

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2009

Con el Informe de los Auditores Independientes

---

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2009

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Individual de Activos, Pasivos y Patrimonio

Estado Individual de Utilidades

Estado Individual de Evolución del Patrimonio

Estado Individual de Flujos de Efectivo

Nota a los Estados Financieros Individuales

---



**KPMG del Ecuador Cia. Ltda.**  
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal  
Ap. Postal 17-15-0038B  
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930  
(593-2) 2450851  
Fax: (593-2) 2450356

### **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Accionistas  
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.:

#### **Informe sobre los Estados Financieros Individuales**

Hemos auditado los estados financieros individuales que se acompañan de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A., que incluyen el estado individual de activos, pasivos y patrimonio al 31 de diciembre del 2009, y el estado individual de utilidades, el estado individual de evolución del patrimonio y el estado individual de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas. Las cifras comparativas presentadas están basadas en los estados financieros de la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008, los cuales fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 6 de abril del 2009 contiene una opinión sin salvedad sobre esos estados financieros.

#### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

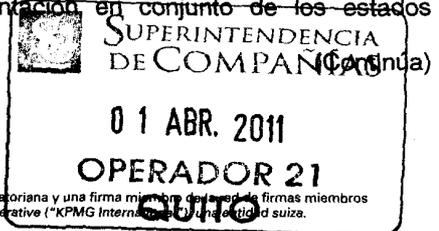
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Como se explica más ampliamente en la nota 1(c), los estados financieros individuales adjuntos se emiten para cumplir con requerimientos de los organismos de control y fueron preparados con base a los registros de contabilidad individuales de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.. La consolidación de los estados financieros es requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por consiguiente, la base de contabilidad utilizada en la preparación de estos estados financieros es diferente de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

#### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros individuales con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros individuales mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. al 31 de diciembre del 2009, y los resultados individuales de sus operaciones, los cambios individuales en su patrimonio y sus flujos de efectivo individuales por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las bases de contabilidad descritas en la nota 1 (c).

*Énfasis en un Asunto*

Sin calificar nuestra opinión, dirigimos la atención a los siguientes asuntos:

En la nota 6 a los estados financieros se explica más ampliamente el criterio de la administración de la Compañía y de sus asesores legales, respecto del tratamiento tributario a la utilidad en venta de acciones.

Como se explica más ampliamente en la nota 3 a los estados financieros adjuntos, la Compañía cambió su política sobre el tratamiento contable de las inversiones en acciones y participaciones. En años anteriores las inversiones fueron contabilizadas al costo de adquisición, a partir del año 2009 la Compañía contabiliza dichas inversiones por el método de participación patrimonial. Este cambio en política contable ha sido contabilizado en forma retrospectiva; por consiguiente, las cifras comparativas del 2008 han sido reestablecidas para conformarlas con la política adoptada.

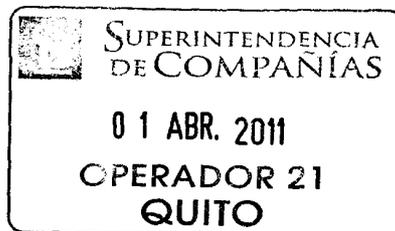


SC - RNAE 069

28 de diciembre del 2010



Giro A. Erazo, Socio  
Registro No. 17121



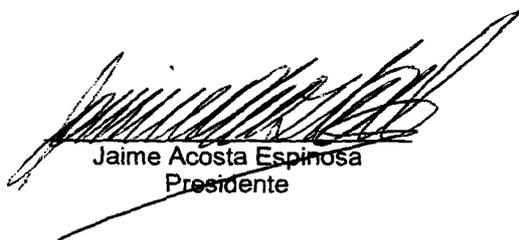
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estado Individual de Activos, Pasivos y Patrimonio

31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

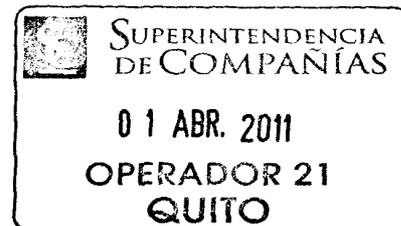
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2009</u>	<u>2008</u> <u>(reestablecido)</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos	US\$	251.349	26.919
Otras cuentas por cobrar (nota 2)		7.583.867	30.678
Anticipo de impuesto a la renta y retenciones en la fuente		<u>36.969</u>	<u>37.070</u>
Total activos circulantes		7.872.185	94.667
Inversiones en acciones y participaciones (nota 3)		<u>9.087.965</u>	<u>15.338.516</u>
	US\$	<u>16.960.150</u>	<u>15.433.183</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar (nota 4)	US\$	3.935.035	150.482
Impuesto a la renta por pagar (nota 6)		<u>22.499</u>	<u>55.858</u>
Total pasivos circulantes		3.957.534	206.340
Pasivo a largo plazo - cuentas por pagar (nota 5)		<u>10.997.249</u>	<u>3.183.436</u>
Total pasivos		14.954.783	3.389.776
Patrimonio de los accionistas:			
Capital acciones - suscritas y pagadas 2.020.000 acciones de US\$0,04 cada una		80.800	80.800
Reserva de capital (nota 8)		54.038	54.038
Reserva legal (nota 8)		107.742	107.742
Aportes para futuros aumentos de capital		47.500	-
Utilidades disponibles		<u>1.715.287</u>	<u>11.800.827</u>
Total patrimonio de los accionistas		2.005.367	12.043.407
	US\$	<u>16.960.150</u>	<u>15.433.183</u>

  
Jaime Acosta Espinosa  
Presidente

  
Nancy Villacís Silva  
Contadora

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.



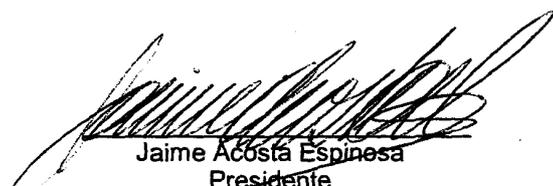
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estado Individual de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2009</u>	<u>2008</u> (reestablecido)
Ingresos:			
Venta de acciones y participaciones (nota 2)	US\$	1.672.490	-
Otros, neto		<u>97.705</u>	<u>206.535</u>
Total ingresos, neto		1.770.195	206.535
Gastos de operación		27.660	11.024
Ajustes al valor patrimonial proporcional (nota 3)		<u>4.749</u>	<u>(3.278.602)</u>
		<u>32.409</u>	<u>(3.267.578)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.737.786	3.474.113
Impuesto a la renta, estimado (nota 6)		<u>22.499</u>	<u>55.858</u>
Utilidad neta	US\$	<u>1.715.287</u>	<u>3.418.255</u>

  
Jaime Acosta Espinosa  
Presidente

  
Nancy Villafaci Silva  
Contadora

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estado Individual de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital acciones	Reserva de capital	Reserva legal	Aportes para futuros aumentos de capital	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2007	US\$	80.800	54.038	107.742	-	8.382.572	8.625.152
Utilidad neta, reestablecida.		-	-	-	-	3.418.255	3.418.255
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	80.800	54.038	107.742	-	11.800.827	12.043.407
Saldos iniciales según informes , anteriores	US\$	80.800	54.038	107.742	-	2.273.774	2.516.354
Cambios en la política contable del método de contabilización de las inversiones en acciones y participaciones		-	-	-	-	9.527.053	9.527.053
Saldos iniciales reestablecidos al 31 de diciembre del 2008		80.800	54.038	107.742	-	11.800.827	12.043.407
Utilidad neta		-	-	-	-	1.715.287	1.715.287
Aportes para futuros aumentos de capital		-	-	-	47.500	-	47.500
Declaración de dividendos (nota 4)		-	-	-	-	(11.801.524)	(11.801.524)
Fusión con Nderlandia S. A.		-	-	-	-	697	697
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	<u>80.800</u>	<u>54.038</u>	<u>107.742</u>	<u>47.500</u>	<u>1.715.287</u>	<u>2.005.367</u>

  
Jaime Acosta Espinosa  
Presidente

  
Nancy Villalobos Silva  
Contadora

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Estado Individual de Flujos de Efectivo

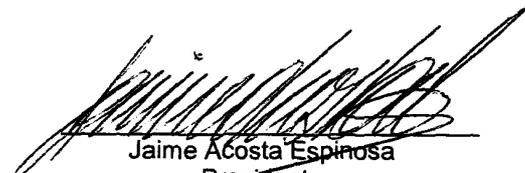
Año que terminó el 31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2009</u>	<u>2008</u> (reestablecido)
Flujos de efectivos de las actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores, empleados	US\$ (119)	240.227
Impuesto a la renta	<u>(55.859)</u>	<u>8.472</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(55.978)</u>	<u>248.699</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de acciones y participaciones	-	(40.441)
Aportes a inversiones	(1.769.105)	(922.201)
Dividendos recibidos	1.761.414	737.569
Devolución de aportes en participaciones	<u>240.505</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>232.814</u>	<u>(225.073)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento - aportes para futuros aumentos de capital	<u>47.500</u>	<u>-</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	224.336	23.626
Efectivo provisto por fusión	94	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>26.919</u>	<u>3.293</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>251.349</u>	<u>26.919</u>

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.  
 Estado Individual de Flujos de Efectivo, Continuación  
 (En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2009</u>	<u>2008</u> (reestablecido)
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 1.715.287	3.418.255
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) de diferencias en cambio	(38.165)	35.563
(Pérdida) utilidad de valor patrimonial proporcional	4.749	(3.278.602)
Utilidad en venta de acciones y participaciones	(1.672.490)	-
Otros	362	718
Cambios neto en activos - (aumento) disminución:		
Otras cuentas por cobrar	(23.502)	396.427
Anticipo de impuesto a la renta y retenciones	563	(28.873)
Cambios neto en pasivos - (aumento) disminución:		
Cuentas por pagar	(9.367)	(387.190)
Impuesto a la renta por pagar	(33.415)	47.077
Pasivo a largo plazo - cuentas por pagar	-	45.324
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación	US\$ <u>(55.978)</u>	<u>248.699</u>
<b>Transacciones que no generaron flujos de efectivo:</b>		
Cuentas por cobrar accionistas	US\$ 128.398	-
Pasivo a largo plazo - cuentas por pagar	316.564	-
Inversiones en acciones y participaciones	10.000	-
Cuentas por pagar	(10.000)	-
Dividendos por pagar	(11.356.393)	-
Activos neto por fusión	<u>79.220</u>	<u>-</u>

  
 Jaime Acosta Espinosa  
 Presidente

  
 Nancy Villacís Silva  
 Contadora

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A., se constituyó el 31 de diciembre de 1990 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 1991.

La Compañía tiene como objeto social realizar actividades relacionadas con la industria de la construcción, administración de bienes inmuebles, importación y/o exportación de productos y maquinarias para las industrias química, textil, pesquera, de la construcción, petroquímica y ejercer la representación de casas comerciales.

A partir del año 2000 como consecuencia de la crisis financiera que afectó al sector de la construcción, la Compañía redujo sustancialmente sus operaciones y no ha generado ingresos operacionales ni los flujos de caja que permitan cubrir sus obligaciones con terceros y accionistas.

Los accionistas de la Compañía con el objeto de revertir esta situación y generar los ingresos y flujos de efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones han diseñado un plan de negocios, cuyos principales aspectos son:

- Desarrollar un plan para la compra de un departamento por un monto de US\$480.000 aproximadamente, a fin de arrendar dicho inmueble a un tercero por el período de dos años, lo cual les permitirá obtener un ingreso anual de aproximadamente US\$36.000.
- Incrementar el aporte para futuros aumentos de capital a US\$7.497.249, mediante la compensación de dividendos por pagar.

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre del 2009 se hace efectiva la fusión por absorción de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. (absorbente) con Nderlandia S. A. (absorbida). La fusión se realizó mediante el traspaso a título universal la Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A de los activos y pasivos de la Compañía absorbida.

Los resultados de operación de la entidad absorbida desde el 1 de enero del 2009 hasta la fecha de la fusión han sido incluidos en el estado de utilidades que se acompaña. Un resumen de los estados financieros de la entidad absorbida y saldos consolidados al 30 de octubre del 2009 es como sigue:

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Entidad adsorbida</u>	<u>Balance consolidado</u>
	Octubre 30, 2009 (balances <u>no auditados</u> )	Octubre 30, 2009 (balances <u>auditados</u> )
Activos	US\$ <u>78.794</u>	<u>12.500.252</u>
Pasivos y patrimonio:		
Pasivos	5.555	3.583.752
Patrimonio	<u>73.239</u>	<u>8.916.500</u>
	US\$ <u>78.794</u>	<u>12.500.252</u>
Ingresos	US\$ <u>5.160</u>	<u>1.796.152</u>
Egresos	US\$ <u>5.756</u>	<u>104.822</u>

(b) Entorno Económico

Las repercusiones de la crisis internacional, con mayor intensidad a fines de 2008 y comienzos de 2009, se manifestaron en la economía ecuatoriana a través de la reducción de las exportaciones, principalmente por la reducción del precio internacional del petróleo, la disminución de las remesas de los migrantes y las restricciones del financiamiento externo e interno. La recuperación del precio del petróleo en la segunda mitad del año, el aumento del nivel de actividad global y de los volúmenes de comercio internacional que impulsó la demanda de los principales productos de exportación, el incremento del gasto e inversión pública, permitieron una contracción menor en la economía ecuatoriana, la que sin embargo presenta mayor déficit fiscal, balanza comercial negativa y deterioro en la cuenta corriente de la balanza de pagos e incremento en la tasa de desempleo.

La alta dependencia en el petróleo tanto para el presupuesto general del estado como para ingresos de exportaciones, la actual política económica de crecimiento a través de la inversión pública y clima desfavorable a la inversión privada y apertura económica, la limitación en el manejo de la política monetaria resultante del U.S. dólar como moneda de circulación, condicionan el crecimiento de la economía ecuatoriana a un precio sostenido del petróleo y a la obtención de financiamiento externo.

(c) Base de Presentación

Los estados financieros individuales adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad monetaria del Ecuador desde marzo del 2000, y han sido preparados en cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 03.Q.I.C.1.002 del 11 de febrero del 2003, publicada en el Registro Oficial No. 033 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros individuales (no consolidados) a los accionistas y organismos de control.

(Continúa)

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

En estos estados financieros individuales las inversiones en subsidiarias se registran al valor patrimonial proporcional, en lugar de, por el método de consolidación, como es requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 19 "Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias". Debido a lo antes indicado, la base de contabilidad utilizada en la preparación de estos estados financieros es diferente de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. En aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

(d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo la Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo únicamente el saldo de efectivo en caja y bancos.

(e) Inversiones en Acciones y Participaciones

Las inversiones en acciones y participaciones se registran como sigue:

- Las inversiones en acciones en las que la compañía posee más del 20% del capital accionario con derecho a voto, están registradas al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementan o disminuyen para reconocer en los resultados de la compañía su participación en las utilidades o pérdidas de las subsidiarias; en tanto que los dividendos recibidos en efectivo se reducen de la inversión cuando se perciben.
- Las inversiones en acciones en las que la compañía posee menos del 20% de participación están registradas al costo de adquisición medido en dólares de los Estados Unidos de América.

El ingreso por la venta de inversiones en acciones y participaciones es reconocido en los resultados del período cuando se realiza.

(f) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la administración efectúe estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros.

(2) Otras Cuentas por Cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u> <u>(reestablecido)</u>
Fideicomiso Accionario MEP	US\$	7.512.130	-
Compañías relacionadas (nota 7)		56.583	15.409
Otras		<u>15.154</u>	<u>15.269</u>
	US\$	<u>7.583.867</u>	<u>30.678</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El saldo del Fideicomiso Mercantil Accionario MEP corresponde a la venta de acciones y participaciones, el cual fue cancelado por el deudor en abril del 2010.

Durante el año 2009 la Compañía efectuó dos ventas de acciones, un resumen de las transacciones antes indicadas es como sigue:

<u>Compañías</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total</u>	<u>Precio venta</u>	<u>Utilidad en venta de acciones</u>
Proauto C. A.	5.278.800	US\$ 1.02	US\$ 5.361.401	6.791.641	1.430.240
E. Maulme C. A.	560.000	1.06	594.005	720.490	126.485
Banco Pichincha	<u>83.430</u>	0.40	<u>32.609</u>	<u>148.374</u>	<u>115.765</u>
Total	<u>5.922.230</u>		US\$ <u>5.988.015</u>	<u>7.660.505</u>	<u>1.672.490</u>

(3) Inversiones en Acciones y Participaciones

El movimiento de las inversiones en acciones y participaciones por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u> <u>(reestablecido)</u>
Saldo al inicio del año	US\$ 15.338.516	11.871.122
Ajuste valor patrimonial proporcional	(4.749)	3.278.602
Dividendos recibidos	(1.761.414)	(737.569)
Adquisición	10.000	298.522
Ventas	(5.988.015)	-
Aportes	1.769.105	664.201
Diferencial cambiario	38.165	(35.563)
Otros	<u>(313.643)</u>	<u>(799)</u>
Saldo al final del año	US\$ <u>9.087.965</u>	<u>15.338.516</u>

Un resumen de la información financiera de las inversiones en acciones y participaciones más significativas al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un resumen de la información financiera de las inversiones en acciones y participaciones más significativas al 31 de diciembre del 2009 es como sigue:

		Constru Ecuador S. A. (auditado)	Fideicomiso Mercantil de Inversión Conjunta (no auditado)	Banco de Loja S. A. (auditado)	Grupo Bravco S. A. (auditado)	Materiales Industriales de la Costa Cia. Ltda. (no auditado)
Activos corrientes	US\$	11.966.559	3.119.946	240.363.711	893.060	330.696
Activos no corrientes		<u>1.249.703</u>	-	<u>9.354.078</u>	<u>1.122.337</u>	<u>147.402</u>
Total activos	US\$	13.216.262	3.119.946	249.717.789	2.015.397	478.098
Pasivos corrientes	US\$	4.117.497	9.450	209.149.187	750.376	49.109
Pasivos no corrientes		<u>5.652.564</u>	-	-	<u>45.348</u>	-
Total pasivos		9.770.061	9.450	209.149.187	795.724	49.109
Patrimonio		<u>3.446.201</u>	<u>3.110.496</u>	<u>40.568.602</u>	<u>1.219.673</u>	<u>428.989</u>
Total Pasivos y Patrimonio	US\$	<u>13.216.262</u>	<u>3.119.946</u>	<u>249.717.789</u>	<u>2.015.397</u>	<u>478.098</u>
Ingresos	US\$	5.631.570	268.050	19.535.563	5.024.020	209.661
Gastos		<u>6.278.988</u>	<u>268.050</u>	<u>16.731.849</u>	<u>4.540.283</u>	<u>16.883</u>
(Utilidad)Pérdida neta	US\$	<u>647.418</u>	-	<u>(2.803.714)</u>	<u>(483.737)</u>	<u>(192.778)</u>

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un resumen de la información financiera de las inversiones en acciones y participaciones más significativas al 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

		Constru Ecuador S. A. (auditado)	Proauto S. A. (auditado)	Banco de Loja S. A. (auditado)	Grupo Bravco S. A. (auditado)	Materiales Industriales de la Costa Cia. Ltda. (no auditado)
Activos corrientes	US\$	9.547.440	10.759.655	208.599.994	513.288	296.784
Activos no corrientes		<u>1.165.238</u>	<u>6.878.995</u>	<u>3.960.318</u>	<u>1.781.287</u>	<u>4.601</u>
Total activos	US\$	10.712.678	17.638.650	212.560.312	2.294.575	301.385
Pasivos corrientes	US\$	2.194.866	9.054.196	193.647.817	663.961	16.820
Pasivos no corrientes		<u>4.424.193</u>	<u>1.229.275</u>	<u>-</u>	<u>23.707</u>	<u>-</u>
Total pasivos	US\$	6.619.059	10.283.471	193.647.817	687.668	16.820
Patrimonio	US\$	<u>4.093.619</u>	<u>7.355.179</u>	<u>18.912.495</u>	<u>1.606.907</u>	<u>284.565</u>
Total Pasivos y Patrimonio	US\$	<u>10.712.678</u>	<u>17.638.650</u>	<u>212.560.312</u>	<u>2.294.575</u>	<u>301.385</u>
Ingresos	US\$	10.267.608	56.568.256	22.361.422	3.441.078	60.000
Gastos		<u>8.558.113</u>	<u>55.573.077</u>	<u>19.390.190</u>	<u>2.906.710</u>	<u>28.488</u>
(Utilidad)Pérdida neta	US\$	<u>1.709.495</u>	<u>995.179</u>	<u>2.971.232</u>	<u>534.368</u>	<u>31.512</u>

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Durante el año 2009 la Compañía cambió su política sobre el método del costo al método de participación patrimonial proporcional para las inversiones en acciones y participaciones. Este cambio fue realizado para presentar en forma más apropiada la relación entre el valor en libros de las inversiones y su participación en el patrimonio de las emisoras. Este cambio en la política contable ha sido contabilizado en forma retrospectiva. Los estados financieros del 2008 han sido reestablecidos para estar de acuerdo a la política cambiada. El efecto del cambio es incrementar la utilidad neta y las utilidades disponibles al 1 de enero del 2008 en US\$6.108.798.

Los principales ajustes realizados por la Compañía y registrados en los resultados de los años 2009 y 2008 son como sigue:

		Estados financieros reestablecidos			
		2009	2008	2009	2008
Dividendos ganados	US\$	-	-	-	737.569
(Pérdida) utilidad en ajustes al valor patrimonial proporcional		<u>(4.749)</u>	<u>3.278.602</u>	<u>(4.749)</u>	<u>-</u>

(4) Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		2009	2008 (reestablecido)
Dividendos por pagar	US\$	3.859.144	-
Inversora Pichincha S. A. Compañía de Financiamiento Comercial		62.034	62.034
Compañías relacionadas (nota 7)		11.810	76.851
Retenciones en la fuente por pagar		142	330
Otras		<u>1.905</u>	<u>11.267</u>
	US\$	<u>3.935.035</u>	<u>150.482</u>

El saldo de dividendos por pagar corresponde al saldo pendiente de pago por distribución de dividendos, según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de diciembre del 2009, en donde se aprueba dicha distribución de la cuenta de utilidades acumuladas.

(5) Cuentas por Pagar a Largo Plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		2009	2008 (reestablecido)
Dividendos por pagar	US\$	7.497.249	-
Cuentas por pagar		<u>3.500.000</u>	<u>3.183.436</u>
	US\$	<u>10.997.249</u>	<u>3.183.436</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El saldo de dividendos por pagar corresponde al saldo pendiente de pago por distribución de dividendos, según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de diciembre del 2009, en donde se aprueba dicha distribución de la cuenta de utilidades acumuladas. Adicionalmente, el accionista comunica que dicha obligación no será exigible en el corto plazo por lo que se realiza su clasificación a largo plazo.

El saldo de cuentas por pagar a largo plazo por US\$3.500.000 en el 2009 (US\$3.183.436 en el 2008) corresponde a préstamos recibidos por la Compañía, los cuales no causan intereses y vencen en diciembre del 2020. Durante el año 2009, mediante un contrato tripartito de préstamo, cesión de derechos y subrogación crediticia el acreedor (accionista) cedió su acreencia.

(6) Impuesto a la Renta por Pagar

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es del 25%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 25% no están sujetos a impuestos adicionales. De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta sobre el impuesto causado es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado contra el impuesto a la renta.

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, debido a lo siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gasto de impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	22.499	55.858
Aumento(disminución) de:			
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		23.498	23.409
Pérdida por valor patrimonial proporcional		800.920	-
Otros gastos no deducibles		1.776	4.513
Utilidad ocasional en venta de acciones		(1.672.490)	-
Utilidad contable por valor patrimonial proporcional		(796.171)	-
Dividendos recibidos en efectivo		<u>(5.322)</u>	<u>(737.569)</u>
	US\$	<u>(1.647.789)</u>	<u>(709.647)</u>

El movimiento del impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	US\$	55.858	-
Más (menos):			
Pagos		(55.858)	-
Provisión del año		<u>22.499</u>	<u>55.858</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>22.499</u>	<u>55.858</u>

(Continúa)

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Durante el año 2009 la Compañía transfirió inversiones en acciones y participaciones a un precio mayor al valor patrimonial proporcional, generando una utilidad en venta de acciones. A criterio de la administración de la Compañía y de sus asesores legales dicha utilidad constituye una renta exenta para efectos de determinación y cálculo de impuesto a la renta, considerando que no existe habitualidad en la venta de acciones y a que no corresponde al objeto social de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2009 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2006 al 2009.

Los estados financieros adjuntos no registran pasivo alguno que podría ser requerido como resultado de una eventual revisión por parte de las autoridades tributarias de los ejercicios abiertos a revisión.

(7) Saldos con Compañías Relacionadas

Los saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2009 y 2008 son como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por cobrar:			
Fideicomiso Inversión Conjunta	US\$	54.028	12.854
Grupo Bravco S. A.		2.290	2.290
Multicines S. A.		160	160
Cratel C. A.		80	80
Otras		<u>25</u>	<u>25</u>
	US\$	<u>56.583</u>	<u>15.409</u>
Cuentas por pagar:			
Rocoki Company	US\$	10.000	-
Nederlandia S. A.		-	76.564
Multicines S. A.		-	282
Inmobiliaria Rigoletto S. A.		1.768	5
Otras		<u>42</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>11.810</u>	<u>76.851</u>

(8) Restricciones

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(Continúa)

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**Reserva de Capital**

El saldo de la cuenta reserva de capital constituye el efecto neto de los ajustes por la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador a partir del 13 de marzo del 2000. De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, o de absorción de pérdidas previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(9) Diferencias entre Registros Contables y Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2009, los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para propósitos de presentación del informe, tal como se indica a continuación:

<u>2009</u>	Saldos según registros contables	<u>Reclasificaciones</u>		Saldos según estados financieros
		<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	
Balance general:				
Pasivos a corto plazo:				
Cuentas por pagar	US\$ <u>11,432,284</u>	<u>7,497,249</u>	<u>-</u>	<u>3,935,035</u>
Pasivos a largo plazo:				
Dividendos por pagar	US\$ <u>3,500,000</u>	<u>-</u>	<u>7,497,249</u>	<u>10,997,249</u>

(10) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (28 de diciembre del 2010) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A. pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se haya revelado en los mismos.

