



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013
Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Hemos auditado el estado financiero que se adjunta de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2013, 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 2013, 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. El plazo de duración de la misma feneció el 31 de diciembre de 2013.

*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 2 de 2014


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. 2013	Diciembre 31. 2012
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	21.524	13.409
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales		14.442	17.431
Compañías Relacionadas	5	3.002.598	2.526.918
Otras cuentas por cobrar	6	48.144	552.208
Impuestos por recuperar	7	34.122	53.620
Inventarios	8	175.654	176.154
Total Activos Corrientes		3.286.484	3.339.740
Activos, No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	9	48.784	71.553
Otros activos no corrientes		200	200
Total Activos, No Corrientes		48.984	71.753
Activos, Total		3.335.468	3.411.493


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, 2013	Diciembre 31, 2012
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Sobregiro bancario			1,232
Obligaciones bancarias	10	425,221	425,270
Cuentas por pagar	11	545,516	639,386
Dividendos por pagar	12	192,703	221,765
Beneficios empleados		12,319	1,076
Impuesto a la renta	13	22,970	27,452
Pasivo por impuestos		3,292	2,126
Total Pasivos Corrientes		1,202,021	1,318,309
Pasivos, Total		1,202,021	1,318,309
Patrimonio Neto			
Capital social	14	1,000,100	1,000,100
Reservas			
Reserva Legal	15	202,108	202,108
Reserva Facultativa		1,883	1,883
Reserva de capital	16	1,005,923	1,005,923
Reserva Revaluación de activos	17	1,044,247	1,044,247
Resultados acumulados			
Ajustes primeros adopción NIIF	18	(805,429)	(805,429)
Resultados Acumulados		(355,648)	(355,648)
Pérdida o Utilidad del ejercicio		40,263	
Total Patrimonio		2,133,447	2,093,184
Total Pasivos y Patrimonio		3,335,468	3,411,493

fluent 119
Ing. Gilberto Manríela
GERENTE

Steven Flores
Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

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

(Expresado en dólares americanos)
Años terminados en

Ingresos de actividades ordinarias
Costo de ventas
Utilidad bruta en ventas

Gastos de administración
Gastos de ventas
Utilidad / (Pérdida) en operación

Otros ingresos
Otros gastos

Utilidad o (Pérdida) antes de impuestos a la Renta

Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE

Utilidad / (Pérdida) neta

Utilidad por acción básica

Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

NOTAS

19

2013

6,387
(500)
5,887

19

(249,972)
(18)
(244,103)

20

353,826
(46,490)

13

63,233
(22,970)

40,263

0.04

2012

827,090
(719,397)
107,693

(723,312)
(80)
(615,699)

336,237
(48,734)

(328,196)

(27,452)

(355,648)

(0.36)

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 Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2013 y 2012
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Legal	Facultativa	Reservas por valoración	de capital	Resultados acumulados por aplicación NIIF 1	Resultados acumulados	Resultado del Periodo	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,000,100	192,036	1,243	1,116,615	1,005,923	(748,793)	-	100,721	2,667,845
Apropiación Reserva Legal	-	10,072	-	-	-	-	-	(10,072)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	840	-	-	-	-	(840)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)
Reversión Reserva por Revaluación	-	-	-	(72,368)	-	-	-	-	(72,368)
Reingreso locales	-	-	-	-	-	(56,636)	-	-	(56,636)
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(355,648)	(355,648)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,000,100	202,108	1,853	1,044,247	1,005,923	(805,429)	-	(355,648)	2,093,184
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	(355,648)	355,648	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	40,263	40,263
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,000,100	202,108	1,853	1,044,247	1,005,923	(805,429)	(355,648)	40,263	2,133,447


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

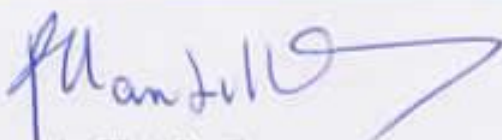

Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-034802

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)

Flujo originado por actividades de operación	2013	2012
Efectivo provisto por clientes	347.384	82.189
Efectivo utilizado en proveedores	(276.861)	(1.091.950)
Efectivo utilizado por empleados	(26.844)	(47.430)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	43.679	(1.057.191)
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por venta de acciones	-	345.000
Efectivo utilizado en compras de otros activos	-	(1.856)
Efectivo provisto por venta de activos fijos	-	356
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	343.500
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por otros pasivos	-	700.166
Efectivo recibido por préstamos	(6.502)	-
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	-	1.149
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	(29.062)	(47.577)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(35.564)	653.738
Variación neta del efectivo en caja y bancos	8.115	(59.953)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	13.409	73.362
Saldo final del efectivo en caja y bancos	21.524	13.409


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE

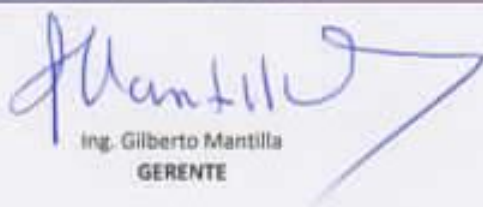

Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Conciliación

	2013	2012
Utilidad / Pérdida neta	40.263	(355.648)
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	22.769	22.743
Amortizaciones	-	74.207
Provisión de Intereses	5.221	-
Intereses por mora	(15.817)	-
Participación trabajadores en las utilidades	11.158	-
Impuesto a la renta	22.970	27.452
Cambios netos en el capital de trabajo	86.564	(231.246)
Disminución de cuentas por cobrar	2.988	3.200
Aumento (Disminución) compañías relacionadas	(475.680)	(754.271)
Disminución otras cuentas por cobrar	504.064	-
Disminución de impuestos	29.498	48.902
Disminución de inventarios	500	589.428
(Disminución) Aumento cuentas por pagar	(78.053)	279.048
(Disminución) de impuestos	-	(378.968)
(Disminución) de impuestos	-	(503.745)
(Disminución) de impuestos	(26.287)	(83.025)
Aumento (disminución) beneficios empleados	85	(25.514)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	43.679	(1.057.191)


Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


Sr. Steven Flores
Contador
Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 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.

La compañía ha concluido con el plazo social, autorizado por la Superintendencia de Compañías el 3 de diciembre de 2013, así como sus proyectos para la cual fue creada, dando cumplimiento cabal a su objeto y plazo social por lo que su condición actual ya no es la de una empresa en marcha.

1.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 BASE DE PREPARACION

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NC 19	Enmienda. Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto	1 de enero del 2013
NIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 12	Revelaciones por acuerdo conjuntos	1 de enero del 2013
NIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero del 2013
NIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Administración considera que en su condición (Ver Nota 1. Numeral 1.1), las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no afectan los estados financieros en el año de su aplicación.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.

2.4 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A., ha concluido los proyectos para los cuales fue creada dando cumplimiento a su objeto social. Por lo expuesto la compañía ya no realiza operaciones y en las condiciones actuales no puede ser considerada como empresa en marcha.

2.5 Periodo contable

Los estatutos de la compañía definen el periodo de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2013.

2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo. En el caso de existir obligaciones cuyo

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones y las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

2.8 Activos y pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros" y "cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Corresponden a los deudores pendientes de pago por las ventas realizadas, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses.

b) Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

c) Pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Compañías relacionadas: Representadas principalmente por préstamos a compañías relacionadas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados y valores entregados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros gastos (neto)" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues responden a condiciones de mercado.
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato del servicio.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.9 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un periodo menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.10 Inventarios

Corresponden al costo de los locales comerciales y departamentos que se encuentren 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 valor neto realizable, y son llevados a resultados el momento en que se traslada su dominio.

2.11 Instalaciones, mobiliario y equipo

Como se explica en la nota dos numeral 2.4, la compañía ha cumplido con el objeto social para la cual fue creado, situación por la que la administración estableció como valor razonable de propiedad, planta y equipo, el valor en libros que se presenta a la fecha de transición, considerando la exención del valor razonable como costo atribuido.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.11.1 Depreciación acumulada

Las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valoradas al costo histórico. Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal en función de la vida útil.

2.11.2 Deterioro de valor de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable, con cargo a resultados del periodo.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2011 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2011.

La administración de la compañía decidió no establecer impuestos diferidos por los períodos presentados, considerando lo explicado en la nota dos numeral 2.4.

2.13 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio).

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía considera lo explicado en la nota dos, numeral 2.4, sobre el cumplimiento de su objeto social, situación por lo que no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.14 Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por los Accionistas de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Las ventas de las mercaderías se reconocen en los resultados del ejercicio cuando la Compañía ha efectuado la transferencia de dominio y entrega de dichos bienes a los clientes, los clientes los han aceptado y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada. La experiencia acumulada de la Compañía evalúa al final de cada ejercicio la existencia de devoluciones y registra la provisión correspondiente en el caso de aplicar.

2.17 Ingresos financieros

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.18 Gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

2.19 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar:

a. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de bienes, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés, al igual que considera lo expuesto en la nota 2.4.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

b. Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a instituciones financieras, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

c. Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen la siguiente:

1. Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de la Compañía.

d. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La Compañía mantiene activos exigibles, cuyos montos son suficientes para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

e. Riesgo operacional

La compañía considera lo explicado en la nota dos, numeral 2.4, sobre el cumplimiento de su objeto social, por lo que el riesgo de operación se da por hecho ya que la intención de la administración es liquidar la compañía por haber cumplido con el objeto para la que fue creada.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Valores en Efectivo		932	3.932
Produbanco	a)	13.159	8.187
Banco del Pichincha	a)	4.539	1.072
Banco Internacional	a)	218	218
Banco del Pichincha II Etapa	a)	2.676	-
		<u>21.524</u>	<u>13.409</u>

a) Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

5. Compañías relacionadas

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Inmopevimal S.A.	a)	2.199.827	1.733.200
Inmobiliaria Ferrol S.A.	b)	721.487	718.487
Equilansa S.A.	c)	75.232	75.232
Gastos por Liquidar		8.052	-
		<u>3.002.598</u>	<u>2.526.918</u>

- a) Corresponde a préstamos otorgados a la compañía y a deuda por compra de acciones e inmuebles, las mismas que serán recuperadas de acuerdo al contrato de compra venta.
- b) Corresponden a comisiones en ventas de departamentos y locales comerciales a realizarse al momento del perfeccionamiento de las mismas.
- c) Corresponden a préstamos otorgados a las compañías, sobre las que no se han especificado tasas de interés y plazo.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

6. Otras cuentas por cobrar

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Fideicomiso Recreo Plaza	23.000	449.767
Ciudad Comercial El Recreo II etapa	-	36.656
Otras cuentas	25.144	65.785
	<u>48.144</u>	<u>552.208</u>

7. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Impuestos retenidos	a)	6.339	6.900
Iva Pagado		732	3.940
Impuesto a la renta (saldo)		981	
Credito Tributari		-	21.247
Anticipos Pagados	b)	16.070	21.533
		<u>24.122</u>	<u>53.620</u>

(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

(b) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 comprenden pagos de anticipos de impuesto a la renta, valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

8. Inventarios

Los inventarios se conforman:

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Locales Comerciales			
Etapa II	(1)	118.661	118.661
Inventarios en bodega		56.993	57.493
		<u>175.654</u>	<u>176.154</u>

(1) Corresponde a locales en demanda para restitución.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipos de Oficina	Vehículos	Equipos de Computación	Otros	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2011	100.052	107.567	9.359	104.925	54.507	32.620	409.030	(314.376)	94.653
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(22.743)	(22.743)
Reclasificaciones	-	-	-	(357)	-	-	(357)	-	(357)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2012	100.052	107.567	9.359	104.568	54.507	32.620	408.673	(337.119)	71.553
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(22.769)	(22.769)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	(74.906)	-	(8.129)	(101.712)	(16.864)	(32.520)	(234.233)	234.233	-
Saldo al 31 diciembre 2013	25.144	107.567	1.230	2.856	37.643	-	174.440	(125.655)	48.784

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. Obligaciones Bancarias

Corresponde a dos créditos otorgados con un plazo a 24 meses, con tasas de interés del 10%.

11. Cuentas por pagar

		Al 31 de diciembre	
		2013	2012
Anticipo Clientes	a)	180.517	176.334
Inversionistas y otros	b)	51.367	46.394
Supertex	b)	333.632	416.658
		<u>545.516</u>	<u>639.386</u>

a) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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.

b) Corresponden a préstamos otorgados por terceros, los mismos que se van cancelando de acuerdo con la disponibilidad de efectivo.

12. Dividendos por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de periodos anteriores.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

13. 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.

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Pérdida / Utilidad contable	74.391	(328.196)
15% participación Trabajadores	11.159	-
Mas gastos no deducibles	9.869	66.395
Base Imponible	73.101	(261.801)
Impuesto a la Renta	16.082	-
Anticipo del Impuesto a la Renta a)	22.970	27.452

- a) El Impuesto 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a los anticipos de Impuesto a la Renta que según disposiciones legales, se constituyen en impuesto mínimo no reembolsable.

Situación fiscal.- Los años 2009 al 2013, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

14. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 es de US \$ 1.000.100, que comprende 1.000.100 acciones ordinarias de valor nominal US \$ 1 cada una.

15. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

16. Reserva de capital

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Reexpresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

17. Reserva revaluación de activos

Se compone del producto de los revalúo de los activos de propiedad de la compañía, los que se realizaron en periodos anteriores.

18. Reserva por adopción de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuentas "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", generaron un saldo deudor, podrá ser compensado con las reservas de capital u otras reservas.

19. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2013

Descripción	Costo de ventas	Gastos de administración	Total
Costos de ventas	500	-	500
Combustibles		5.603	5.603
Comunicación		1.349	1.349
Depreciación y Amortizaciones		43.174	43.174
Honorarios profesionales		33.681	33.681
Impuestos y contribuciones		13.886	13.886
Reparación y mantenimiento		6.484	6.484
Remuneraciones y beneficios		30.461	30.461
Gastos legales		13.185	13.185
Seguros		29.288	29.288
Servicios públicos		29.705	29.705
Transporte y movilización		584	584
Patentes y matrículas		6.222	6.222
Otros varios		25.192	25.192
	<u>500</u>	<u>238.814</u>	<u>239.314</u>

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2012

<u>Descripción</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costos de ventas	719.397	-	719.397
Combustibles		8.189	8.189
Comunicación		1.323	1.323
Depreciación y Amortizaciones		96.950	96.950
Honorarios profesionales		351.840	351.840
Impuestos y contribuciones		33.436	33.436
Reparación y mantenimiento		39.253	39.253
Remuneraciones y beneficios		25.309	25.309
Gastos legales		31.583	31.583
Seguros		49.669	49.669
Servicios públicos		29.452	29.452
Transporte y movilización		871	871
Patentes y matrículas		15.640	15.640
Otros varios		39.797	39.797
	<u>719.397</u>	<u>723.312</u>	<u>1.442.709</u>

20. Otros Ingresos

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Intereses financiamiento	-	14.946
Reposición gastos	9.443	10.806
Interés por mora	27.410	-
Servicios varios	301.443	310.485
Utilidad en venta de activos fijos	15.530	-
	<u>353.826</u>	<u>336.237</u>

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.