

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

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

d. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad disminuye el riesgo con las garantías de arrendos recibidos.

f. Pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se amortizan hasta el periodo de vigencia del bien o servicio.

g. Propiedades, planta y equipo, neto

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, planta y equipo, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el periodo de transición no revalorizó instalaciones, muebles y enseres, herramientas y equipos de computación; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

h. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Administración determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

i. Partes Relacionadas

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

j. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

k. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en las notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

l. Impuesto a la renta

Impuesto a la renta causado

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 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquiler de bienes inmuebles

Son reconocidos en base al método de realización al momento de generar la facturación por el canon de arrendamiento.

n. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de los bienes de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y al cálculo del impuesto a la renta.

o. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

p. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

- NIIF 9 "Instrumentos financieros". Esta Norma sustituye la guía de la NIC 39.

El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, "Instrumentos financieros", que sustituye la guía de la NIC 39. Esta versión final incluye los requerimientos de clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros; también incluye un modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro del valor incurridas actualmente utilizado.

La NIIF 9 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018, si bien se permite su adopción anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes". Esta Norma sustituye a las siguientes normas: (a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Bajo esta norma, los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control del bien o servicio vendido. Un cliente obtiene el control cuando tiene tanto la capacidad de dirigir el uso como de obtener los beneficios del bien o servicio. La transferencia de control no es la misma que la transferencia de riesgos y beneficios, ni es necesariamente la misma que la culminación de un proceso de ganancias como se considera hoy. Las entidades también tendrán que aplicar una nueva guía para determinar si deben reconocer los ingresos a lo largo del tiempo o en un momento determinado del mismo. En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 15 requiere amplia información para proporcionar un mayor conocimiento tanto de los ingresos que se hayan reconocido como de los ingresos que se espera reconocer en el futuro en relación con contratos existentes. Asimismo, se proporcionará información cuantitativa y cualitativa sobre los juicios significativos realizados por la dirección en la determinación de los ingresos que se reconocen, así como sobre los cambios en estos juicios.

La NIIF 15 será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 "Arrendamientos". Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019.

- NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

La aplicación de esta modificación se encuentra pendiente de definir.

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y valoración de las transacciones de pagos basados en acciones

La modificación afecta a la clasificación y cuantificación de pagos basados en acciones en tres áreas: a) Los efectos de las condiciones de vencimiento en el importe de la obligación si su pago es en efectivo b) La clasificación de los pagos realizados por cuenta del preceptor de las retenciones fiscales c) El registro contable cuando un pago en acciones se modifica pasando a ser liquidable en efectivo a liquidable en acciones.

Las modificaciones a la NIIF 2 es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

- Interpretación 22 Transacciones en Moneda Extranjeras y Contraprestaciones, Anticipadas.

Esta interpretación trata el registro contable de los anticipos que se entregan en moneda extranjera una moneda distinta a la funcional para la compra de bienes y de cómo deben ser reconocidas las diferencias en cambio de dichos anticipos.

La interpretación 22, es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Mejoras a las NIIF, ciclo 2014-2016

Incluye cambios a la NIIF 1, eliminando ciertas exenciones, y a la NIC 28, permitiendo a determinadas entidades medir sus inversiones en asociadas o explotaciones conjuntas a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Estas mejoras rigen para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF

Modificaciones a la NIC 40; transferencias de propiedades de inversión.

Esta modificación clarifica los supuestos y las circunstancias que permiten hacer la transferencia de existencias o inmovilizado a propiedad de inversión.

Esta modificación rige para ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3. INDICADORES ECONÓMICOS

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 2017, fue de -0.20%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Caja	U.S.\$	1,000.00	1,000.00
Bancos		64,984.08	13,254.34
TOTAL	U.S.\$	<u>65,984.08</u>	<u>14,254.34</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 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Cientes	U.S.\$	292,570.67	479,828.60
Menos:			
Provisión para cuentas incobrables		8,090.69	6,474.11
TOTAL	U.S.\$	<u>284,479.98</u>	<u>473,354.49</u>

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

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2017</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>
Saldo inicial	U.S.\$	6,474.11	5,542.82
Más:			
Provisión del período		1,616.58	931.29
TOTAL	U.S.\$	<u>8,090.69</u>	<u>6,474.11</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Expropiación (a)	U.S.\$	2,687,212.99	2,687,212.99
Guaranty Trust Bank Limited			
		8,200.88	8,200.88
Anticipo a proveedores		-	24,000.00
Otros		-	1,111.49
Total	U.S.\$	<u>2,695,413.87</u>	<u>2,720,525.36</u>

- a) Corresponde al Juicio de Expropiación No. 839-2013-CVM del 24 de Julio del 2013 que mantiene el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario sobre el Edificio Plaza 2000 ubicado en la Provincia de Pichincha por U.S.\$ 2,687,212.99. Ver Nota 10.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		DÉBITOS			CRÉDITOS	
<u>POR COBRAR</u>		<u>SALDO 31/12/2016</u>	<u>TRANSFE- RENCIA</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y CRÉDITOS</u>	<u>SALDO 31/12/2017</u>
<u>CORTO PLAZO</u>						
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA	U.S.\$	201,847.15	28,000.00	-	28,185.78	201,661.37
Talum S. A.		1,988,851.21	-	-	108,421.86	1,880,429.35
Agrícola Batán S. A.		249,641.39	216,077.00	19,007.02	-	484,725.41
Castelago S. A.		63,275.00	13,900.00	-	-	77,175.00
Agrícola Los Ranchos S. A.		2,811.52	-	1,685.71	-	4,497.23
Lagoplate S. A.		3,000.00	-	-	-	3,000.00
Megatrexa S. A.		32,800.00	27,200.00	-	-	60,000.00
Fontespai S. A.		90,721.11	51,240.00	-	-	141,961.11
Skyline Equities Group LLC		379,237.46	-	-	-	379,237.46
TOTAL	U.S.\$	<u>3,012,184.84</u>	<u>336,417.00</u>	<u>20,692.73</u>	<u>136,607.64</u>	<u>3,232,686.93</u>
 <u>LARGO PLAZO</u>						
Skyline Equities Group LLC	U.S.\$	<u>2,500,000.00</u>	-	-	-	<u>2,500,000.00</u>

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

<u>POR PAGAR</u>		<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>				<u>SALDO 31/12/2017</u>
		<u>SALDO 31/12/2016</u>	<u>PAGOS</u>	<u>PRÉSTA- MOS</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>RECLASI- FICACIÓN</u>	<u>OTROS</u>	
Compañía General de Comercio y Mandato S. A.	U.S.\$	194,641.36	25,002.79	5,000.00	-	-	-	174,638.57
Talum S. A.		-	-	-	63,360.00	-	-	63,360.00
Salenty		-	-	-	-	3,850.00	-	3,850.00
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.		28,818.12	1,843.20	1,067.03	60,466.10	1,582.90	38,125.74	128,216.69
Edificio Plaza S.A.		934.35	934.35	-	-	-	-	-
TOTAL	U.S.\$	224,393.83	27,780.34	6,067.03	123,826.10	5,432.90	38,125.74	370,065.26

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, transferencias, cobros y pagos. Se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Seguros	U.S.\$	15,342.27	21,086.20
Menos:			
Amortización de seguros		9,588.92	15,486.82
TOTAL	U.S.\$	<u>5,753.35</u>	<u>5,599.38</u>

El gasto de amortización de seguros del año es de U.S.\$ 15,188.30

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Crédito Tributario del IVA	13,939.14	-
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16)	-	1,876.74
	<u>13,939.14</u>	<u>1,876.74</u>

Las retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal por un total de U.S.\$ 62,983.02, y el crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 1,876.74, fueron utilizados en la conciliación tributaria del impuesto a la renta del año 2017, quedando un impuesto por pagar de U.S.\$ 18,768.66

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

El Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público Inmobiliario interpuso una demanda de expropiación a INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., ante el Señor Juez de lo Civil de Pichincha, según Juicio de Expropiación No. 839-2013-CVM del 24 de julio del 2013, sobre el Edificio Plaza 2000 de clave catastral No. 1040521011, predio No. 642213 ubicado en la Provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Mariscal Sucre; la superficie del terreno donde está el edificio es de 1,626 m², cuyo avalúo del Municipio Metropolitano de Quito es de U.S.\$ 9,130,263.05, sus límites son:

Sur Este: 26m 60cm con la avenida 12 de Octubre.

Este: 2m 20cm con intercepción de las avenidas 12 de Octubre y calle General Salazar.

Norte Este: 29m con la calle General Salazar.

Norte: 24m 65cm con la calle General Salazar.

Norte Oeste: 42m 10cm con la propiedad de los hermanos Valdivieso Eguiguren.

Sur Oeste: 32m 90cm con la propiedad de los hermanos Ortiz Rea.

En un segundo peritaje queda señalado que el avalúo del edificio es de U.S.\$ 10,755,695.53 y el avalúo del terreno es de U.S.\$ 1,061,778.00, dando como avalúo total del inmueble expropiado por U.S.\$ 11,817,473.53, de los cuales el Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público ha pagado el valor de U.S.\$ 9,130,260.55 quedando por cobrar el valor de U.S.\$ 2,687,212.99, quedando una pérdida que fue aprobada en acta de Junta General de Accionistas por U.S.\$ 3,681,468.89 en el año 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 se mantiene el valor por cobrar por U.S.\$ 2,687,212.99

A la fecha de éste informe el juicio sigue en trámite, cuyo desenlace no se puede prever en cuanto a su cuantía y resolución.

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 2017 y 2016, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Proveedores locales	U.S.\$	23,752.53	27,551.36
Otras cuentas por pagar (a)		221,813.99	509,597.66
TOTAL	U.S.\$	<u>245,566.52</u>	<u>537,149.02</u>

(a) Otras cuentas por pagar incluye contrato de cesión de derecho que Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. mantiene con Via Land LLC por U.S.\$ 100,000.00; contribuciones e impuestos y multas por U.S.\$ 34,059.27 y otros por U.S.\$ 87,754.72

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2017</u>
Impuesto al valor agregado	U.S.\$	1,017.68	116,890.85	115,873.17	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		498.17	4,370.99	7,264.46	3,391.64
Retenciones en la fuente del IVA		11.43	390.99	382.04	2.48
Impuesto a la renta a pagar (notas 2 y 16)		-	64,859.76	83,628.42	18,768.66
TOTAL	U.S.\$	1,527.28	186,512.59	207,148.09	22,162.78

13. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo del período 2017 y 2016, es el siguiente:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>VENCIMIENTO</u> <u>HASTA</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Guaranty Trust Bank Limited (a)	30/06/2018	U.S.\$	<u>6,801,780.67</u>	<u>6,801,780.67</u>

- a) El préstamo con el Guaranty Trust Bank Limited está garantizado con la firma del convenio de crédito.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

El saldo de las otras cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2017</u>	31 DICIEMBRE <u>2016</u>
Depósitos en garantías (a)	U.S.\$	<u>117,771.91</u>	<u>288,289.25</u>

(a) Corresponden a valores entregados por los clientes en forma de garantía por arrendamientos, los mismos que están respaldados con contratos de arrendamiento.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
				<u>VALOR U.S.\$</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	22,975	99.89	0.04	919.00	919.00
Talum S. A.	25	0.11	0.04	1.00	1.00
TOTAL	23,000	100.00		920.00	920.00

Los accionistas de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A. son de nacionalidad ecuatoriana.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2017	31 DICIEMBRE 2016
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	362,531.69	202,042.47
Más:			
Gastos no deducibles		17,597.48	90,661.59
Utilidad gravable		380,129.17	292,704.06
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		83,628.42	64,394.89
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		21,192.17	39,437.67
Impuesto a la renta causado (nota 12)		83,628.42	64,394.89
Menos:			
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)		62,983.02	66,271.63
Crédito tributario de años anteriores		1,876.74	-
Impuesto a la renta a pagar / Saldo a favor del contribuyente (nota 12)	U.S.\$	<u>18,768.66</u>	<u>-1,876.74</u>

Los estados financieros de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades tributarias hasta el ejercicio 2017. De acuerdo con las 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.

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

17. PROYECTO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., inició un proceso de reestructuración de su organización empresarial e integración de su negocio, con miras a mejorar sus procesos administrativos y crear ventajas estratégicas. Además indica que como punto fundamental en el proceso de reestructuración empresarial e integración del negocio de la Sociedad, se ha llegado a un preacuerdo con las Compañías a Absorberse, en base al cual se ejecutará la integración de todas sus estructuras corporativas y negocios en uno solo, mediante una Fusión por Absorción, de forma que pueda aprovecharse la infraestructura existente en todas las entidades, así como las sinergias que resultarían en dicha integración.

Con fecha 31 de Julio de 2016 se celebró Acta de Sesión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la entidad INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A. En efecto se encuentran presentes: La compañía SKYVEST EC HOLDING S. A., debidamente representada por su Apoderado el Señor Carlos Antonio Gallardo Estrada y la entidad TALUM S. A., el Señor Ricardo Gabriel Echeverría Ycaza como su Representante Legal.

Comprobado el quórum legal, los asistentes por unanimidad aceptan la celebración de la Junta para tratar sobre los siguientes puntos de orden del día, a saber:

1. Conocer y resolver acerca de la fusión por absorción de las compañías Elaky S. A., Huindar S. A., Inmocentrumsa S. A., Joyamar S. A., Larisa Lotización La Ribera S. A., Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA, Bourget S. A., Yiroma S. A. y Ravisnet S. A., (en adelante las entidades a absorberse), por parte de INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A., de acuerdo a los términos del Proyecto de Fusión presentado a los accionistas.
2. Conocer y resolver el Aumento de Capital suscrito de la sociedad como parte del Proceso de Fusión por Absorción referido en el punto precedente de orden del día.
3. Conocer y resolver sobre la reforma del Estatuto Social de la sociedad, como parte del Proceso de Fusión por Absorción referido en el primer punto del orden del día.
4. Resolver sobre cualquier tema relacionado a los puntos anteriores.

La Administración va a tomar decisiones en el año 2018

INMOBILIARIA PLAZA 500 INMOPLAZA S. A.

Notas a los Estados Financieros

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2017, y la fecha del informe de los auditores externos el 19 de marzo del 2018, 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.

18. PARTICIPACIÓN A 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 2017.

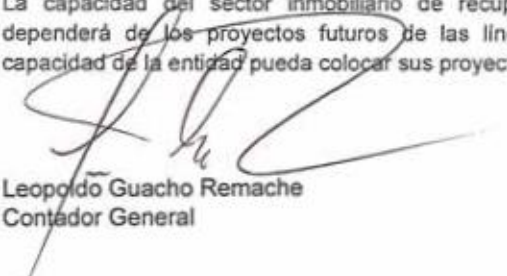
18. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

19. EFFECTOS ECONÓMICOS 2017

En el año 2017, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2016 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2018, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad pueda colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2018.



Leopoldo Guacho Remache
Contador General