

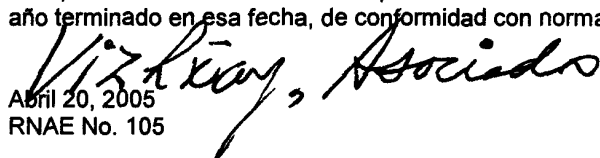
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

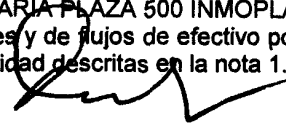
A los Accionistas y Junta de Directores de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., al 31 de Diciembre del 2004 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 2004, 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.


Abril 20, 2005
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	82,800.65
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 4)	24,899.59
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	12,323.45
Compañías relacionadas (nota 6)	952,458.27
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	989,681.31
Pagos y gastos anticipados (nota 7)	185,602.44
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,258,084.40
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 8)	21,961,000.60
TOTAL	23,219,085.00

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Porción corriente de pasivo a largo plazo (nota 9)	143,111.10
Cuentas por pagar (nota 10)	1,335,584.63
Compañías relacionadas (nota 6)	1,680.00
Impuestos por pagar (nota 11)	8,932.04
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,489,307.77
Pasivo a largo plazo (nota 9)	17,024,393.67
Pasivo diferido (nota 12)	132,871.74
TOTAL PASIVO	18,646,573.18

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	920.00
Reserva de capital (nota 14)	4,962,293.65
Pérdida del ejercicio	-390,701.83
TOTAL PATRIMONIO	4,572,511.82
Pasivo contingente (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>23,219,085.00</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas	1,855,401.83
Costo de ventas	697,342.73
UTILIDAD BRUTA	1,158,059.10
<u>Gastos de Operación</u>	
Gastos administrativos	172,428.92
Gastos financieros	830,758.45
Diferencia en cambio	560,000.00
TOTAL GASTOS	1,563,187.37
UTILIDAD OPERACIONAL	154,871.73
Otros ingresos	14,426.44
PERDIDA DEL EJERCICIO	-390,701.83

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 2004

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

RESERVA DE CAPITAL

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	5,377,847.29
Compensación pérdidas acumuladas	<u>-415,553.64</u>
Saldo final	<u>4,962,293.65</u>

PERDIDAS ACUMULADAS

Saldo inicial	-
Tranferencia de pérdida del ejercicio, 2003	<u>-415,553.64</u>
Compensación con reserva de capital	<u>415,553.64</u>
Saldo final	-

PERDIDA DEL EJERCICIO

Saldo inicial	-415,553.64
Transferencia a pérdidas acumuladas	<u>415,553.64</u>
Pérdida del ejercicio, 2004	<u>-390,701.83</u>
Saldo final	<u>-390,701.83</u>

TOTAL

4,572,511.82

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 2004

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

PERDIDA DEL EJERCICIO -390,701.83

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos y ajustes	439,557.49
Provisión de cuentas incobrables	25.21
Amortización de pagos y gastos anticipados	58,832.23
Amortización de cargos diferidos	571,921.76

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 679,634.86

Disminución en cuentas por cobrar	219,946.23
Aumento en compañías relacionadas por cobrar	-611,626.20
Aumento en pagos y gastos anticipados	-28,901.94
Aumento en cargos diferidos	-11,921.76
Disminución en cuentas por pagar	-96,617.67
Disminución en compañías relacionadas por pagar	-68,320.00
Aumento en créditos diferidos	36,982.74
Disminución en impuestos por pagar	-34,345.36

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 84,830.90

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones)	-562,212.80
--	-------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN -562,212.80

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documento por pagar	560,032.55
--------------------------------	------------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 560,032.55

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 82,650.65

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	150.00
--	--------

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	82,800.65
---	-----------

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 y se llevan bajo el método de línea recta (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 2004, fue de 1.95%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2004, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	400.00
Bancos		<u>82,400.65</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>82,800.65</u></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 2004, es como sigue:

Cientes	U.S.\$	25,211.29
Menos: provisión para cuentas incobrables		-311.70
TOTAL	U.S.\$	<u>24,899.59</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de Otras cuentas por cobrar , es como sigue

Anticipo a proveedores	U.S.\$	<u>12,323.45</u>
------------------------	--------	------------------

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas durante el 2004, es como sigue:

ACTIVO

Agrícola Batán S.A.	U.S.\$	778,937.46
Inmobiliaria Rocafuerte S.A.		168,807.38
Mabre S.A.		<u>4,713.43</u>
TOTAL		<u>952,458.27</u>

PASIVO

Dalcompany S.A.	U.S.\$	<u>1,680.00</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 2004, es como sigue:

Seguros	U.S.\$	45,173.04
Retenciones en la fuente, 2004		85,568.41
Retenciones en la fuente, 2003		66,202.86
Crédito tributario IVA 2004		6,372.81
Retenciones en la fuente, 1998		4,871.84
Menos: amortización acumulada		22,586.52
TOTAL	U.S.\$	<u>185,602.44</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 2004, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> 31/12/03	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> 31/12/04
Terrenos	U.S.\$	90,567.89	-	-	90,567.89
Edificios		22,248,887.53	-	-	22,248,887.53
Instalaciones		4,257.27	-	-	4,257.27
Maquinarias y equipos		1,041,763.01	-	-	1,041,763.01
Muebles y enseres		3,757.00	-	-	3,757.00
Equipos de computación		1,593.20	1,535.67	-	3,128.87
Construcciones en curso		961,624.44	560,677.13	-	1,522,301.57
TOTAL		24,352,450.34	562,212.80	-	24,914,663.14
Menos depreciación acumulada:					
Costo		2,514,105.05	439,557.49	-	2,953,662.54
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	21,838,345.29	122,655.31	-	21,961,000.60

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. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de pasivo a largo plazo al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERESES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
	<u>2007</u>		
Guaranty Trust Bank Limited	Junio 30	5%	10,024,393.67
Bateson Securities Inc.	Junio 30	4%	7,000,000.00
Intereses			<u>143,111.10</u>
TOTAL			17,167,504.77
Menos: Porción corriente de pasivo a largo plazo			<u>143,111.10</u>
Pasivo a largo plazo			<u>17,024,393.67</u>

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 2004, es como sigue:

Accionistas	U.S.\$	1,295,976.39
Proveedores locales		8,832.59
Otros		30,775.65
TOTAL	U.S.\$	<u>1,335,584.63</u>

11. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	34,451.59	324,301.54	289,849.95	-
Retención en la fuente I.V.A.		5,297.50	23,860.97	19,495.95	932.48
Retención en la fuente 1%		3,453.30	10,441.19	7,147.32	159.43
Retención en la fuente 8%		38.52	2,708.90	3,282.60	612.22
Impuesto a la renta empleados		36.49	80.10	43.61	-
Contribuciones e impuestos		-	14,862.67	22,090.58	7,227.91
TOTAL	U.S.\$	<u>43,277.40</u>	<u>376,255.37</u>	<u>341,910.01</u>	<u>8,932.04</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. PASIVOS DIFERIDOS

El saldo de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Garantía de clientes - arriendos	U.S.\$	<u>132,871.74</u>
----------------------------------	--------	-------------------

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>NO. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN U.S. DOLARES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
Capital Management Holding Corporation	23,000	100	0,04	<u>920.00</u>

14. RESERVA DE CAPITAL

Al 31 de Diciembre del 2004, el saldo es el siguiente:

RESERVA DE CAPITAL

Reexpresión monetaria

Saldo inicial	U.S.\$	5,377,847.29
Compensación pérdidas acumuladas		<u>-415,553.64</u>
Saldo final	U.S.\$	<u>4,962,293.65</u>

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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. 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 tienen 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.

16. JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado.

17. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2004, fecha del Balance General y el 15 de Abril del 2005, fecha en la que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.