



48433

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEA	-	Normas Ecuatorianas de Auditoría
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

MEMBER OF

POLARIS™
INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de: INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A., al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Quito, 19 de abril del 2006

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018

Edgar Núñez
Representante Legal

MEMBER OF

POLARIS[™]
INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004

(expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTAS	2005	2004
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y sus equivalentes	3	317.040	417.513
Inversiones corrientes	4	745.000	-
Cuentas y documentos por cobrar	5, 15	1.325.356	1.831.983
Obras en edificación	6	1.275.231	111.397
Inventarios	7	8.771.868	8.372.127
Total		12.434.495	10.733.020
ACTIVOS FIJOS	8	998.573	1.114.372
DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA	9	765.000	765.000
OTROS ACTIVOS	10	1.831.199	2.887.711
TOTAL		16.029.267	15.500.103
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	11	1.262.006	1.651.346
Anticipos de clientes	12	9.266.306	8.972.000
Cuentas por pagar	13	906.336	631.143
Impuestos por pagar		181.981	67.249
Total		11.616.629	11.321.738
PASIVO LARGO PLAZO	14	384.893	378.973
TOTAL		12.001.522	11.700.711
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	16	4.027.745	3.799.392
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.029.267	15.500.103

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004
(expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2005	2004
INGRESOS:			
Venta de locales	5, 6	2.213.182	8.827.673
Arrendamientos	6	532.940	472.373
Total		2.746.122	9.300.046
COSTO DE LOS INGRESOS	6	(1.533.061)	(8.045.559)
UTILIDAD BRUTA		1.213.061	1.254.487
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Administración		(694.319)	(932.587)
Ventas		(90.777)	(414.214)
Financieros	11	(19.469)	(18.555)
Total		(804.565)	(1.365.356)
GANANCIA (PERDIDA) EN OPERACIÓN		408.496	(110.869)
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)			
Intereses ganados		46.854	120.857
Otros ingresos, netos		52.580	182.694
Comisiones ganadas		1.626	11.027
Total		101.060	314.578
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		509.556	203.709
25% Impuesto a renta	17	(131.202)	(53.041)
Utilidad neta		378.354	150.668

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Total
Diciembre 31, 2003	1.000.100	19.396	187.294	2.626.914	90.373	3.924.077
Ajuste				(125.338)		(125.338)
Apropiación		6.602			(6.602)	0
Dividendo declarado			(90.598)		(59.417)	(150.015)
Utilidad, neta					150.668	150.668
Diciembre 31, 2004	1.000.100	25.998	96.696	2.501.576	175.022	3.799.392
Apropiación		15.067			(15.067)	0
Dividendo declarado			(14.400)		(135.601)	(150.001)
Utilidad neta					378.354	378.354
Diciembre 31, 2005	1.000.100	41.065	82.296	2.501.576	402.708	4.027.745

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros





INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004
(expresado en dólares estadounidenses)**

	2005	2004
Utilidad neta	378.354	150.668
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciaciones	127.217	130.760
Amortizaciones	0	34.553
	<u>127.217</u>	<u>165.313</u>
Operaciones del período:		
Cuentas y documentos por cobrar	506.627	6.499
Inventarios	(399.741)	4.734.877
Obras en edificación	(1.163.834)	(111.397)
Otros activos	1.056.512	2.390.637
Sobregiros bancarios	0	(5)
Anticipos de clientes	294.306	(6.240.965)
Cuentas por pagar	275.193	34.421
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	5.920	(99.285)
Impuestos por pagar	114.732	12.772
	<u>689.715</u>	<u>727.554</u>
Efectivo provisto por flujo de operaciones	<u>1.195.286</u>	<u>1.043.535</u>
Flujo de inversiones:		
Adición neta de activos fijos	(11.418)	(4.987)
Dividendos pagados	(150.001)	(150.015)
Efectivo provisto por flujo de inversiones	<u>(161.419)</u>	<u>(155.002)</u>
Flujo de financiamiento:		
Obligación a largo plazo	(389.340)	(612.895)
Inversiones temporales	(745.000)	0
Efectivo provisto por flujo de financiamiento	<u>(1.134.340)</u>	<u>(612.895)</u>
Incremento (disminución) del flujo de fondos	<u>(100.473)</u>	<u>275.638</u>
Saldo inicial de efectivo y sus equivalentes	<u>417.513</u>	<u>141.875</u>
Saldo final de efectivo y sus equivalentes	<u>317.040</u>	<u>417.513</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador el 30 de septiembre de 1993, su objeto social principal 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.

Desde su constitución, 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 comercializado; la segunda etapa inició a mediados del año 2001, y a la fecha está concluida y comercializada en casi su totalidad. En el 2005 se inició la construcción y comercialización del Proyecto Parque Residencial el Recreo consistente en bloques de departamentos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses).

b) Inventarios

Corresponde al costo de los locales comerciales que se encuentran pendientes de vender o de adjudicar principalmente de la segunda etapa de Ciudad Comercial el Recreo. Los inventarios así registrados no exceden su valor de reposición o mercado, y son llevados a resultados el momento en que se perfecciona la transferencia de dominio, mediante la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad. Los inventarios de telas y de bodega están registrados a su costo de adquisición, el cual no supera el valor de reposición y de mercado.

c) Obras en edificación.

Incluye los costos y gastos principalmente incurridos en el desarrollo del proyecto Parque Residencial El Recreo; y en alternativas para inversión de proyectos inmobiliarios; estos no exceden su valor de reposición o de mercado.

d) Activos fijos

Se muestra al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES **(continuación)**

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descarga de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

e) Inversiones corrientes

Están representadas por depósitos a plazo registrados al valor nominal de su colocación y por un portafolio de inversiones en acciones destinadas a la venta en corto plazo.

f) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tarifa de impuesto (25%) 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.

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, las sociedades pueden calcular la tarifa del 15% de impuesto sobre el valor de las utilidades, siempre que estas se capitalicen, por lo menos por el monto de las utilidades reinvertidas, perfeccionando con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año posterior al que se utilizó esta facultad tributaria.

g) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda la pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

h) Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

i) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en el estado de resultados en la fecha en la que se perfecciona la transferencia legal del respectivo inmueble por escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Los valores recibidos de los clientes sobre los contratos de compraventa son registrados como anticipos de clientes hasta tanto se reconozca la venta. Los ingresos por arrendamiento de locales y áreas propias de la Compañía se reconocen por el principio de lo devengado.

NOTA 3 – EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2005	2004
Caja	167.603	243.674
Bancos	149.437	173.839
Total	317.040	417.513

NOTA 4 – INVERSIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2005, corresponde a:

	(US\$)
Depósito a plazo (1)	400.000
Inversiones en acciones (2)	345.000
Total	745.000

- (1) Corresponde a un depósito realizado en una institución financiera del exterior, a 30 días, con una tasa de rendimiento del 2% anual.
- (2) Corresponde a 113,000 acciones que posee la Compañía en EQUILAINSA, EQUINOCCIAL LATINOAMERICANA DE INTEGRACION S.A., y representan el 100% del capital pagado de ésta; su principal activo es un terreno de 25.000 metros cuadrados, ubicado en San Rafael, valorado en US\$ 354,675. En el 2005 los Directivos de la Compañía resolvieron transferir estas inversiones, de permanentes a corrientes, ya que han decidido venderlas en el corto plazo, en razón que el desarrollo de un proyecto inmobiliario que estuvo planificado realizar en este terreno en años anteriores y no se concretó. (Véase Nota 10)



NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2005	2004
Liquidaciones a clientes	44.370	67.297
Retenciones en la fuente	25.037	35.084
Crédito Tributario IVA	15.087	42.563
Multicines	31.750	163.577
Ferrol S.A. (1)	857.513	783.913
La Internacional S.A. (2)	0	365.138
Anticipos Varios	351.599	374.411
Total	1.325.356	1.831.983

(1) Incluyen valores por anticipos entregados en concepto de comisiones por venta de departamentos y locales comerciales.

(2) Al 31 de diciembre del 2004 corresponden a préstamos temporales que la Inmobiliaria otorgó a La Internacional S.A. (una Compañía relacionada) en el año 2005 el saldo se liquidó con la compra de un inventario de telas a esa Compañía.

NOTA 6 - OBRAS EN EDIFICACION

Al 31 de diciembre, corresponde a los costos y gastos incurridos por la Compañía en el desarrollo de un nuevo proyecto comercial y en el Proyecto de Parque Residencial el Recreo.

	2005	2004
Proyectos comerciales:		
Planificación	61.169	26.886
Costos indirectos	376.855	84.511
	438.024	111.397
Proyecto Parque Residencial el Recreo:		
Honorarios, planificación y ejecución	137.831	0
Costos directos	633.045	0
Costos indirectos	66.331	0
	837.207	0
Total	1.275.231	111.397



NOTA 7 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2005	2004
Locales comerciales:		
Etapa I	1.597.720	1.160.794
Etapa II	6.405.364	7.157.038
Inventario de telas	714.512	0
Inventario en bodega	54.272	54.295
Total	8.771.868	8.372.127

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2005	2004	% anual de depreciación
Edificio	2,111,012	2,111,012	5
Muebles y enseres	86,356	85,711	10
Maquinaria y equipo	67,567	67,567	10
Equipo de oficina	8,129	8,129	10
Vehículos	81,916	80,257	20
Equipo de computación	24,620	15,507	33
Otros	32,621	32,621	10
	2,412,221	2,400,804	
Menos - Depreciación acumulada	(1,546,374)	(1,419,158)	
	865,847	981,646	
Terreno (lote 1)	132,726	132,726	
Activo fijo, neto	998,573	1,114,372	

El movimiento del año fue como sigue:

	2005	2004
Saldo al inicio	1.114.372	1.240.145
Adiciones, neto	11.418	4.987
Depreciación del año	(127.217)	(130.760)
Saldo al cierre	998.573	1.114.372

MEMBER OF

POLARIS™

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



NOTA 9.- DIFERENCIA EN CAMBIO DIFERIDA

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, corresponde al efecto neto de la actualización de activos y pasivos en moneda extranjera, neto de US\$ 306.720 de amortización acumulada, que de acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías puede ser diferida para ser amortizada con cargo a resultados, hasta el año 2009.

NOTA 10.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2005	2004
Derechos fiduciarios (1)	1.798.600	2.500.864
Inversiones en acciones (Véase Nota 4)	0	345.000
Activos diferidos (2)	32.599	32.599
Otros	0	9.248
Total	1.831.199	2.887.711

- (1) Al 31 de diciembre, corresponde a derechos fiduciarios que la Compañía mantiene como Constituyente en el Fideicomiso Mercantil denominado: IMPACSA Lote Tres, constituido el 21 de noviembre del 2002, cuyo objetivo es garantizar, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por IMPACSA, con Banco Produbanco, para lo cual transfirieron al patrimonio autónomo los bienes detallados a continuación (ver nota 11).

	2005	2004
Local 35-G (a)	0	453.716
Local 34-I (a)	0	248.548
Terreno lote 3	1.798.600	1.798.600
Total	1.798.600	2.500.864

- (a) En el 2005, en razón de ya no existir gravámenes sobre estos dos locales comerciales, el representante del Fideicomiso restituyó y por lo tanto transfirió el dominio de los bienes a IMPACSA, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad
- (2) Al 31 de diciembre, corresponden a gastos efectuados en el desarrollo de ciertos Proyectos que no pudieron ser ejecutados, y que la Administración ha decidido amortizar en 5 años a partir del 2005



NOTA 11 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2005	2004
Produbanco	209.957	596.463
Banco Atlántico	536.747	537.618
St. Georges Bank	515.302	517.265
Total	1.262.006	1.651.346

Estos créditos tienen plazo a 12 meses, tasas de interés entre 9,5% y 9,75%, y están garantizados con hipotecas abiertas de bienes inmuebles y locales comerciales aún no vendidos del Centro Comercial el Recreo. (Véase Nota 10.1)

NOTA 12.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por contratos de reservación de locales comerciales en el Centro Comercial el Recreo Etapas I y II y del proyecto Parque Residencial El Recreo, 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.

Al 31 de diciembre del 2005, incluye un valor de US\$ 1,455.960 por locales comerciales de Etapas I y II totalmente pagados por clientes, de los cuales no se ha perfeccionado la transferencia legal de dominio mediante escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que la Compañía no los ha registrado como venta del periodo, en algunos casos esta por iniciar una acción judicial para lograr que estos clientes formalicen su compra.

NOTA 13.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2005	2004
Dirasemsa S.A.	238.496	238.496
Inversionistas	139.907	130.458
Dividendos por pagar	349.258	215.564
Acreedores varios	138.346	19.251
Generador eléctrico	8.064	12.407
Garantías	32.265	14.967
Total	906.336	631.143

MEMBER OF

POLARIS™
INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



NOTA 14.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 corresponde a US\$ 258.909 del saldo por pagar de un préstamo original otorgado por la Compañía FERROL S.A. en junio del 2001, por US\$ 1.380.709 a una tasa de interés del 10% anual, con vencimiento en mayo del 2006; y US\$ 125.984 por compra de inventario de telas a La Internacional S.A. (una Compañía relacionada).

NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones, con compañías relacionadas (expresados en dólares estadounidenses). Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la compañía.

	2005	2004
Cuentas por cobrar:		
La Internacional	0	365.138
Cuentas por pagar:		
La Internacional	125.984	0
Ingresos:		
Cobro arrendamiento La Internacional	0	120.000
Gastos		
Asistencia Técnica La Internacional	0	120.000
Compras:		
La Internacional	714.512	0

NOTA 16.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2005, el capital social de la Compañía era de US\$ 1,000,100, dividido en 1,000,100 acciones de 1 US\$ cada una.



NOTA 17.- 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:

	2005	2004
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	509.556	203.709
Más gastos no deducibles en el país	15.251	8.456
Base imponible	524.807	212.165
25% Impuesto a la renta	131.203	53.041

Situación fiscal.- Los años 2003 al 2005, están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 19 de abril del 2006, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas, excepto por la emisión de las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas (SRI) NAC-DGER 2005-0640 y NAC-DGER-2005-0641 relacionadas con la normatividad de precios de transferencia, publicada en el Registro Oficial N. 188 del 16 de enero del 2006; la primera que establece la obligación de presentar el anexo sobre el informe integral de precios de transferencia a los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior dentro del mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$ 300.000 y la segunda que establece los parámetros para determinar la mediana y el rango de plena competencia, ambas con vigencia a partir del 30 de diciembre del 2005.