



Vizhñay, Asociados

AUDITORES Y ASESORES

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 2003 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 2003, 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.

Vizhñay, Asociados

Marzo 23, 2004
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3) 150.00

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 4) 25,492.63

Otras cuentas por cobrar (nota 5) 231,701.85

Compañías relacionadas (nota 6) 340,832.07

TOTAL 598,026.55

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 215,532.73

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 813,709.28

PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8) 21,838,345.29

CARGOS DIFERIDOS (nota 9) 560,000.00

TOTAL 23,212,054.57

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Documentos por pagar (nota 10)	16,607,472.22
Cuentas por pagar (nota 11)	1,432,202.30
Compañías relacionadas (nota 6)	70,000.00
Impuestos por pagar (nota 12)	43,277.40
TOTAL PASIVO CORRIENTE	18,152,951.92

PASIVOS DIFERIDOS (nota 13)	95,889.00
-----------------------------	-----------

TOTAL PASIVO	18,248,840.92
---------------------	----------------------

PATRIMONIO

Capital social	920.00
Reserva de capital	5,377,847.29
Pérdida del ejercicio	-415,553.64

TOTAL PATRIMONIO	4,963,213.65
-------------------------	---------------------

Pasivo contingente (nota 14)	-
------------------------------	---

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	23,212,054.57
----------------------------------	----------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas	1,333,606.94
Costo de ventas	697,150.16
UTILIDAD BRUTA	636,456.78
Gastos administrativos	70,214.44
Gastos financieros	813,675.32
TOTAL DE GASTOS	883,889.76
PERDIDA OPERACIONAL	-247,432.98
Otros ingresos	400,299.67
Otros egresos	568,420.33
PERDIDA DEL EJERCICIO	-415,553.64

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 2003

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	920.00
Saldo final	<u>920.00</u>

RESERVA DE CAPITAL

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	6,173,753.68
Compensación pérdidas acumuladas	-818,708.42
Ajuste de años anteriores	<u>22,802.03</u>
Saldo final	<u>5,377,847.29</u>

PERDIDAS ACUMULADAS

Saldo inicial	-
Tranferencia de pérdida del ejercicio	-818,708.42
Compensación con reserva de capital	<u>818,708.42</u>
Saldo final	<u>-</u>

PERDIDA DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-818,708.42
Transferencia a pérdidas acumuladas	818,708.42
Resultado del ejercicio	<u>-415,553.64</u>
Pérdida del ejercicio	<u>-415,553.64</u>

TOTAL	<u><u>4,963,213.65</u></u>
--------------	----------------------------

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 2003

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -415,553.64

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

Depreciación de activos fijos y ajustes 438,891.26

Provisión de cuentas incobrables 151.43

Amortización de pagos y gastos anticipados 70,503.75

Amortización de cargos diferidos 559,999.89

Ajustes de años anteriores 22,802.03

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 676,794.72

Aumento en cuentas por cobrar -217,429.83

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -207,272.07

Aumento en pagos y gastos anticipados. -210,506.93

Aumento en cuentas por pagar 56,525.19

Aumento en compañías relacionadas por pagar 69,896.00

Aumento en créditos diferidos 35,047.20

Aumento en impuestos por pagar 29,402.79

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS 232,457.07

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -965,381.44

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -965,381.44

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documento por pagar 609,699.91

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 609,699.91

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -123,224.46

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 123,374.46

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 150.00

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros

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 8).

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 sometidas 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.

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 2003, fue de 6.07%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2000	90.99%
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2003, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	<u>150.00</u>
------	--------	---------------

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

Cientes	U.S.\$	25,779.12
Menos: provisión para cuentas incobrables		<u>-286.49</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>25,492.63</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de Otras cuentas por cobrar , es como sigue

Anticipo a proveedores	U.S.\$	221,260.01
Otras cuentas por cobrar		<u>10,441.84</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>231,701.85</u>

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2003, es como sigue:

Saldo deudor	U.S.\$	<u>340,832.07</u>
Saldo acreedor	U.S.\$	<u>70,000.00</u>

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

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

7. PAGOS Y GASTOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos y gastos anticipados al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

Crédito tributario IVA 2003	U.S.\$	101,858.77
Retención del I.V.A. 2003		6,142.29
Retenciones en la fuente, 2003		66,202.86
Retenciones en la fuente, 1998		4,871.84
Impuestos municipales		34,889.18
Seguros		72,491.35
Menos: amortización acumulada		-70,923.56
TOTAL	U.S.\$	<u>215,532.73</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/02	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/03
Terrenos	U.S.\$	90,567.89	-	-	90,567.89
Edificios		22,248,882.58	-	4.95	22,248,887.53
Instalaciones		4,257.27	-	-	4,257.27
Maquinarias y equipos		1,041,763.01	-	-	1,041,763.01
Mubles y enseres		-	3,757.00	-	3,757.00
Equipos de computación		1,593.20	-	-	1,593.20
Construcciones en curso		-	961,624.44	-	961,624.44
TOTAL		23,387,063.95	965,381.44	4.95	24,352,450.34
Menos depreciación acumulada:					
Costo		2,075,208.84	438,896.21	-	2,514,105.05
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	21,311,855.11	526,485.23	4.95	21,838,345.29

Maquinarias y equipos, muebles y enseres e 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

9. CARGOS DIFERIDOS

El saldo de Cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Diferencial cambiario	U.S.\$	2,800,000.00
Menos: amortización acumulada		-2,240,000.00
TOTAL	U.S.\$	<u>560,000.00</u>

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.

Se hizo la amortización del diferencial cambiario del 2003, por U.S.\$ 559,999.89

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERESES</u>		
Guaranty Trust Bank	30/06/04	5%	U.S.\$	16,400.000.00
Intereses				207,472.22
TOTAL			U.S.\$	<u>16,607,472.22</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

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 2003, es como sigue:

Sobregiro bancario	U.S.\$	35,163.10
Proveedores locales		32,302.49
Accionistas		1,304,136.39
Otros		52,888.64
Contribuciones e impuestos		7,711.68
TOTAL	U.S.\$	<u>1,432,202.30</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2003, es como sigue:

	<u>SALDOS</u> <u>31/12/02</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$ 11,096.22	123,428.11	146,783.48	34,451.59
Retención en la fuente I.V.A.	-	28,985.89	34,283.39	5,297.50
Retención en la fuente 1%	262.11	8,443.37	11,673.08	3,491.82
Impuesto a la renta empleados	-	-	36.49	36.49
TOTAL	U.S.\$ 11,358.33	160,857.37	192,776.44	<u>43,277.40</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los depósitos en garantías al 31 de Diciembre del 2003, es el siguiente:

Garantía de Clientes - arriendos	U.S.\$ <u>95,889.00</u>
----------------------------------	-------------------------

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 posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.