

Quito, 2 de junio del 2010

48433

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente adjunto el informe de auditoria externa correspondiente al año 2009 de la Cia:

RAZON SOCIAL: IMPACSA S.A.
RUC: 1791274288001
EXPEDIENTE: 48433

Att.

STEVEN FLORES DALGO
CONTADOR GENERAL
IMPACSA S.A.



César
GM
Maldonado

Asesoría Contable
Tributaria - Auditoría



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008
Informe de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

*A los señores miembros del directorio
y accionistas de*

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes.
2. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría nos provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito – Ecuador, Abril 12 de 2010



Lcdo. César Maldonado.

R.N.A.E. No. 682

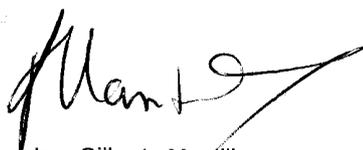
Registro C.P.A. No. 25286

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2009	2008
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	155.037	82.422
Inversiones Corrientes	4	345.000	645.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	2.144.265	1.995.160
Compañías Relacionadas	6	1.186.933	1.127.270
Impuestos Anticipados	7	181.619	149.117
Inventarios	8	3.873.996	5.815.743
Total Activos Corrientes		<u>7.886.850</u>	<u>9.814.712</u>
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		405.619	404.071
(Menos): Depreciación Acumulada		(262.652)	(241.969)
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	9	<u>142.967</u>	<u>162.102</u>
OTROS ACTIVOS			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	10	1.455.913	1.455.913
Diferencial Cambiario	11	-	142.500
Otros Activos	12	309.232	587.529
Total Otros Activos		<u>1.765.145</u>	<u>2.185.942</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>9.794.962</u>	<u>12.162.756</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE



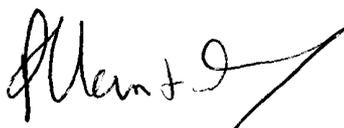
Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2009	2008
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro Bancario		6.425	216
Obligaciones Bancarias	13	992.243	1.630.015
Anticipo Clientes	14	4.487.833	5.896.660
Cuentas por Pagar	15	389.951	723.906
Instituciones Públicas	16	89.908	113.486
Dividendos por Pagar	17	357.008	233.200
Total Pasivos Corrientes		<u>6.323.368</u>	<u>8.597.483</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6.323.368</u>	<u>8.597.483</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	18	1.000.100	1.000.100
Reserva Legal		159.750	142.830
Reserva Facultativa		703	48.436
Reserva de Capital		1.005.923	1.005.923
Reserva por Revaluación		1.138.135	1.198.777
Utilidad del Ejercicio		166.983	169.207
Total Patrimonio		<u>3.471.594</u>	<u>3.565.273</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>9.794.962</u>	<u>12.162.756</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2009	2008
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		2.518.207	4.923.894
Arrendamientos		197.282	269.906
Total Ingresos		<u>2.715.489</u>	<u>5.193.800</u>
Menos: Costo de los Ingresos		(1.778.167)	(3.631.897)
UTILIDAD BRUTA		<u>937.322</u>	<u>1.561.903</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración		(1.091.350)	(1.451.178)
Gastos de Ventas		(76.193)	(154.568)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>(230.221)</u>	<u>(43.843)</u>
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses Ganados		20.837	60.780
Otros Ingresos		287.913	268.846
Utilidad en Venta de Derecho Fiduciario		195.207	-
Comisiones Ganadas		13.688	9.590
EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Gastos no operacionales		(17.095)	(20.388)
UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES		<u>270.329</u>	<u>274.985</u>
(Menos): Participación a Trabajadores	19	(40.549)	(41.248)
(Menos): Impuesto a la Renta	19	(62.797)	(64.530)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>166.983</u></u>	<u><u>169.207</u></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE



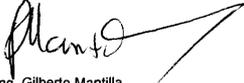
Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Revaluación	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2007	1.000.100	81.887	-	1.005.923	1.116.614	-	609.429	3.813.953
Transferencia a Reserva Legal	-	60.943	-	-	-	-	(60.943)	-
Asignación Reserva Facultativa	-	-	48.436	-	-	-	(48.436)	-
Dividendo declarado	-	-	-	-	-	-	(500.050)	(500.050,00)
Ajuste por Revalúo de locales comerciales	-	-	-	-	82.163	-	-	82.163
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	169.207	169.207
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	1.000.100	142.830	48.436	1.005.923	1.198.777	-	169.207	3.565.273
Transferencia a Reserva Legal	-	16.920	-	-	-	-	(16.920)	-
Dividendo declarado	-	-	(47.733)	-	-	-	(152.287)	(200.020)
Ajuste por Revalúo de locales comerciales	-	-	-	-	(60.643)	-	-	(60.643)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	166.983	166.983
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	1.000.100	159.750	703	1.005.923	1.138.134	-	166.983	3.471.593

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2009	2008
Utilidad neta	166.983	169.207
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciaciones	20.683	17.677
Amortizaciones	29.101	100.000
Provisión Intereses	-	30.487
Ajuste de activos	-	21.615
15% Participación Trabajadores	40.549	64.529
25% Impuesto a la Renta	62.797	41.248
	320.113	444.763
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
Aumento (Disminución) Cuentas y documentos por cobrar corto y largo plazo	(98.770)	991.040
(Disminución) Aumento Inventarios	1.881.105	(1.175.762)
Disminución Obras en edificación	-	5.555.340
Disminución Anticipos de clientes	(1.408.827)	(2.314.710)
Disminución Cuentas por pagar	(250.696)	(482.489)
Disminución Instituciones Públicas	(86.375)	(278.849)
Flujo de Efectivo provisto (utilizado) por flujo de operaciones	356.550	2.739.333
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adición neta de activos fijos	(1.548)	(15.606)
Inversiones temporales	300.000	-
Otros Activos	249.196	(554.730)
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) en actividades de inversión	547.648	(570.336)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario	6.209	(42.358)
Obligaciones financieras, neto	(637.772)	(2.444.472)
Dividendos	(200.020)	-
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) por actividades de financiamiento	(831.583)	(2.486.830)
Aumento Neto de Efectivo	72.615	(317.833)
Efectivo al principio del año	82.422	400.255
Efectivo al final del año	155.037	82.422

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIROS
Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria del Pacífico IMPACSA S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura de escisión de la compañía La Internacional S.A., el 30 de Septiembre de 1993.

El objeto social de la compañía es el desarrollo de proyectos de fraccionamiento, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales y la administración, venta y arrendamiento de los mismos.

La compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Centro Comercial el Recreo, el cual comprende dos etapas. La construcción de la primera etapa concluyó en 1995 y se encuentra totalmente comercializada; la segunda etapa inició a mediados del año 2001, se encuentra concluida y comercializada en su totalidad. En el 2005 se inició la construcción y comercialización del Proyecto Parque Residencial el Recreo consistente en bloques de departamentos, los que se encuentra vendidos en su totalidad.

2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES

2.1. Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y 2008, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2009.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.3. Inventario

Corresponden al costo de los locales comerciales y departamentos que se encuentran pendientes de escriturar de la primera y segunda etapas de Ciudad Comercial el Recreo, así como del Parque Residencial el Recreo. Los inventarios registrados no exceden su valor de reposición o mercado, y son llevados a resultados el momento en que se perfecciona la transferencia de dominio, mediante la inscripción de la escritura de compra - venta en el Registro de la Propiedad.

2.4. Instalaciones, Mobiliario y Equipo

Las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	2009	2008
Muebles y Enseres	10%	10%
Maquinaria y Equipos	10%	10%
Equipos de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%
Equipo de Computación	33%	33%
Equipos de Comunicación	10%	10%
Sistema Circuito	10%	10%
Instalaciones Edificios	10%	10%
Adecuaciones oficinas	10%	10%

2.5. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para utilidades que reinvierta la compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

2.6. Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.7. Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; para reserva legal deberá apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social, la misma que no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

2.8. Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio, y Reexpresión monetaria, podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al Liquidarse la Compañía.

2.9. Reconocimiento de los Ingresos

La compañía reconoce sus ingresos por venta de inmuebles en el estado de resultados en la fecha en la que se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble por escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compra – venta son registrados como anticipo de clientes hasta tanto se reconocen la venta. Los ingresos por arrendamiento de locales y áreas propias de la compañía se reconocen por el principio de lo devengado.

3. CAJA Y BANCOS

Se refiere a:

Descripción	2009	2008
Caja	1.031	49.670
Bancos	154.006	32.752
	<u>155.037</u>	<u>82.422</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Inmobiliaria FERROL (1)	1.005.318	1.000.406
Otras	<u>181.614</u>	<u>126.864</u>
	<u>1.186.932</u>	<u>1.127.270</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponden a comisiones en ventas de departamentos y locales comerciales a realizarse al momento del perfeccionamiento legal de las mismas.

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Se refiere a:

Descripción	2009	2008
Retenciones en la Fuente	10.340	16.134
Anticipos y Retenciones en la fuente años anteriores	62.826	62.826
Crédito Tributario IVA	41.100	70.157
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>67.353</u>	<u>-</u>
	<u>181.619</u>	<u>149.117</u>

8. INVENTARIO

Se refiere a:

Descripción	2009	2008
Locales Comerciales		
Etapa I	440.941	1.054.664
Etapa II	2.133.819	2.571.043
Departamentos	1.232.737	2.123.537
Inventarios en Bodega	<u>66.499</u>	<u>66.499</u>
	<u>3.873.996</u>	<u>5.815.743</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento es como sigue:

Descripción	Terreno	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipos de Oficina	Vehiculos	Equipos de Computación	Otros	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2007	132.726	96.708	129.182	9.029	99.308	43.233	32.620	542.806	(224.292)	318.514
Adiciones	-	3.344	-	330	2.211	9.721	-	15.606	(17.677)	(2.071)
Reclasificaciones	(132.726)	-	(21.615)	-	-	-	-	(154.341)	-	(154.341)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2008	-	100.052	107.567	9.359	101.519	52.954	32.620	404.071	(241.969)	162.102
Adiciones	-	-	-	-	550	998	-	1.548	(20.683)	(19.135)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2009	-	100.052	107.567	9.359	102.069	53.952	32.620	405.619	(262.652)	142.967

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

En el año 2009 y 2008 corresponde a una cuenta en garantía por US \$ 1.412.815 con la compañía La Internacional S.A., que de acuerdo con convenio privado devenga una tasa de interés Libor, aplicable a 360 días y tiene vencimientos de 3 y 5 años.

11. DIFERENCIAL CAMBIARIO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde al efecto neto de la actualización de activos y pasivos en moneda extranjera, neto de la amortización acumulada, que de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías puede ser diferida para ser amortizada con cargo a resultados, hasta el año 2009. La compañía reconoció un gasto de US \$ 142.500 y US 100.000 en el año 2009 y 2008, respectivamente.

12. OTROS ACTIVOS

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Fidecomiso Recreo Dos (1)	239.268	554.730
Activos Diferidos (2)	32.799	32.799
Otros	37.165	
	<u>309.232</u>	<u>587.529</u>

(1) Corresponde al fidecomiso mercantil constituido en octubre 23 de 2008, cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por IMPACSA con el Prohubanco.

(2) Corresponde a gastos efectuados en el desarrollo de proyectos que no han podido ejecutarse y deberán ser amortizados.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Produbanco	553.931	1.119.717
Banco Internacional	-	66.000
Intereses por Pagar	17.696	17.696
Genset Comercial	<u>420.616</u>	<u>426.602</u>
	<u>992.243</u>	<u>1.630.015</u>

Al 31 de diciembre de 2009, corresponde a créditos con plazos de 2 a 24 meses, tasas de interés entre 8,98% y 10% y están garantizados con hipotecas abiertas de dos terrenos.

Al 31 de diciembre de 2008, corresponde a créditos con plazos de 1 a 12 meses, tasas de interés entre 5,25% y 11% y están garantizados con hipotecas abiertas de dos terrenos.

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, corresponde a anticipos recibidos de clientes por contratos de reservación de bienes raíces, estos anticipos se cruzarán con el registro de la venta al momento que se perfeccione la transferencia legal de dominio de los inmuebles comprometidos a favor de los compradores y se reconocerá la utilidad correspondiente.

Descripción	2009	2008
Primera Etapa	855.894	856.604
Segunda Etapa	1.707.508	1.997.884
Cientes departamentos	1.332.451	2.446.566
Depósitos no identificados	350	350
Anclas	188.915	565.468
Locales Torres	231.940	-
Concesión Kioskos	28.275	29.788
Investa	<u>142.500</u>	<u>-</u>
	<u>4.487.833</u>	<u>5.896.660</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

15. CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2009	2008
Dirasemsa S.A.	204.716	406.410
Inversionistas	118.602	176.989
Participación a empleados y Otros	66.633	140.507
	<u>389.951</u>	<u>723.906</u>

16. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponde a:

Descripción	2009	2008
Servicio de Rentas Internas (SRI)	88.758	113.235
IESS por Pagar	1.150	251
	<u>89.908</u>	<u>113.486</u>

17. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social de la Compañía es de US \$ 1.000.100, dividido en 1.000.100 acciones de US \$ 1 cada una.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

19. IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2009	2008
Utilidad contable	270.329	274.985
15% participación Trabajadores	40.549	41.248
Mas gastos no deducibles	<u>21.408</u>	<u>24.381</u>
Base Imponible	<u>251.188</u>	<u>114.943</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>62.797</u>	<u>64.530</u>

Situación fiscal.- Los años 2006 al 2009, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

20. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 20 de 2010) 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.

21. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2011.