

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A., al 31 de Diciembre del 2002 y los correspondientes estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra 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 2002, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

En la nota 1 se menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000, para establecer el esquema de dolarización de la economía y convertir los estados financieros de sures a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Abril 11, 2003
RNAE No. 105

Eddie Vizhnay Díaz
RNC No. 1903



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) **123,374.46**

Cuentas por cobrar:

 Clientes (nota 4) **35,044.24**

 Otras cuentas por cobrar **4,871.84**

 Compañías relacionadas (nota 5) **133,560.00**

TOTAL **173,476.08**

Pagos y gastos anticipados (nota 6) **75,529.55**

TOTAL ACTIVO CORRIENTE **372,380.09**

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7) **21,311,855.11**

CARGOS DIFERIDOS (nota 8) **1,119,999.89**

TOTAL **22,804,235.09**

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 9)	15,997,772.31
Cuentas por pagar (nota 10)	1,376,329.19
Compañías relacionadas	104.00
Impuestos por pagar (nota 11)	13,222.53
<hr/>	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	17,387,428.03
<hr/>	
PASIVOS DIFERIDOS (nota 12)	60,841.80
<hr/>	
TOTAL PASIVO	17,448,269.83

PATRIMONIO

Capital social	920.00
Reserva de capital (nota 13)	6,173,753.68
Pérdida del ejercicio	-818,708.42
<hr/>	
TOTAL PATRIMONIO	5,355,965.26
<hr/>	
Pasivo contingente (nota 14)	-
<hr/>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,804,235.09

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas	1,259,461.43
Costo de venta	629,208.94
UTILIDAD BRUTA	630,252.49
Gastos administrativos	66,162.40
Gastos financieros	873,326.04
TOTAL DE GASTOS	939,488.44
PERDIDA OPERACIONAL	-309,235.95
Otros ingresos	50,527.57
Otros egresos (nota 8)	560,000.04
PERDIDA DEL EJERCICIO	-818,708.42

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	920.00
Saldo final	920.00

RESERVA DE CAPITAL (nota 13)

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	7,061,868.88
Compensación pérdidas acumuladas	-888,115.20
Saldo final	6,173,753.68

Reserva por revalorización del patrimonio

Saldo inicial	582,360.06
Compensación pérdidas acumuladas	-582,360.20
Saldo final	-

Total

6,173,753.68

PERDIDAS ACUMULADAS

Saldo inicial	
Transferencia de la pérdida del 2001	-1,470,475.26
Compensación pérdidas con reserva de capital	<u>1,470,475.26</u>
Saldo final	-

PERDIDA DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-1,470,475.26
Transferencia a pérdidas acumuladas	1,470,475.26
Resultado del ejercicio	-818,708.42
Pérdida del ejercicio	<u>-818,708.42</u>

TOTAL

5,355,965.26

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -818,708.42

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos	438,025.36
Amortización de seguros	54,473.37
Amortización de cargos diferidos	<u>560,686.42</u>

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 234,476.73

Disminución en cuentas por cobrar	115,967.69
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	13,603.87
Aumento en pagos y gastos anticipados.	-82,416.46
Disminución en cargos diferidos	1,372.96
Disminución en cuentas por pagar	-1,955.29
Aumento en compañías relacionadas por pagar	104.00
Aumento en créditos diferidos	23,955.75
Aumento en impuestos por pagar	5,915.64
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>311,024.89</u>

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones)	-6,758.50
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-6,758.50</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documento por pagar	-270,785.63
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-270,785.63</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	33,480.76
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	<u>89,893.70</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	<u>123,374.46</u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

1. **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

a. **Objeto Social**

La compañía está constituida el 5 de Febrero 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 y suitt del Edificio Plaza 2000.

b. **Bases de Presentación**

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. **Propiedades**

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición ajustado. Hasta el 31 de Diciembre de 1990, el factor de ajuste fue la variación del sucre, con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, en el mercado de intervención. A partir de 1991 hasta 1999, el factor de ajuste fue hecho en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional, de Enero a Marzo del 2000, se ajustó en base a la Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 17 (nota 7).



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Impuesto a la Renta

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 estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

e. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

f. Esquema de dolarización

El 10 de Enero del 2000, debido a las condiciones políticas y económicas, el Gobierno ecuatoriano adoptó el esquema de dolarización de la economía, fijando el tipo de cambio en S/. 25.000,00 por cada dólar U.S.\$, como se indica en la Ley de Transformación Económica del Ecuador, aprobada el 13 de Marzo del 2000.

El éxito del nuevo esquema de dolarización del país depende de las medidas que adopte el Gobierno para que el proceso de recuperación económico pueda consolidarse y mantenerse a futuro.

g. Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización – NEC 17

La Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17, ajustó las partidas no monetarias del balance general, al 31 de Marzo del 2000, fecha de transición; las cuentas tales como: inventarios, pagos anticipados, propiedades y patrimonio, excepto las cuentas de estado de resultados en el período de transición.

Desde el ejercicio económico del año 2001 hasta la fecha, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y los organismos de control gubernamental no requieren que los estados financieros sean ajustados.



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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 2002 fue de 9.36%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
1999	60.71%
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2002, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	140.00
Bancos		123,234.46
TOTAL	U.S.\$	<u>123,374.46</u>

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	35,398.22
Menos: provisión para cuentas incobrables		353.98
TOTAL	U.S.\$	<u>35,044.24</u>



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2002, es como sigue:

Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	U.S.\$ <u>133,560.00</u>
------------------------------	--------------------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se resplazan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otro de igual especie, realizadas con terceros.

6. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

Crédito tributario IVA	U.S.\$ 3,138.16
Impuestos municipales	24,484.37
Retención del I.V.A.	7,163.13
Retenciones en la fuente	29,976.37
Seguros	70,503.81
Menos: amortización acumulada	59,736.29
TOTAL	U.S.\$ <u>75,529.55</u>



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

<u>COSTO</u>		SALDOS 31/12/01	ADICIONES	TRANSFE- RENCIAS	SALDOS 31/12/02
Terrenos	U.S.\$	90,567.89	-	-	90,567.89
Edificios		22,248,882.58	-	-	22,248,882.58
Instalaciones		4,257.27	-	-	4,257.27
Maquinarias y equipos		1,036,597.71	5,165.30	-	1,041,763.01
Equipos de computación		-	1,593.20	-	1,593.20
TOTAL		<u>23,380,305.45</u>	<u>6,758.50</u>	-	<u>23,387,063.95</u>
Menos depreciación acumulada:					
Costo		1,637,183.48	438,025.36	-	2,075,208.84
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>21,743,121.97</u>	<u>-431,266.86</u>	-	<u>21,311,855.11</u>

Maquinarias y equipos, instalaciones deprecian al 10%, edificios al 1.5%, y equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. CARGOS DIFERIDOS

El saldo de Cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Diferencial cambiario	U.S.\$ 2,800,000.00
Otros	8,567.11
Menos: amortización acumulada	-1,688,567.22
TOTAL	U.S.\$ 1,119,999.89

La compañía se acogió a la resolución No. 99-1-3-3-0011 del 21 de Octubre de 1999, de la Superintendencia de Compañías que dice, así:

Al 31 de Diciembre de 1999, luego de haber actualizado los activos y pasivos en moneda extranjera la diferencia en cambio, correspondiente al ejercicio impositivo comprendido entre el 1 de Marzo y el 31 de Diciembre de 1999, resulta en saldo deudor a opción del contribuyente dicho saldo podrá registrarse, total o parcialmente, como un activo diferido para ser amortizado en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000.

La amortización del diferencial cambiario del año 2002, es U.S.\$ 560,000.04

9. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERESES</u>	
Guaranty Trust Bank	30/06/03	5%	U.S.\$ 15,997,772.31

Garantía que otorga Inmobiliaria Rocafuerte C. A. a Guaranty Trust Bank

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

Proveedores locales		U.S.\$	2,767.67
Accionistas			1,310,868.98
Otros			62,692.54
			<hr/>
TOTAL		U.S.\$	<u>1,376,329.19</u>

11. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2002, es como sigue:

		SALDOS <u>31/12/01</u>	DEBITOS	CREDITOS	SALDOS <u>31/12/02</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	7,225.45	132,040.15	135,910.92	11,096.22
Retención en la fuente I.V.A. 100%		7.20	1,077.64	2,934.64	1,864.20
Retención en la fuente 1%		74.24	1,135.44	1,323.31	262.11
		<hr/>			
TOTAL	U.S.\$	<u>7,306.89</u>	<u>134,253.23</u>	<u>140,168.87</u>	<u>13,222.53</u>

12. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los depósitos en garantías al 31 de Diciembre del 2002, es el siguiente:

Garantía de Clientes - arriendos	U.S.\$	<u>60,841.80</u>
----------------------------------	--------	------------------



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de Diciembre del 2002, el saldo es el siguiente:

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	U.S.\$ 7,061,868.88
Compensación pérdidas acumuladas	-888,115.20
Saldo final	6,173,753.68

Reserva por revalorización del patrimonio

Saldo inicial	582,360.06
Compensación pérdidas acumuladas	-582,360.20
Saldo final	
TOTAL	U.S.\$ 6,173,753.68

La compañía acogiéndose a lo establecido en la resolución de la Superintendencia de Compañía No. 01.Q.ICI.017 publicado en el registro oficial No. 483 del 28 de Diciembre del 2001. Compensó saldo de las pérdidas acumuladas con el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital.

14. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tiene 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.