



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
EN LIQUIDACIÓN

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014
Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Hemos auditado el estado financiero que se adjunta de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN, al 31 de diciembre del 2014, 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. EN LIQUIDACIÓN, al 31 de diciembre del 2014, 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. EN LIQUIDACIÓN, 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 20 de 2014

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

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

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	2.956	21.524
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales		5.170	14.442
Compañías Relacionadas	5	2.928.870	3.002.598
Otras cuentas por cobrar	6	12.994	48.144
Impuestos por recuperar	7	14.232	24.122
Inventarios	8	73.332	175.654
Total Activos Corrientes		3.037.554	3.286.484
Activos, No Corrientes			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	9	18.863	46.784
Otros activos no corriente			200
Total Activos, No Corrientes		18.863	48.984
Activos, Total		3.056.437	3.335.468

Steven Flores
 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matrícula 17-03892

Leonardo Semperegui
 Leonardo Semperegui
 LIQUIDADOR

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

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

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Obligaciones bancarias	10	425,221	425,221
Cuentas por pagar	11	455,910	545,516
Dividendos por pagar	12	187,475	192,703
Beneficios empleados		346	12,319
Impuesto a la renta	13	19,274	22,070
Pasivo por impuestos		2,161	3,292
Total Pasivos Corrientes		<u>1,090,407</u>	<u>1,202,021</u>
Pasivos, Total		<u>1,090,407</u>	<u>1,202,021</u>
Patrimonio Neto			
Capital social	14	1,000,100	1,000,100
Reservas			
Reserva Legal	15	202,108	202,108
Reserva Facultativa		1,863	1,863
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		(315,386)	(355,648)
Pérdida o Utilidad del ejercicio		(167,416)	40,263
Total Patrimonio		<u>1,966,030</u>	<u>2,133,447</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>3,056,437</u>	<u>3,335,468</u>

[Signature]
 Laguarda Sempertegui
 LIQUIDADOR

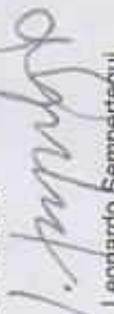
[Signature]
 Sr. Stevin Flores
 Contador
 Matrícula 17-03882

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

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

(Expresado en dólares americanos)
 Años terminados en

	NOTAS	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	19	109,056	6,387
Costo de ventas		<u>(72,507)</u>	<u>(500)</u>
Utilidad bruta en ventas		36,549	5,887
Gastos de administración	19	(183,845)	(249,972)
Gastos de ventas		<u>(436)</u>	<u>(18)</u>
Utilidad / (Pérdida) en operación		<u>(147,732)</u>	<u>(244,103)</u>
Otros ingresos	20	57,907	353,826
Otros gastos		<u>(58,317)</u>	<u>(46,490)</u>
Utilidad o (Pérdida) antes de impuestos a la Renta		<u>(148,142)</u>	<u>63,233</u>
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	13	(19,274)	(22,970)
Utilidad / (Pérdida) neta		<u>(167,416)</u>	<u>40,263</u>
Utilidad por acción básica		(0,17)	0,04


 Leonardo Sempertegui
LIQUIDADOR


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

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

Al 31 de diciembre 2014 y 2013
 (Expresado en dólares americanos)

	Capital	Legal	Facultativa	Reservas por valoración	de capital	Resultados acumulados por aplicación NIIF 1	Resultados acumulados	Resultado del Período	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1.000.100	202.108	1.883	1.044.247	1.005.923	(805.429)	-	(355.648)	2.093.184
Transferencia a resultados acumulados Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(355.648)	355.648	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1.000.100	202.108	1.883	1.044.247	1.005.923	(805.429)	(355.648)	40.263	2.133.447
Transferencia a resultados acumulados Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	40.263	(40.263)	(1)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1.000.100	202.108	1.883	1.044.247	1.005.923	(805.429)	(315.386)	(167.416)	1.968.030


 Leonardo Semperregui
 LIQUIDADOR

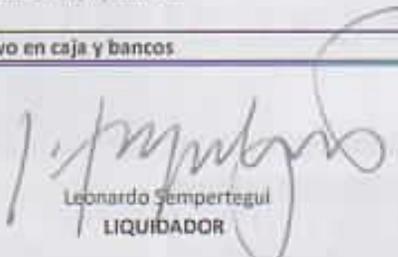

 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matrícula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
 EN LIQUIDACIÓN
 Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	2014	2013
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	105.600	347.384
Efectivo utilizado en proveedores	(92.773)	(278.881)
Efectivo utilizado por empleados	(38.058)	(28.844)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(25.227)	43.679
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por venta de activos fijos	11.898	-
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	11.898	-
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por otros pasivos	-	-
Efectivo recibido por préstamos	-	(8.502)
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	-	-
Efectivo utilizado en el pago de dividendos	(5.227)	(29.062)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(5.227)	(35.564)
Variación neta del efectivo en caja y bancos	(18.568)	8.115
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	21.524	13.409
Saldo final del efectivo en caja y bancos	2.956	21.524


 Leonardo Sempertegui
 LIQUIDADOR


 Sr. Steven Flores
 Contador

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

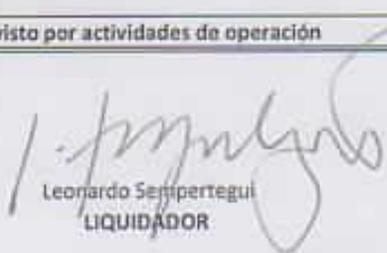
**INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
EN LIQUIDACIÓN**

Conciliación

	2014	2013
Utilidad / Pérdida neta	(167.416)	40.263

Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación

Depreciaciones	18.001	22.769
Amortizaciones	1.360	-
Provisión cuentas incobrables	12.728	-
Baja de inventario	29.814	-
Provisión de Intereses	-	5.221
Intereses por mora	-	(15.817)
Participación trabajadores en las utilidades	-	11.158
Impuesto a la renta	19.274	22.970
Cambios netos en el capital de trabajo	(86.239)	86.564
Disminución de cuentas por cobrar	(3.456)	2.988
Aumento (Disminución) compañías relacionadas	73.728	(475.680)
Disminución otras cuentas por cobrar	33.690	504.064
Disminución de impuestos	9.890	29.498
Disminución de inventarios	72.507	500
(Disminución) Aumento cuentas por pagar	(89.606)	(78.053)
(Disminución) de impuestos	(24.080)	-
(Disminución) de impuestos	-	(26.287)
Aumento (disminución) beneficios empleados	(11.973)	85
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(25.239)	43.679


Leonardo Sempertegui
LIQUIDADOR


Sr. Steven Flores
Contador
Matricula 17-03892

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

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.

La Junta General de Accionistas de abril 28 de 2014, nombró liquidador al abogado Leonardo Sempértegui y su nombramiento se inscribió en el Registro Mercantil en julio 22 de 2014.

1.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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. EN LIQUIDACIÓN

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 2014 y 2013, 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.

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.

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 2014 y 2013, 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. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A., ha concluido los proyectos para los cuales fue creada dando cumplimiento a su objeto social, además su plazo social autorizado por la Superintendencia de Compañías ha fenecido por lo que, ya no realiza operaciones y en las condiciones actuales no puede ser considerada como empresa en marcha.

2.5 Período contable

Los estatutos de la compañía definen el período 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 2013, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2014.

2.6 Cumplimiento

La compañía durante este período, ha dado cumplimiento a los requerimientos de la Unidad de Análisis Financiero (AUF), sobre el reporte de las operaciones de prevención de lavado de activo.

2.7 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 período. En el caso de existir obligaciones cuyo 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.

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.9 Activos y pasivos financieros

2.9.1 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.

2.9.2 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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

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.

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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

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.

2.9.3 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.

2.9.4 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.

2.10 Impuestos por recuperar

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

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.11 Inventarios

Corresponden al costo de un local comercial que se encuentra pendiente de escriturar de la segunda etapa de Ciudad Comercial 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.

2.12 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.

2.12.1 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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.12.2 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 período.

2.13 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.

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

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

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.

2.14 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.

2.15 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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Ingresos financieros

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

2.19 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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.20 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 la Compañía, define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés, de igual forma considero lo expuesto en la nota 2.4.

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.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

c. Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía.

La compañía no ve afectada por este riesgo, ya que considera lo explicado en la nota dos, numeral 2.4, sobre el cumplimiento de su objeto social.

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.

4. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Valores en Efectivo		317	932
Produbanco	a)	1.678	13.159
Banco del Pichincha	a)	329	4.539
Banco Internacional	a)	214	218
Banco del Pichincha II Etapa	a)	418	2.676
		<u>2.956</u>	<u>21.524</u>

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

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. Compañías relacionadas

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Inmopevimal S.A.	a)	2.355.151	2.199.827
Inmobiliaria Ferrol S.A.	b)	498.487	721.487
Equilainca S.A.	c)	75.232	75.232
Gastos por Liquidar		0	6.052
		<u>2.928.870</u>	<u>3.002.598</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.

6. Otras cuentas por cobrar

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Fideicomiso Recreo Plaza		-	23.000
Otras cuentas	a)	12.994	25.144
		<u>12.994</u>	<u>48.144</u>

- a) En 2014, corresponden a depósitos de Fianzas entregadas al SRI.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2014	2013
Impuestos retenidos	a)	877	6.339
Iva Pagado		-	732
Impuesto a la renta (saldo)		419	981
Credito Tributario		-	-
Anticipos Pagados	b)	<u>12.936</u>	<u>16.070</u>
		<u>14.232</u>	<u>24.122</u>

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

(b) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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	
		2014	2013
Locales Comerciales			
Etapa II	(1)	73.332	118.661
Inventarios en bodega		-	56.993
		<u>73.332</u>	<u>175.654</u>

(1) Corresponde al local J-2 de la segunda etapa que se encuentra en proceso de litigio.

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. Instalaciones, mobiliario y equipo, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Muebles y	Maquinaria	Equipos	Vehículos	Equipos de	Otros	Total	Depreciación	Activo
	Enseres	y Equipos	de Oficina		Computación		Activo		Neto
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	(74,908)	-	(8,129)	(101,712)	(16,864)	(32,620)	(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
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	(18,002)	(18,002)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	98,524	98,524
Bajas	-	(107,567)	-	(2,856)	-	-	(110,423)	-	(110,423)
Saldo al 31 diciembre 2014	25,144	-	1,230	-	37,643	-	64,017	(45,133)	18,883

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

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	
		2014	2013
Anticipo Clientes	a)	123.955	160.517
Inversionistas y otros	b)	331.955	51.367
Supertex	b)	-	333.632
		<u>455.910</u>	<u>545.516</u>

a) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 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 2014 y 2013, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

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	
		2014	2013
Pérdida / Utilidad contable		(148.142)	74.391
15% participación Trabajadores		-	11.159
Más gastos no deducibles		-	9.869
Base Imponible		<u>(148.142)</u>	<u>73.101</u>
Impuesto a la Renta		-	16.082
Anticipo del Impuesto a la Renta	a)	<u>19.274</u>	<u>22.970</u>

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

- a) El Impuesto 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014, 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 2014 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.

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 períodos 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:

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

2014

<u>Descripción</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Costos de ventas	72.507	-	72.507
Combustibles		4.402	4.402
Comunicación		1.174	1.174
Depreciación y Amortizaciones		19.362	19.362
Honorarios profesionales		23.901	23.901
Impuestos y contribuciones		18.137	18.137
Reparación y mantenimiento		11.767	11.767
Remuneraciones y beneficios		26.093	26.093
Gastos legales		6.623	6.623
Seguros		1.408	1.408
Servicios públicos		18.162	18.162
Transporte y movilización		395	395
Patentes y matrículas		-	-
Otros varios		52.423	52.423
	<u>72.507</u>	<u>183.845</u>	<u>256.353</u>

2013

<u>Descripción</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
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		36.350	36.350
	<u>500</u>	<u>249.972</u>	<u>250.472</u>

INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A. EN LIQUIDACIÓN

Notas a los estados financieros (Continuación)

20. Otros Ingresos

	Al 31 de diciembre	
	2013	2013
Generador de energía	3.718	-
Reposición gastos	2.409	9.443
Interés por mora	39.924	27.410
Servicios varios	1.300	301.443
Utilidad en venta de activos fijos	10.556	15.530
	<u>57.907</u>	<u>353.826</u>

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 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.