

48433



INMOBILIARIA DEL PACÍFICO IMPACSA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007
Informe de los Auditores Independientes



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del directorio
y accionistas de

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.** al 31 de diciembre de 2008 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. La auditoría de los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2007 fue realizada por otros auditores y su informe fechado en abril 25 de 2008, expresó una opinión sin salvedades.
2. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan 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 también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría nos provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.** al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito – Ecuador, Abril 10 de 2009


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



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2008	2007
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	82.422	400.255
Inversiones Corrientes	4	645.000	645.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	1.995.160	3.496.810
Compañías Relacionadas	6	1.127.270	1.145.812
Impuestos Anticipados	7	149.117	231.532
Obras en Edificación	8	-	5.340.451
Inventarios	9	5.815.743	4.639.981
Total Activos Corrientes		<u><u>9.814.712</u></u>	<u><u>15.899.841</u></u>
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		404.071	542.806
(Menos): Depreciación Acumulada		<u>(241.969)</u>	<u>(224.292)</u>
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	10	<u><u>162.102</u></u>	<u><u>318.514</u></u>
OTROS ACTIVOS			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	11	1.455.913	1.427.233
Diferencial Cambiario	12	142.500	242.500
Otros Activos	13	587.529	32.799
Total Otros Activos		<u><u>2.185.942</u></u>	<u><u>1.702.532</u></u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>12.162.756</u></u>	<u><u>17.920.887</u></u>

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


 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE

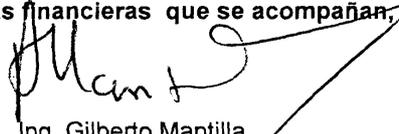

 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matricula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2008	2007
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro Bancario		216	42.574
Obligaciones Bancarias	14	1.630.015	4.044.000
Anticipo Clientes	15	5.896.660	8.211.370
Cuentas por Pagar	16	723.906	1.165.147
Instituciones Públicas	17	113.486	327.806
Dividendos por Pagar	18	233.200	104.679
Total Pasivos Corrientes		<u>8.597.483</u>	<u>13.895.576</u>
PASIVO LARGO PLAZO			
Compañías Relacionadas		-	211.358
Total Pasivo Largo Plazo		<u>-</u>	<u>211.358</u>
TOTAL PASIVOS		<u>8.597.483</u>	<u>14.106.934</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	19	1.000.100	1.000.100
Reserva Legal		142.830	81.887
Reserva Facultativa		48.436	-
Reserva de Capital		1.005.923	1.005.923
Reserva por Revaluación		1.198.777	1.116.614
Utilidad del Ejercicio		169.207	609.429
Total Patrimonio		<u>3.565.273</u>	<u>3.813.953</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>12.162.756</u>	<u>17.920.887</u>

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


 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE

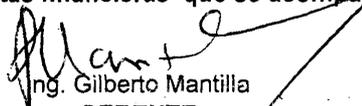

 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matrícula 17-03892

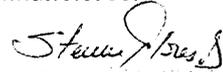
INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2008	2007
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		4.923.894	4.403.968
Venta de derechos fiduciarios		-	3.750.375
Arrendamientos		269.906	304.567
Total Ingresos		<u>5.193.800</u>	<u>8.458.910</u>
Menos: Costo de los Ingresos		(3.631.897)	(5.142.914)
UTILIDAD BRUTA		<u>1.561.903</u>	<u>3.315.996</u>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración		(1.451.178)	(1.982.817)
Gastos de Ventas		(154.568)	(557.503)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>(43.843)</u>	<u>775.676</u>
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses Ganados		60.780	23.319
Otros Ingresos		268.846	157.930
Comisiones Ganadas		9.590	17.031
EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Gastos no operacionales		(20.388)	(16.501)
UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES		<u>274.985</u>	<u>957.455</u>
(Menos): Participación a Trabajadores	20	(41.248)	(143.618)
(Menos): Impuesto a la Renta	20	(64.530)	(204.408)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>169.207</u></u>	<u><u>609.429</u></u>

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


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Revaluación	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2006	1.000.100	78.900	22.414	1.384.961	1.116.614	24.355	29.867	3.657.211
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	29.867	(29.867)	-
Transferencia a Reserva Legal	-	2.987	-	-	-	(2.987)	-	-
Ajuste por efecto de la venta del activo fijo	-	-	-	(379.038)	-	-	-	(379.038)
Dividendo declarado	-	-	(22.414)	-	-	(51.235)	-	(73.649)
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	609.429	609.429
Saldos al 31 de Diciembre de 2007	1.000.100	81.887	-	1.005.923	1.116.614	-	609.429	3.813.953
Transferencia a Reserva Legal	-	60.943	-	-	-	-	(60.943)	-
Asignación Reserva Facultativa	-	-	48.436	-	-	-	(48.436)	-
Dividendo declarado	-	-	-	-	-	-	(500.050)	(500.050,00)
Ajuste por Revaluó de locales comerciales	-	-	-	-	82.163	-	-	82.163
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	169.207	169.207
Saldos al 31 de Diciembre de 2008	1.000.100	142.830	48.436	1.005.923	1.198.777	-	169.207	3.565.273

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

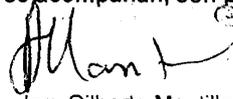

 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE

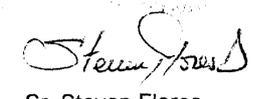

 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matrícula 17-03892

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

(Expresado en dólares americanos)	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2008	2007
Utilidad neta	169.207	609.429
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciaciones	17.677	124.244
Amortizaciones	100.000	242.500
Utilidad en venta de derechos fiduciarios	-	(3.750.375)
Costo de terreno por efecto de venta	-	1.798.600
Valor residual por venta de activo fijo	-	163.695
Provisión Intereses	30.487	-
Ajuste de activos	21.615	-
15% Participación Trabajadores	64.529	-
25% Impuesto a la Renta	41.248	-
	444.763	(811.907)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
Diminución Cuentas y documentos por cobrar corto y largo plazo	991.040	846.901
Aumento (Disminución) Inventarios	(1.175.762)	807.900
Disminución (Aumento) Obras en edificación	5.555.340	(860.813)
Disminución Anticipos de clientes	(2.314.710)	(169.373)
Disminución Cuentas por pagar	(482.489)	(38.308)
Disminución (Aumento) Instituciones Públicas	(278.849)	255.745
Flujo de Efectivo provisto (utilizado) por flujo de operaciones	2.739.333	30.145
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adición neta de activos fijos	(15.606)	(60.482)
Inversiones temporales	-	(300.000)
Otros Activos	(554.730)	812.036
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) en actividades de inversión	(570.336)	451.554
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiro bancario	(42.358)	42.574
Obligaciones financieras, neto	(2.444.472)	(437.797)
Dividendos	-	(73.649)
Flujo de Efectivo utilizado (provisto) por actividades de financiamiento	(2.486.830)	(468.872)
Aumento Neto de Efectivo	(317.833)	12.827
Efectivo al principio del año	400.255	387.428
Efectivo al final del año	82.422	400.255

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


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIROS
Al 31 de Diciembre de 2008 y 2007

(Expresados en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria del Pacífico IMPACSA S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura de escisión de la compañía La Internacional S.A., el 30 de Septiembre de 1993.

El objeto social de la compañía es el desarrollo de proyectos de fraccionamiento, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales y la administración, venta y arrendamiento de los mismos.

La compañía se ha dedicado a la construcción y comercialización del Centro Comercial el Recreo, el cual comprende dos etapas. La construcción de la primera etapa concluyó en 1995 y se encuentra totalmente comercializada; la segunda etapa inició a mediados del año 2001, se encuentra concluida y comercializada en su totalidad. En el 2005 se inició la construcción y comercialización del Proyecto Parque Residencial el Recreo consistente en bloques de departamentos, los que se encuentra vendidos en su totalidad.

2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES

2.1. Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2007, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2008.

2.3. Inversiones Corrientes

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

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.4. Inventario

Corresponden al costo de los locales comerciales y departamentos que se encuentran pendientes de escriturar de la primera y segunda etapas de Ciudad Comercial el Recreo, así como del Parque Residencial el Recreo. Los inventarios registrados no exceden su valor de reposición o mercado, y son llevados a resultados el momento en que se perfecciona la transferencia de dominio, mediante la inscripción de la escritura de compra - venta en el Registro de la Propiedad.

2.5. Obras en Edificación

Incluyen los costos y gastos incurridos en el desarrollo de proyectos inmobiliarios; estos no exceden su valor de reposición o de mercado.

2.6. Instalaciones, Mobiliario y Equipo

Las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	2008	2007
Muebles y Enseres	10%	10%
Maquinaria y Equipos	10%	10%
Equipos de Oficina	10%	10%
Vehículos	20%	20%
Equipo de Computación	33%	33%
Equipos de Comunicación	10%	10%
Sistema Circuito	10%	10%
Instalaciones Edificios	10%	10%
Adecuaciones oficinas	10%	10%

2.7. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para utilidades que reinvierta la compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.8. Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

2.9. Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; para reserva legal deberá apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social, la misma que no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

2.10. Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio, y Reexpresión monetaria, podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al Liquidarse la Compañía.

2.11. Reconocimiento de los Ingresos

La compañía reconoce sus ingresos por venta de inmuebles 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 compra – venta son registrados como anticipo de clientes hasta tanto se reconocen la venta. Los ingresos por arrendamiento de locales y áreas propias de la compañía se reconocen por el principio de lo devengado.

3. CAJA Y BANCOS

Se refiere a:

Descripción	2008	2007
Caja	49.670	104.663
Bancos	<u>32.752</u>	<u>295.592</u>
	<u>82.422</u>	<u>400.255</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. INVERSIONES CORRIENTES

Se refiere a:

Descripción	2008	2007
Depósitos a plazos (1)	300.000	300.000
Inversiones en Acciones (2)	345.000	345.000
	<u>645.000</u>	<u>645.000</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, corresponde a un depósito realizado en una institución financiera local a 30 y 90 días, con una tasa de rendimiento de 3,75% y 5,25% anual respectivamente.

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

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Se compone de:

Descripción	2008	2007
Liquidaciones de clientes	17.724	42.821
Clientes	81.421	94.963
Deudores Fiduciarios (1)	1.094.940	3.042.232
Anticipos y Otros	801.075	316.794
	<u>1.995.160</u>	<u>3.496.810</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2007, la compañía realizó la venta de los derechos fiduciarios sobre el terreno denominado Lote tres que se encuentra como parte del patrimonio de un fideicomiso, administrado por Produfondos. El valor de la venta ascendió a US \$ 3.750.375 generando una utilidad en el año 2007 de US \$ 1.788.081.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2008, se recaudó un valor de US \$ 1.929.292, del valor pendiente de cobro por la venta de los derechos fiduciarios efectuada en el año 2007.

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se compone de:

Descripción	2008	2007
Inmobiliaria FERROL (1)	1.000.406	1.122.277
Otras	<u>126.864</u>	<u>23.535</u>
	<u><u>1.127.270</u></u>	<u><u>1.145.812</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, corresponden a comisiones en ventas de departamentos y locales comerciales a realizarse al momento del perfeccionamiento legal de las mismas.

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Se refiere a:

Descripción	2008	2007
Retenciones en la Fuente	16.134	76.085
Anticipos y Retenciones en la fuente años anteriores	62.826	117.599
Crédito Tributario IVA	<u>70.157</u>	<u>37.848</u>
	<u><u>149.117</u></u>	<u><u>231.532</u></u>

8. OBRAS EN EDIFICACIÓN

Al 31 de diciembre de 2008, la compañía culminó el proyecto Parque Residencial El Recreo. Su costo liquidado consta en el rubro inventarios hasta la legalización de la transferencia de dominio.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

9. INVENTARIO

Se refiere a:

Descripción	2008	2007
Locales Comerciales		
Etapa I	1.054.664	1.221.992
Etapa II	2.571.043	3.348.421
Etapa III	-	3.069
Departamentos	2.123.537	-
Inventarios en Bodega	66.499	66.499
	<u>5.815.743</u>	<u>4.639.981</u>

10. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento es como sigue:

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Descripción	Terreno	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipos de Oficina	Vehiculos	Equipos de Computación	Otros	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2007	132.726	96.708	129.182	9.029	99.308	43.233	32.620	542.806	(224.292)	318.514
Adiciones	-	3.344	-	330	2.211	9.721	-	15.606	(17.677)	(2.071)
Reclasificaciones	(132.726)	-	(21.615)	-	-	-	-	(154.341)	-	(154.341)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2008	-	100.052	107.567	9.359	101.519	52.954	32.620	404.071	(241.969)	162.102

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

En el año 2008 y 2007 corresponde a una cuenta en garantía por US \$ 1.412.815 con la compañía La Internacional S.A., que de acuerdo con convenio privado devenga una tasa de interés Libor, aplicable a 360 días y tiene vencimiento en 3 años.

12. DIFERENCIAL CAMBIARIO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, corresponde al efecto neto de la actualización de activos y pasivos en moneda extranjera, neto de la 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. La compañía reconoció un gasto de US \$ 100.000 y US 242.500 en el año 2008 y 2007, respectivamente.

13. OTROS ACTIVOS

Se compone de:

Descripción	2008	2007
Fidecomiso Recreo Dos (1)	554.730	-
Activos Diferidos (2)	32.799	32.799
	<u>587.529</u>	<u>32.799</u>

(1) Corresponde al fidecomiso mercantil constituido en octubre 23 de 2008, cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por IMPACSA con el Produbanco.

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

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se compone de:

Descripción	2008	2007
Produbanco	1.119.717	1.932.203
EFG Bank	-	660.000
ST. Georges Bank	-	500.000
Banco Internacional	66.000	500.000
BSt Financial Ser	-	222.659
Intereses por Pagar	17.696	23.316
Genset Comercial	426.602	205.822
	<u>1.630.015</u>	<u>4.044.000</u>

Al 31 de diciembre de 2008, corresponde a créditos con plazos de 1 a 12 meses, tasas de interés entre 5,25% y 11% y están garantizados con hipotecas abiertas de dos terrenos.

Al 31 de diciembre de 2007, los créditos tienen plazos de 2 a 12 meses, tasas de interés entre 9,5% y 10,50% y están garantizados con hipotecas abiertas de dos terrenos y con la inversión mantenida a corto plazo.

15. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Descripción	2008	2007
Primera Etapa	856.604	1.125.516
Segunda Etapa	1.997.884	2.332.792
Clientes departamentos	2.446.566	-
Depósitos no identificados	350	-
Anclas	565.468	565.468
Parque residencia El Recreo	-	4.187.594
Concesión Kioskos	29.788	-
	<u>5.896.660</u>	<u>8.211.370</u>

16 CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2008	2007
Dirasemsa S.A.	406.410	233.690
Inversionistas	176.989	149.341
Fideicomiso Lote Tres	-	461.769
Participación a empleados y Otros	140.507	320.347
	<u>723.906</u>	<u>1.165.147</u>

17 INSTITUCIONES PÚBLICAS

Corresponde a:

Descripción	2008	2007
Servicio de Rentas Internas (SRI)	113.235	327.540
IESS por Pagar	251	266
	<u>113.486</u>	<u>327.806</u>

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

18 DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, corresponden a dividendos por pagar a los accionistas de períodos anteriores.

19 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital social de la Compañía es de US \$ 1.000.100, dividido en 1.000.100 acciones de US \$ 1 cada una.

20 IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2008	2007
Utilidad contable	274.985	957.455
15% participación Trabajadores	41.248	143.618
Mas gastos no deducibles	24.381	3.796
Base Imponible	<u>114.943</u>	<u>230.007</u>
25% Impuesto a la Renta	<u>64.530</u>	<u>204.408</u>

Situación fiscal.- Los años 2005 al 2008, están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades fiscales.

21. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 10 de 2009) 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.

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

22. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2011.

