



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Hemos auditado el estado financiero que se adjuntan de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2012, los correspondientes estados de resultado, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas explicativas 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 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).



Párrafos de Énfasis

La Compañía ha concluido los proyectos para los cuales fue creada, dando cumplimiento a su objeto social. Básicamente se encuentra legalizando las transferencias de dominio de algunos inmuebles cuyos trámites se prevé culminen en el corto plazo.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos 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, Abril 5 de 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'César Maldonado', is written over a horizontal line.

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

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Activos Corrientes			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	13.409	73.362
Inversiones corrientes	6	-	345.000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales		17.431	20.631
Compañías Relacionadas	7	2.526.918	1.685.357
Otras cuentas por cobrar	8	552.208	639.496
Impuestos por recuperar	9	53.620	102.522
Inventarios	10	176.154	894.506
Total Activos Corrientes		3.339.740	3.760.956
Activos, No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	11	71.553	94.653
Cuentas por cobrar largo plazo	12	-	700.166
Otros activos no corrientes		200	72.351
Total Activos, No Corrientes		71.753	867.170
Activos, Total		3.411.493	4.628.126


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Sotregiro bancario		1.232	-
Obligaciones bancarias	13	425.270	425.153
Cuentas por pagar	14	639.386	1.243.050
Dividendos por pagar	15	221.765	179.334
Beneficios empleados		1.076	27.590
Impuesto a la renta		27.452	49.480
Pasivo por impuestos	16	2.128	35.674
Total Pasivos Corrientes		1.318.309	1.960.281
Pasivos, Total		1.318.309	1.960.281
Patrimonio Neto			
Capital social	17	1.000.100	1.000.100
Reservas			
Reserva Legal	18	202.108	192.038
Reserva Facultativa		1.863	1.243
Reserva de capital	19	1.005.923	1.005.923
Reserva Revaluación de activos	20	1.044.247	1.116.615
Resultados acumulados			
Ajustes primeros adoptados NIIF	21	(805.429)	(745.793)
Pérdida o Utilidad del ejercicio		(355.646)	100.721
Total Patrimonio		2.093.184	2.567.845
Total Pasivos y Patrimonio		3.411.493	4.528.126


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matricula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)

Años terminados en	NOTAS	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias		827.090	1.802.822
Costo de ventas	22	(719.397)	(1.016.057)
Utilidad bruta en ventas		107.693	586.765
Gastos de administración			
Gastos de ventas	22	(723.312)	(946.464)
Utilidad / (Pérdida) en operación		(80)	(65.569)
		(615.699)	(128.288)
Otros ingresos	23	336.237	362.458
Otros gastos		(46.734)	(86.969)
Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta		(328.196)	150.201
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	16	(27.452)	(49.480)
Utilidad / (Pérdida) neta		(355.648)	100.721
Utilidad por acción básica		(0.38)	0.10


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-033692

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2012 y 2011
(Expresado en dólares americanos)

	Capital		Reservas		Resultados acumulados por aplicación NIIF 1	Resultados acumulados	Total
	Legal	Facultativa	por valuación	de capital			
Saldo al 31 Diciembre 2010 (NEC)	1,000,100	170,449	972	1,138,135	1,005,923	155,872	3,477,451
Ajuste NIIF primera vez	-	-	-	-	-	(748,793)	(748,793)
Saldo al 1 Enero 2011 (NIIF)	1,000,100	170,449	972	1,138,135	1,005,923	155,872	2,728,658
Transferencia a Reserva Legal	-	45,687	-	-	-	(15,587)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	271,00	-	-	(271)	-
Reversión Reserva por Revaluación	-	-	-	(21,520)	-	-	(21,520)
Dividendo declarado	-	-	-	-	-	(140,014)	(140,014)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	100,721	100,721
Saldo al 31 de diciembre del 2011 NIIF	1,000,100	192,036	1,243	1,116,615	1,005,923	100,721	2,362,845
Apropiación Reserva Legal	-	10,072	-	-	-	(10,072)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	640	-	-	(640)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(90,009)	(90,009)
Reversión Reserva por Revaluación	-	-	-	(72,368)	-	-	(72,368)
Reingreso totales	-	-	-	-	(55,636)	-	(55,636)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(355,648)	(355,648)
Saldo al 31 de diciembre del 2012 NIIF	1,000,100	202,108	1,883	1,044,247	1,005,923	(806,429)	2,093,184


HIG. Gilberto Mayfía
GERENTE

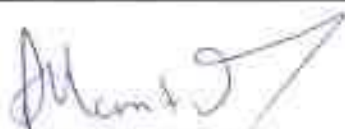

Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estado de Flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Pérdida o Utilidad neta	(355.645)	100.720
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciaciones	22.743	28.716
Amortización	74.207	-
15% Participación Trabajadores	-	17.900
25% Impuesto a la Renta	27.452	23.572
	(231.245)	170.908
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
(Disminución) Aumento Cuentas comerciales	3.557	(621)
(Disminución) Aumento Compañías relacionales	(841.561)	(503.119)
Disminución (Aumento) Otras cuentas por cobrar	13.083	514.083
Disminución (Aumento) Impuestos por recuperar	48.902	4.824
Disminución Inventarios	589.428	1.016.076
Disminución cuentas por cobrar largo plazo	700.166	-
Disminución otros activos corrientes	72.151	28.676
Disminución cuentas por pagar	(603.664)	(1.237.077)
Disminución beneficios empleados	(26.514)	(26.339)
Disminución impuestos	(83.026)	(15.877)
Flujo de Efectivo provisto (utilizado) por flujo de operaciones	(358.724)	(48.566)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de efectivo	-	-3.411
Venta de inversiones	345.000	-
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) en actividades de inversión	345.000	(3.411)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario	1.232	-
Obligaciones financieras, neto	117	(5.364)
Dividendos	(47.578)	(165.184)
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) por actividades de financiamiento	(46.229)	(170.568)
Aumento o Disminución Neta de Efectivo	(69.955)	(222.545)
Efectivo al principio del año	73.362	295.907
Efectivo al final del año	13.409	73.362


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matriculada 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.