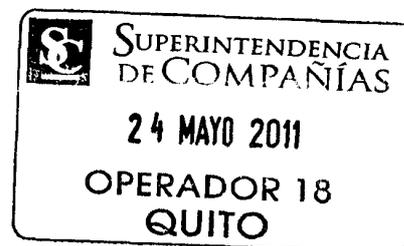




INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010
Informe de los Auditores Independientes**





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2010, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



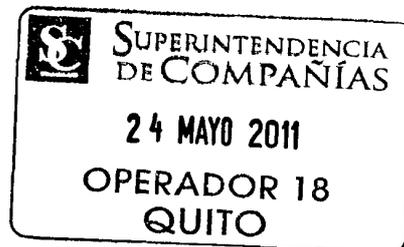


Párrafos de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito - Ecuador, Marzo 30 de 2011


Ldo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

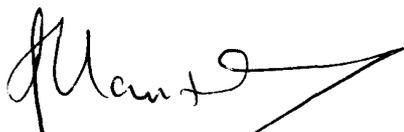


INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2010	2009
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	295.907	155.037
Inversiones Corrientes	4	345.000	345.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	1.328.561	2.144.265
Compañías Relacionadas	6	1.182.934	1.186.933
Impuestos Anticipados	7	174.592	181.619
Inventarios	8	<u>2.458.062</u>	<u>3.873.996</u>
Total Activos Corrientes		<u>5.785.056</u>	<u>7.886.850</u>
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		405.619	405.619
(Menos): Depreciación Acumulada		<u>(285.661)</u>	<u>(262.652)</u>
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	9	<u>119.958</u>	<u>142.967</u>
OTROS ACTIVOS			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	10	700.166	1.455.913
Otros Activos	11	<u>101.026</u>	<u>309.232</u>
Total Otros Activos		<u>801.192</u>	<u>1.765.145</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>6.706.206</u>	<u>9.794.962</u>

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


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

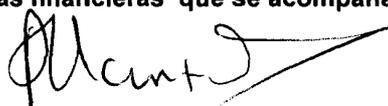

 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2010	2009
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro Bancario		-	6.425
Obligaciones Bancarias	12	430.537	992.243
Anticipo Clientes	13	2.038.839	4.487.833
Cuentas por Pagar	14	476.111	389.951
Instituciones Públicas	15	78.764	89.908
Dividendos por Pagar	16	204.504	357.008
Total Pasivos Corrientes		<u>3.228.755</u>	<u>6.323.368</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.228.755</u>	<u>6.323.368</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	17	1.000.100	1.000.100
Reserva Legal		176.449	159.750
Reserva Facultativa		972	703
Reserva de Capital		1.005.923	1.005.923
Reserva por Revaluación		1.138.135	1.138.135
Utilidad del Ejercicio		155.872	166.983
Total Patrimonio		<u>3.477.451</u>	<u>3.471.594</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>6.706.206</u>	<u>9.794.962</u>

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


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

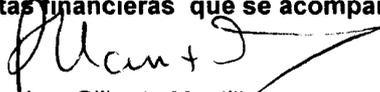

 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2010	2009
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		2.748.526	2.518.207
Arrendamientos		56.857	197.282
Total Ingresos		2.805.383	2.715.489
Menos: Costo de los Ingresos		(1.700.213)	(1.778.167)
UTILIDAD BRUTA		1.105.170	937.322
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración		(902.372)	(1.091.350)
Gastos de Ventas		(29.641)	(76.193)
UTILIDAD OPERACIONAL		173.157	(230.221)
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses Ganados		15.038	20.837
Otros Ingresos		80.539	287.913
Utilidad en Venta de Derecho Fiduciario		-	195.207
Comisiones Ganadas		2.143	13.688
EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Gastos no operacionales		(18.997)	(17.095)
UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES		251.880	270.329
(Menos): Participación a Trabajadores	18	(37.782)	(40.549)
(Menos): Impuesto a la Renta	18	(58.226)	(62.797)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		155.872	166.983

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


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

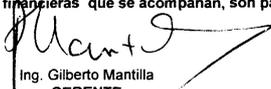

 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

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 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 Revaluó de locales comerciales	-	-	-	-	(60.642)	-	-	(60.642)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	166.983	166.983
Saldos al 31 de Diciembre de 2009	1.000.100	159.750	703	1.005.923	1.138.135	-	166.983	3.471.594
Transferencia a Reserva Legal	-	16.699	-	-	-	-	(16.699)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	269	-	-	-	(269)	-
Dividendo declarado	-	-	-	-	-	-	(150.015)	(150.015)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	155.872	155.872
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	1.000.100	176.449	972	1.005.923	1.138.135	-	155.872	3.477.451

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


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matricula 17-03892

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

(Expresado en dólares americanos)

Año Terminado al
31 de diciembre de

	2010	2009
Utilidad neta	155.872	166.983

**AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Depreciaciones	23.009	20.683
Amortizaciones	-	29.101
15% Participación Trabajadores	37.782	40.549
25% Impuesto a la Renta	58.226	62.797
	274.889	320.113

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN

Disminución (Aumento) Cuentas y documentos por cobrar corto y largo plazo	1.582.477	(98.770)
Disminución Inventarios	1.415.934	1.881.105
Disminución Anticipos de clientes	(2.448.994)	(1.408.827)
Aumento (Disminución) Cuentas por pagar	48.378	(250.696)
Disminución Instituciones Públicas	(69.370)	(86.375)
Flujo de Efectivo provisto (utilizado) por flujo de operaciones	803.314	356.550

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

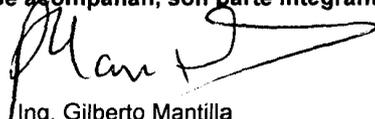
Adición neta de activos fijos	-	(1.548)
Inversiones temporales	-	300.000
Otros Activos	208.206	249.196
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) en actividades de inversión	208.206	547.648

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Sobregiro bancario	(6.425)	6.209
Obligaciones financieras, neto	(561.706)	(637.772)
Dividendos	(302.519)	(200.020)
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) por actividades de financiamiento	(870.650)	(831.583)

Aumento Neto de Efectivo	140.870	72.615
Efectivo al principio del año	155.037	82.422
Efectivo al final del año	295.907	155.037

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


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matricula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIROS
Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009

(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 2010, 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 2009, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2010.

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:

	2010	2009
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 cuando se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compra – venta son registrados como anticipo de clientes hasta tanto se reconoce 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	2010	2009
Caja	138	1.031
Bancos	<u>295.769</u>	<u>154.006</u>
	<u>295.907</u>	<u>155.037</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. INVERSIONES CORRIENTES

Corresponde a 113.000 acciones que posee la Compañía en EQUILAINSA, EQUINOCCIAL LATINOAMERICA DE INTEGRACIÓN S.A., y representan el 100% del capital pagado de ésta; su principal activo es un terreno de 25.000 metros cuadrados, ubicado en San Rafael, valorado en US \$ 354.675.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Liquidaciones de clientes	-	17.724
Clientes	76.021	68.732
Deudores Fiduciarios (1)	903.856	1.683.852
Anticipos y Otros	348.684	373.957
	<u>1.328.561</u>	<u>2.144.265</u>

(1) En el año 2009, la compañía realizó la venta de los derechos fiduciarios sobre los locales comerciales que se encuentra como parte del patrimonio de un fideicomiso, administrado por Produfondos. El valor de la venta ascendió a US \$ 650.000.

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Inmobiliaria FERROL (1)	1.041.376	1.005.318
Otras	141.558	181.614
	<u>1.182.934</u>	<u>1.186.932</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponden a comisiones en ventas de departamentos y locales comerciales a realizarse al momento del perfeccionamiento legal de las mismas.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Se refiere a:

Descripción	2010	2009
Retenciones en la Fuente	5.682	10.340
Anticipos y Retenciones en la fuente años anteriores (1)	77.723	62.826
Crédito Tributario IVA	45.635	41.100
Anticipo de Impuesto a la Renta	45.552	67.353
	<u>174.592</u>	<u>181.619</u>

(1) Corresponde al ejercicio 2006, principalmente en trámite de impugnación ante el Tribunal Fiscal.

8. INVENTARIO

Se refiere a:

Descripción	2010	2009
Locales Comerciales		
Etapa I	163.786	440.941
Etapa II	1.564.008	2.133.819
Departamentos	672.758	1.232.737
Inventarios en Bodega	57.510	66.499
	<u>2.458.062</u>	<u>3.873.996</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 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
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.009)	(23.009)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2010	-	100.052	107.567	9.359	102.069	53.952	32.620	405.619	(285.661)	119.958

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

En el año 2010 se recuperó una parte de la cuenta en garantía, quedando como saldo el valor US \$ 695.965 con la compañía La Internacional S.A. De acuerdo al convenio privado devenga una tasa de interés Libor, aplicable a 360 días con vencimientos de 3 y 5 años.

En el año 2009 corresponde a la cuenta total en garantía por US \$ 1.412.815 con la compañía La Internacional S.A.

11. OTROS ACTIVOS

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Fidecomiso Recreo Dos (1)	3.000	239.268
Activos Diferidos (2)	32.799	32.799
Otros	65.227	37.165
	<u>101.026</u>	<u>309.232</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 Produbanco.

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

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Produbanco	-	553.931
Banco Internacional	-	-
Intereses por Pagar	5.384	17.696
Genset Comercial	425.153	420.616
	<u>430.537</u>	<u>992.243</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2010, corresponde a un crédito con plazos a 24 meses, tasas de interés del 10%.

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.

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, 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	2010	2009
Primera Etapa	199.267	855.894
Segunda Etapa	861.817	1.707.508
Cientes departamentos	687.991	1.332.451
Depósitos no identificados	-	350
Anclas	-	188.915
Locales Torres	275.618	231.940
Concesión Kioskos	14.146	28.275
Investa	-	142.500
	<u>2.038.839</u>	<u>4.487.833</u>

14. CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2010	2009
Dirasemsa S.A.	273.202	204.716
Inversionistas	99.601	118.602
Participación a empleados y Otros	103.308	66.633
	<u>476.111</u>	<u>389.951</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

15. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponde a:

Descripción	2010	2009
Servicio de Rentas Internas (SRI)	77.559	88.758
IESS por Pagar	1.205	1.150
	<u>78.764</u>	<u>89.908</u>

16. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la Compañía es de US \$ 1.000.100, dividido en 1.000.100 acciones de US \$ 1 cada una.

18. 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	2010	2009
Utilidad contable	251.880	270.329
15% participación Trabajadores	37.782	40.549
Mas gastos no deducibles	18.806	21.408
Base Imponible	<u>232.904</u>	<u>251.188</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>58.226</u>	<u>62.797</u>

Situación fiscal.- Los años 2007 al 2010, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

19. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 11 de 2011) 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.

20. 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.