 del 2001

L. de Garaycoa 821 y 9 de Octubre, Telfs.: 309403 - 305888 - 569327, Fax: 569319, -Email: jmoran@telconet.net - Guayaquil
Rumipamba 1043 y 10 de Agosto, Telf.: 922116, Telefax: 922115, -Email: hlbmoran@uio.telconet.net - Quito
Gran Colombia 7-39, Telf.: 842059, Telefax: 844542, -Email: hlbcuenc@etapa.com.ec - Cuenca

INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	Capital Social	Reservas por revalorizac. del patrimonio	de capital	Reexpresión Monetaria	Resultados acumulados del ejercicio	Total
				(sucres en miles)		
Saldo enero 1ro., 2000	23.000	96.745.495			(95.615.932)	1.152.563
Corrección monetaria año 1999				230.364		230.364
Ajuste por brecha, neto		36.467.271		176.316.358	4.567.168	217.350.797
Corrección monetaria, año 2000		31.751.485			(31.373.308)	378.177
Transferencias		(164.964.251)	341.510.973	(176.546.722)		0
Pérdida del ejercicio (enero – marzo)					(1.953.835)	(1.953.835)
Saldo a marzo 31, 2000	<u>23.000</u>	<u>0</u>	<u>341.510.973</u>	<u>0</u>	<u>(122.422.072)</u>	<u>217.158.066</u>
				(US dólares)		
Saldo a abril 1ro., 2000	920		13.660.439		(4.896.883) (78.153)	8.686.323
Ajustes de años anteriores					(24.430)	(24.430)
Compensación de pérdidas			(4.921.313)		4.921.313	0
Pérdida del ejercicio (abril – diciembre)					(1.016.744)	(1.016.744)
Saldo a diciembre 31, 2000	<u>920</u>	<u>0</u>	<u>8.739.126</u>	<u>0</u>	<u>(1.094.897)</u>	<u>7.645.149</u>

Ver notas de los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA – METODO DIRECTO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(US dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Préstamo a compañía relacionada	(23.071)
Efectivo recibido de clientes	659.446
Efectivo pagado a proveedores y bancos (por intereses e ICC)	(504.662)
Intereses ganados y otros	<u>890</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>132.603</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de activos fijos	(14.374)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(14.374)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Efectivo recibido y entregado de accionista	(59.235)
Efectivo cancelado a bancos	(74.543)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(133.778)
Disminución de efectivo	(15.549)
Efectivo al principio del período	72.204
Ajuste por conversión (caja)	(2)
Efectivo neto al final del período	<u>56.653</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(US dólares)

PERDIDA DEL EJERCICIO

(1.094.897)

**AJUSTE PARA CONCILIAR LA PERDIDA CON EL
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES
DE OPERACION**

Intereses provisionados no cancelados	501.229
Pérdida en cambio, neta	2.590.548
Depreciaciones y amortizaciones	964.150
Ajuste por conversión, partidas monetarias	39.305
Resultado por exposición a la inflación	(2.808.054)
Subtotal	<u>192.281</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:

Aumento en cuentas por cobrar	(221.979)
Aumento en gastos anticipados	(32.494)
Aumento en intereses acumulados por pagar	173.775
Aumento en cuentas por pagar	16.706
Aumento en pasivo diferido	<u>4.314</u>
Subtotal	(59.678)

EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION 132.603

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 – INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.- Fue constituida en la ciudad de Quito el 15 de febrero de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de agosto del mismo año. En octubre 19 de 1998 cambió su domicilio a la ciudad de Guayaquil. Su objeto social está relacionado con la planificación, diseño, construcción, fiscalización y mantenimiento de obras civiles en el campo de la arquitectura e ingeniería y su actividad principal es el arrendamiento de oficinas y suitt del edificio Plaza 2000.

Edificio Plaza 2000.- El edificio está totalmente construido y está compuesto por dos torres distribuidas como sigue:

- Torre de oficinas.- Con 15 pisos y 5 subsuelos (comprende estacionamientos y bodegas).
- Torres de suites.- con 15 pisos y 5 subsuelos.

Adicionalmente la Inmobiliaria cuenta con el Centro Comercial Plaza 2000 el cual fue concluido entre octubre y noviembre de 1999 y activado en diciembre del mismo año.

En enero 2 del 2000 fue firmado el “Contrato de Administración” con la Compañía Apartamentos y Hoteles Ecuatoriano Apartec S.A., cuyo objeto es encargar a la referida Compañía la total administración y explotación comercial de la Torre No. II constituida por suites, parqueaderos y bodegas así como del centro comercial.

El referido contrato tiene una vigencia de diez años, a partir del año 2000.

Los ingresos netos generados del negocio, se repartirán como sigue:

- Para la propietaria “cuotas preferentes”, pagaderas anualmente hasta el año 2009 conforme a cláusula 6.1 del contrato.
- Para la propietaria y compañía administradora, distribución de las ganancias en términos porcentuales conforme cláusula 6.1 del contrato.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Hasta el 31 de marzo del 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres y a partir del 1ro. de abril del mismo año en US dólares, de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y, normas y disposiciones contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. Las principales diferencias entre las disposiciones tributarias – societarias y, principios de contabilidad generalmente aceptados y normas ecuatorianas de contabilidad – NEC’s consisten en que a) la corrección monetaria de los estados financieros no es integral pues solamente aplica al balance general; y b) las pérdidas en cambio se encuentran registradas parcialmente como cargos diferidos.

INMOBILIARIA PLAZA 500 - INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (continuación)**

La norma ecuatoriana de contabilidad – NEC's sobre diferencias en cambio (pérdidas) requieren que sea reconocida como gastos o alternativamente registrarla como parte del activo recientemente adquirido o construido.

Las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC's) fueron aplicadas principalmente para la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares al 31 de marzo del 2000 conforme lo establece la NEC-17.

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- Conforme a lo dispuesto por la NEC - 17. "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía procedió a realizar la conversión de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000, la cual prevé los siguientes procedimientos: a) corrección monetaria máxima del 32,81% al 31 de marzo del 2000; b) corrección de brechas positivas al 31 de diciembre de 1999, c) corrección de brechas negativas al 31 de marzo del 2000 y d) dolarización del balance general y estado de resultados al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1,00. Los ajustes indicados en a) y c) fueron registrados en la cuenta del estado de resultados "Resultado por exposición a la inflación – REI" y los ajustes indicados en b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria".

Resultado por exposición a la inflación - REI.- Surge al registrar la corrección monetaria al 31 de marzo del 2000 y al registrar la corrección de brechas negativas a esa misma fecha.

Diferencia en cambio, neta.- La diferencia en cambio neta causada desde enero 1ro. y marzo 31 del 2000, fue registrada totalmente en resultados del período y al igual que todas las cuentas de resultados fue *dolarizada* al tipo de cambio vigente.

Gastos financieros.- Proviene principalmente de obligación bancaria adquirida para construcción de inmuebles, la cual durante el año 2000 fueron cargados a resultados.

Activo fijo.- Están contabilizados al costo, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	1,5%
Instalaciones	10,0%
Maquinarias y equipos	10,0%

Cargos diferidos.- Constituye principalmente diferencia en cambio diferida proveniente de obligaciones bancarias, la cual es amortizada en 5 años a partir de enero del 2000.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional. El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: (continuación)**

<u>Años</u>	<u>Inflación (%)</u>
1996	26,00
1997	31,00
1998	43,00
1999	50,70
2000 (con estados financieros dolarizados)	91,00

2. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2000, están compuestos por US\$ 56.633 de saldos en cuentas corrientes de bancos locales y del exterior, y US\$ 20 en caja por fondo fijo.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000, está compuesta como sigue:

	(US dólares)
Compañía afiliadas	143.071
Clientes	75.227
Impuestos anticipados	16.754
Anticipos	16.676
Otras	10.602
Total	262.330

4. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de marzo del 2000, el siguiente fue el movimiento de los activos fijos, costos, depreciación acumulada y corrección monetaria, según NEC-17:

	<u>Costo total</u>	<u>Depreciación acumulada</u>
	(sucres en miles)	
Saldo a enero 1ro. del 2000	282.809.124	7.671.050
Corrección monetaria – año 1999	230.364	0
Adiciones	145.258	1.276.747
Corrección monetaria	92.870.351	2.935.933
Ajuste por corrección de brechas, neto	207.778.881	9.898.748
Saldos ajustados según NEC-17	583.833.978	21.782.478
	(US dólares)	
Conversión a US dólares, marzo 31 del 2000	23.353.359	871.299

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****4. ACTIVOS FIJOS: (continuación)**

Posteriormente entre abril 1 y diciembre 31 del 2000, hubo el siguiente movimiento por cuenta:

	<u>Saldos a abril 1/2000</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos a Dic. 31/2000</u>
	. . . (US dólares) . . .		
Terrenos	90.568		90.568
Edificios	22.230.521		22.230.521
Maquinaria y equipos	1.028.013	8.564	1.036.577
Instalaciones en general	<u>4.257</u>	<u> </u>	<u>4.257</u>
Subtotal	23.353.359	8.564	23.361.923
Depreciación acumulada	<u>(871.299)</u>	<u>(328.156)</u>	<u>(1.199.455)</u>
Total	<u>22.482.060</u>	<u>(319.592)</u>	<u>22.162.468</u>

5. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2000, están compuestos como sigue:

	(US dólares)
Diferencia en cambio diferida (año 1999)	2.800.000
Gastos de operación	<u>8.567</u>
Subtotal	2.808.567
(-) Amortización acumulada	<u>(564.448)</u>
Total	<u>2.244.119</u>

6. OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2000, corresponde a obligación mantenida con Guaranty Trust Bank Limited por US\$ 15.970.910 con tasa de interés anual del 6,5% pagadera trimestralmente, con vencimiento en el año 2001.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Accionista	763.104
Impuestos y contribuciones por pagar	56.109
Depósitos en garantía	36.421
Proveedores	<u>9.966</u>
Total	<u>865.600</u>

Cuenta por pagar Accionista no genera intereses ni tiene fecha específica de vencimiento.

8. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000, constituyen intereses bancarios por US\$ 254.498 correspondiente a obligación bancaria mantenida con Guaranty Trust Bank Limited (nota 6).

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía está constituido por 23.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1.000 (US\$ 0.04) cada una.

10. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2000, representan los efectos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria que conforme a NEC-17 fueron unificados en esta cuenta.

11. INGRESOS POR SERVICIOS

Durante el año 2000, corresponden principalmente a arriendos de oficinas, suitt, centro comercial y parqueaderos. Adicionalmente incluye US\$ 120.000 de ingresos por administración de inmuebles de compañía relacionada.

12. GASTOS FINANCIEROS

Corresponden a intereses generados durante el año 2000 por obligación bancaria mencionada en la nota 6 al 6,5% de interés anual.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

13. DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

El origen y sus acumulaciones durante el año 2000, fueron causados como sigue:

	(US dólares)
Amortización diferencia en cambio	560.000
Depreciaciones	379.227
Amortizaciones de seguros	23.172
Amortización de gastos operacionales	<u>1.751</u>
Total	<u>964.150</u>

14. RESULTADO POR EXPOSICION A LA INFLACION

El resultado neto de la aplicación de la NEC 17 "conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización" al 31 de diciembre del 2000, está compuesto como sigue:

	(US dólares)
Activos fijos, neto	2.758.861
Patrimonio, neto	48.392
Gastos diferidos	535
Seguros anticipados	<u>266</u>
Total	<u>2.808.054</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA

Al 23 de febrero del 2001, las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades fiscales desde el inicio de las operaciones de la Compañía.

16. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas ocurridos al 31 de diciembre del 2000 y durante el año 2000 se encuentran revelados en las notas 3, 7 y 11.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

17. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997, a más de lo descrito en las notas 1 al 16, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- No existen al 31 de diciembre del 2000.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2000, (fecha de cierre de los estados financieros) y febrero 23 del 2001 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2000, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.
