



Guayaquil, 28 de Abril del 2009

No. 320

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2008, así:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.	Uno	48025

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS

Ing. Edgite Vizhñay D.
Gerente



INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas 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 2008 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo 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 basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 ecuatorianas 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 2008, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados descritos en la nota 2.

Vizhñay, Asociados
Guayaquil – Ecuador 14 de Abril del 2009
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay Díaz



Guayaquil

Cda. Nueva Kennedy

del Periodista 134 y calle Primera Este

PBX: (593-4) 2396346

Box: 09-01-7016

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 82,259.68

Inversiones temporales 1,448.73

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 193,493.84

Otras cuentas por cobrar 927.65

Compañías relacionadas (nota 6) 1,295,445.29

TOTAL 1,489,866.78

Pagos y gastos anticipados (nota 7) 492,105.87

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 2,065,681.06

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 20,075,976.39

TOTAL ACTIVO 22,141,657.45

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 9)	1,164,511.02
Cuentas por pagar (nota 10)	1,357,637.41
Compañías relacionadas (nota 6)	51.14
Impuestos por pagar (nota 11)	209,098.97

TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,731,298.54
-------------------------------	---------------------

DEUDA A LARGO PLAZO (nota 9)	13,790,413.65
------------------------------	---------------

CREDITOS DIFERIDOS (nota 12)	157,512.40
------------------------------	------------

TOTAL PASIVO	16,679,224.59
---------------------	----------------------

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	920.00
Reserva de capital	4,571,591.82
Resultados acumulados	399,306.97
Resultado del ejercicio	490,614.07

TOTAL PATRIMONIO	5,462,432.86
-------------------------	---------------------

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

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,141,657.45
----------------------------------	----------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	2,374,659.58
Costo de ventas	849,404.00
UTILIDAD BRUTA	1,525,255.58
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de administración	361,549.59
Gastos financieros	478,945.08
TOTAL DE GASTOS	840,494.67
UTILIDAD OPERACIONAL	684,760.91
Otros ingresos	1,268.11
Otros egresos	4,871.84
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	681,157.18
Impuesto a la renta (notas 2, 11 y 14)	190,543.11
RESULTADO DEL EJERCICIO	490,614.07

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 2008

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

RESERVA DE CAPITAL

Saldo inicial	4,571,591.82
Saldo final	<u>4,571,591.82</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	58,424.48
Transferencia de utilidad del ejercicio	340,882.49
Saldo final	<u>399,306.97</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo inicial	340,882.49
Transferencia a resultados acumulados	-340,882.49
Utilidad del ejercicio	681,157.18
Impuesto a la renta	-190,543.11
Saldo final	<u>490,614.07</u>

TOTAL	<u>5,462,432.86</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 2008

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 681,157.18

AJUSTES POR:

Amortización de pagos y gastos anticipados 67,341.94

Depreciación de activos fijos 440,978.43

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 1,189,477.55

Aumento en cuentas por cobrar -63,445.13

Disminución en compañías relacionadas por cobrar 4,051.38

Aumento en pagos y gastos anticipados -133,198.01

Aumento en cuentas por pagar 10,065.85

Disminución en compañías relacionadas por pagar -1,628.86

Disminución en impuestos por pagar -110,869.03

Aumento en créditos diferidos 23,488.30

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 917,942.05

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Aumento en inversiones permanentes -1,448.73

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -13,041.30

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -14,490.03

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documentos por pagar 1,164,511.02

Disminución en deuda a largo plazo -2,057,965.13

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -893,454.11

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 9,997.91

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 72,261.77

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 82,259.68

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 5 de Febrero de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Agosto 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 suite del Edificio Plaza 2000.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles.

c. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para instalaciones y maquinarias y equipos, muebles y enseres y herramientas y 3 años para equipos de computación (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 SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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.

3. 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 2008, fue de 8.83%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2005	4.36
2006	2.87
2007	2.32
2008	8.83

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2008 el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	400.00
Bancos		81,859.68
TOTAL	U.S. \$	<u>82,259.68</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

Cientes	U.S. \$	193,805.54
Menos: provisión para cuentas incobrables		311.70
TOTAL	U.S. \$	<u>193,493.84</u>

Las cuentas por cobrar clientes, están respaldadas con contratos de arrendamientos que la compañía tiene con sus clientes.

El movimiento de provisión para cuentas incobrables al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

Saldo inicial	U.S. \$	311.70
Más:		
Provisión período, 2008		-
TOTAL	U.S. \$	<u>311.70</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

ACTIVO

Agrícola Batán S. A.	U.S. \$	1,089,237.46
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		174,648.49
Gelsicor S. A.		30,651.00
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		908.34
TOTAL	U.S. \$	<u>1,295,445.29</u>

PASIVO

Mabre S. A.	U.S. \$	<u>51.14</u>
-------------	---------	--------------

Las transacciones con compañías relacionadas corresponden a préstamos, transferencias, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros 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 2008, por clasificación principal, es como sigue:

Retenciones en la fuente de años anteriores	U.S. \$	290,799.19
Retenciones en la fuente, 2008 (nota 14)		153,674.48
Crédito tributario del IVA		2,372.02
Seguros		38,530.67
Menos: amortización acumulada		25,687.12
Otros		32,416.63
TOTAL	U.S. \$	<u>492,105.87</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.**Notas a los estados financieros, continuación****8. PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2008, fueron como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>
Terreno	U.S. \$	90,567.89	-	-	90,567.89
Edificios		23,384,635.13	-	-	23,384,635.13
Instalaciones		154,807.37	-	-	154,807.37
Maquinarias y equipos		1,337,404.81	7,539.80	-	1,344,944.61
Muebles y enseres		4,755.00	-	-	4,755.00
Herramientas		2,942.71	-	-	2,942.71
Equipos de computación		6,275.01	5,501.50	-	11,776.51
TOTAL		24,981,387.92	13,041.30	-	24,994,429.22
Menos:					
Depreciación acumulada		4,477,474.40	440,978.43	-	4,918,452.83
PROPIEDADES, NETO	U.S. \$	<u>20,503,913.52</u>	<u>-427,937.13</u>	-	<u>20,075,976.39</u>

Edificios se deprecian al 5%, instalaciones, maquinarias y equipos, muebles y enseres y herramientas al 10% y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Internacional	03-09-2013	11.61%	6,726,545.89
Guaranty Trust Bank Limited	30/06/2011	5%	7,230,541.08
Intereses			997,837.70
TOTAL DE LA DEUDA			14,954,924.67
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			1,164,511.02
TOTAL DE LA DEUDA A LARGO PLAZO			13,790,413.65

La deuda esta garantizada con préstamo sobre firma y su pago al vencimiento.

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 2008, por clasificación principal, es como sigue:

Proveedores locales	U.S. \$	25,607.14
Otras cuentas por pagar:		
Bateson Securities		1,290,976.39
Ecuador Telecom		23,136.87
Otros		17,917.01
TOTAL	U.S. \$	<u>1,357,637.41</u>

En el saldo de Otras Cuentas por Pagar incluye U.S. \$ 1,290,976.39 correspondiente a Bateson Securities por intereses de préstamos de años anteriores, debidamente instrumentado.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>
Impuesto al valor agregado	U.S. \$	13,166.85	238,431.71	240,252.12	14,987.26
Retención en la fuente del IVA		333.53	8,618.41	8,917.64	632.76
Retención en la fuente		455.93	6,917.66	9,397.57	2,935.84
Impuesto a la renta causado (nota 14)		115,468.58	115,468.58	190,543.11	190,543.11
TOTAL	U.S. \$	<u>129,424.89</u>	<u>369,436.36</u>	<u>449,110.44</u>	<u>209,098.97</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. CREDITOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo es como sigue:

Depósitos en garantía U.S. \$ 157,512.40

Al 31 de Diciembre del 2008, corresponde al dinero entregado como garantía de clientes a INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., por concepto de arrendamientos, los mismos que están respaldados con contratos de arrendamientos.

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 CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Capital Management Holding Corporation	22,999	99	0.04	919.96
Annabelle Arosemena Durán	1	1	0.04	0.04
TOTAL	<u>23,000</u>	<u>100</u>		<u>920.00</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	681,157.18
Más:		
Gastos no deducibles		81,015.26
Base Imponible		762,172.44
Porcentaje		25%
Impuesto a la renta causado (nota 11)		190,543.11
Retenciones en la fuente, año 2008 (nota 7)		153,674.48
Impuesto por pagar		36,868.63
Crédito tributario de años anteriores		142,008.31
Saldo a favor del contribuyente	U.S. \$	105,139.68

Los registros contables de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2008. 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 anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2008, y la fecha del informe de los auditores independientes del 14 de Abril del 2009, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los estados financieros

16. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2008.

17. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

18. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, esta en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.