

**Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C. A.
(En liquidación)**

Estados financieros individuales e informe de los auditores

**Independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31
de diciembre del 2011**

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.

(En liquidación)

**Estados financieros individuales e informe de los auditores
independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31
de diciembre del 2011**

CONTENIDO

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839
F +593 2 255 1811

Cda Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Dictamen sobre los estados financieros individuales

Hemos sido nombrados para auditar el estado de situación financiera adjunto de **Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros individuales

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con una base de liquidación; y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de liquidación tal como se explica en la nota 3 a los estados financieros.

Énfasis en el Asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2, en la cual se revela que mediante Resolución SC-IJ-G-120038 del 23 de abril del 2012, la Superintendencia de Compañías declaró la intervención de la Compañía y mediante Resolución No.SC.IJ.DJDL.G.12.0004857 de fecha 24 de agosto de 2012 el mismo organismo declaró en proceso de disolución y liquidación a la Compañía. Adicionalmente, conocemos la decisión formal adoptada por parte de sus accionistas sobre la interrupción de la continuidad de la actividad de la Compañía.

Otros Asuntos

La auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)** al 31 de diciembre del 2011 fue realizada por otros auditores, cuyo informe fechado el 23 de noviembre del 2012, expresa una opinión limpia sobre los estados financieros a esa fecha.

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)**, al 31 de diciembre del 2012, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Noviembre, 30 del 2013

Quito, Ecuador



Verónica Córdova C.

CPA No. 28.057

RNAE No. 322

Grant Thornton Dbrag

Ecuador Cia. Ltda.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. **(En liquidación)**

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012,
 con cifras comparativas del año terminado al 31 de diciembre del 2011
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo en bancos	6	493.254	71.019
Inversiones mantenidas al vencimiento	7	261.381	
Otras cuentas por cobrar	8	1.758.456	2.150.047
Activos mantenidos para la venta	9	6.000	121.828
Total activo corriente		2.519.091	2.342.894
No corriente			
Equipo - neto		1.807	1.893
Otras cuentas por cobrar	8	8.978	23.975
Inversiones en acciones	10		214.082
Propiedades de inversión	11		480.063
Total activo no corriente		10.785	720.013
Total activos		2.529.876	3.062.907
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Otras cuentas por pagar	12	916.307	1.391.972
Total pasivo corriente		916.307	1.391.972
No corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	13		2.075
Total pasivo no corriente			2.075
Patrimonio			
Capital social		80.800	80.800
Reservas		107.742	107.742
Resultados acumulados		1.425.027	1.480.318
Total patrimonio	14	1.613.569	1.668.860
Total pasivos y patrimonio		2.529.876	3.062.907


 Sixto Olmedo Vera
 Liquidador


 Lorena Betancourt
 Contador General

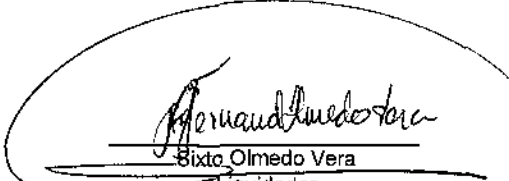
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Estados del resultado integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	11	30.400	45.600
Gastos de administración	16	45.839	86.415
Otros ingresos	17	71.415	1.500.007
Otros gastos		99.767	421.667
Resultado antes de impuesto a la renta		(43.791)	1.037.525
Impuesto a la renta	13	11.500	25.170
Resultado neto		(55.291)	1.012.355



Sixto Olmedo Vera
Liquidador



Lorena Betancourt
Contador General

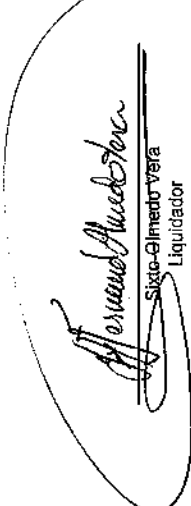
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. **(En liquidación)**

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Reserva legal	Utilidades Acumuladas	Resultados	
					acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado neto
						Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	14	80.800	107.742	(1.945.817)	2.413.780	656.505
Resultado neto del ejercicio						1.012.355
Saldos al 31 de diciembre del 2011	14	80.800	107.742	(1.945.817)	2.413.780	1.012.355
Transferencia a resultados acumulados				1.012.355		(1.012.355)
Resultado neto del ejercicio						(55.291)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	14	80.800	107.742	(833.462)	2.413.780	1.613.589


 Sixto Olmedo Viera
 Liquidador


 Lorena Betancourt
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

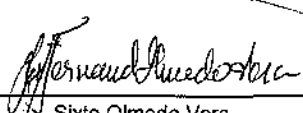
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.

(En liquidación)

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes y otros	30.400	45.600
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(560.118)	(8.783.755)
Cobro de préstamos	412.945	4.040.105
Total efectivo neto utilizado por actividades de operación	(116.773)	(4.698.050)
Flujo originado por actividades de inversión		
Aumento en inversiones mantenidas al vencimiento	(260.000)	
Activos mantenidos para la venta e inversiones en acciones	323.808	4.210.971
Adquisición de equipo		(967)
Propiedades de inversión	475.200	(960.126)
Total efectivo neto provisto en actividades de inversión	539.008	3.249.878
Variación neta del efectivo en bancos	422.235	(1.448.172)
Saldo inicial del efectivo en bancos	71.019	1.519.191
Saldo final del efectivo en bancos	493.254	71.019


Sixto Olmedo Vera
Liquidador


Lorena Betancourt
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.

(En liquidación)

Conciliación

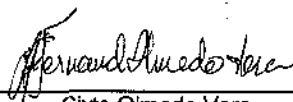
Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,

con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	(55.291)	1.012.355
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciación	86	
Ganancia en disposición de inversiones y activos mantenidos para la venta	(58.998)	755.635
Intereses ganados	(1.381)	
Pérdida en venta de propiedad de inversión	4.863	480.063
Baja de activos financieros	65.100	290.698
Compensación de cuentas		8.133.058
Resultado conciliado	(45.621)	10.671.809
Cambios netos en el capital de trabajo		
Disminución en otras cuentas por cobrar	406.588	4.040.105
Disminución en otras cuentas por pagar	(475.665)	(19.379.136)
Disminución de pasivos por impuesto diferidos	(2.075)	(30.828)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(116.773)	(4.698.050)



Sixto Olmedo Vera
Liquidador



Lorena Betancourt
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 18 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A., fue constituida y existe bajo las leyes de la República desde su inscripción en el Registro Mercantil el 19 de febrero de 1991, con un plazo de duración de cien años. Las oficinas donde la Compañía ejecuta sus operaciones están ubicadas en la ciudad de Quito, avenida González Suárez N27-317 y San Ignacio.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente 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.

Desde el año 2009, la Compañía inició la desinversión mediante ventas y cesiones de las acciones que mantenía en varias compañías, lo que concluyó en el año 2012. La Superintendencia de Compañías mediante resolución No.SC.IJ.DJDL.G.12.0004857 del 24 de agosto del 2012, resolvió declarar disuelta a la Compañía por encontrarse incurso en las causales de disolución previstas en la Ley de Compañías, ante lo cual la Administración de la Compañía decidió impugnar dicha resolución; sin embargo, la misma no tuvo respuesta positiva considerando el criterio de la Superintendencia de Compañías que indica que lo más viable para la Compañía era su liquidación y en consecuencia, procedió a Inscribir la resolución de liquidación en el Registro Mercantil el 26 de abril del 2013, fecha en la cual se inicia el proceso y trámites tendientes a la referida liquidación.

Con fecha 23 de abril del 2012, mediante Resolución No.SC-IJ-G-120038, la Superintendencia de Compañías declara la intervención de la Compañía con el objeto de supervigilar la marcha económica financiera y propiciar la corrección de las irregularidades advertidas, a fin de evitar perjuicios a sus accionistas y/o terceros, por estar incurso en la causal 2 del artículo 354 de la Ley de Compañías. Con fecha 24 de agosto de 2012, mediante Resolución No.SC.IJ.DJDL.G.12.0004857 la Superintendencia de Compañías declaró la disolución y liquidación de la Compañía, por encontrarse en el causal de disolución previsto en los numerales 11 y 12 del artículo 361 de la Ley de Compañías.

A la fecha de los estados financieros, los trámites tendientes a la liquidación se encuentran en proceso.

Al 31 de diciembre del 2012 el principal accionista es la Compañía Sinves S.A..

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.

(En liquidación)

3. Políticas contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), en todo aquello que no se opone a la base contable de medir sus activos a su valor de realización y los pasivos a su valor de liquidación o pago.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados en función de una base de liquidación conforme se detalla en la nota 3, por lo que no se presenta de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Compañía presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente para fines informativos.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base contable de medir sus activos a su valor de realización y los pasivos a su valor de liquidación o pago.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a una base contable de liquidación, requiere la realización de una serie de estimaciones y juicios por parte de la Administración. 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.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Equipos sujetos a amortización y/o depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de equipo

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias.

e) Proceso de Liquidación de la Compañía

Tal como se describe más ampliamente en la nota 2 a los estados financieros, la Superintendencia de Compañías ha resuelto declarar disuelta y en proceso de liquidación a la Compañía Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa C.A. por encontrarse en causales de disolución previstas en los numerales 11 y 12 del Art. 361 de la Ley de Compañías.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen a su valor de realización y a su valor de liquidación o pago, respectivamente; los cuales corresponden a los saldos originales ya que no se han determinado ajustes a su valor en libros.

g) Equipo

Son reconocidos como equipos aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de los equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, a la fecha se estima que el valor según libros de los activos no es mayor que su monto recuperable estimado.

h) Depreciación de equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación para los equipos:

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Tipo de Activo

Vida Útil

Equipo de computación

3 años

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

i) Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde al inmueble mantenido por la Compañía con la finalidad de generar rentas y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

j) Arrendamientos

La Compañía presenta a los activos dedicados a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de tales bienes, es decir, como propiedades de inversión en el caso de inmuebles.

Los cobros por concepto de arrendamiento operativo se registran como ingresos en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

k) Activos no corriente disponible para la venta

Corresponden a activos que no están siendo utilizados por la Compañía para la generación de operaciones relacionadas con su giro de negocio y están siendo mantenidas para la venta, ya que su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se encuentran valorados a su valor de realización considerado como tal el valor original en libros.

l) Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía midió sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

m) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad.

o) Ingresos

Los ingresos se registran por el monto de la factura comercial, que se estima es el valor de realización a la fecha de registro. La Compañía fundamentalmente registra ingresos por servicios de arriendos los cuales se reconocen considerando la prestación del servicio del arrendamiento, esto es bajo la base del devengado.

p) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

q) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: incluye el efectivo en instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en caja y bancos

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

Debido a que la Compañía se encuentra en proceso de liquidar sus operaciones, tiene como riesgo el no contar con los recursos necesarios para enfrentar el proceso de liquidación, relacionado con la recuperación de los fondos requeridos para responder a los pasivos existentes y liquidar todos los saldos y poder restituir el saldo neto a sus accionistas. Para mitigar este riesgo la administración se encuentra realizando las gestiones necesarias para recuperar los fondos pendientes de cobro e inversiones mantenidas hasta el vencimiento, con la finalidad de cumplir oportunamente sus obligaciones y prepararse para el proceso final de liquidación de saldos.

5. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de efectivo en bancos se compone como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Instituciones financieras locales	370.966	19.152
Instituciones financieras del exterior	122.288	51.867
Total	493.254	71.019

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efectivo en bancos no mantienen restricciones para su uso. El efectivo es mantenido en instituciones financieras que están calificadas en el rango de AAA- según las agencias calificadoras que se muestran a continuación:

<u>Banco</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificadora</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	Bank Wath Ratings
Banco Pichincha Panamá S.A.	A-	Pacific Credit Rating
Banco Financiero del Perú	AAA-	Pacific Credit Rating

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

6. Inversiones mantenidas al vencimiento

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de inversiones mantenidas al vencimiento corresponde a un certificado de depósito a 365 días plazo, mantenido en el Banco Financiero del Perú que genera una tasa de interés del 1,25% con vencimiento al 31 de julio del 2013.

Dicho pagaré fue endosado a la Compañía por concepto de cancelación de la deuda pendiente de cobro de un tercero.

7. Otras cuentas por cobrar

El saldo de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Holder Palma S.A.C. (1)	1.435.375	
Fideicomiso González Suárez y Gonessiatt (nota 11)	240.137	
Partes relacionadas (nota 16)	15.000	1.455.630
Patsy Torres	56.534	
Préstamos (2)	11.693	716.985
Otras	8.695	1.407
Total cuentas por cobrar	1.767.434	2.174.022
Cuentas por cobrar a largo plazo	8.978	23.975
Total corto plazo	1.758.456	2.150.047

A continuación un análisis de la antigüedad de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera vencida entre 1 y 360 días	308.081	2.150.047
Cartera vencida mayor a 1 año	1.459.353	23.975
Total	1.767.434	2.174.022

(1) Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a Holder Palma S.A.C. se originan principalmente por la venta de acciones de Banco de Loja S.A. mediante un contrato de cesión y transferencia de acciones de fecha 27 de junio del 2011.

(2) Mediante escritura pública del 11 de agosto del 2010 se constituyó el Fideicomiso Mercantil Teleamazonas que tiene por objeto de la administración y tenencia de las acciones emitidas y en circulación de la Compañía Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. de propiedad de los constituyentes, particularmente para que le transfiera las acciones a personas que las adquieran y en consecuencia, recibir los valores por

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

concepto de pago. Inmobiliaria Rigoletto S.A. es beneficiaria del 99,99% del Fideicomiso Teleamazonas al igual que Inmobiliaria Río Pacífico INRIOPA C.A. que es beneficiaria del 0,01%.

Los préstamos constituyen desembolsos de efectivo entregados a terceros, por la adquisición de las acciones antes mencionadas, con fecha 20 de octubre del 2010, los cuales devengan una tasa de interés fija del 9% anual, y tienen un plazo de entre 12 y 80 meses. Estos préstamos están respaldados con los correspondientes pagarés firmados por los deudores.

8. Activos mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el detalle de activos mantenidos para la venta es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inversiones en acciones:		
Afianzadora Mercantil Colombiana		
Colfianza S.A. (1)		105.740
Compañía de Transporte Aéreo Privado		
Cotap S.A. (1)		15.999
Otras menores		89
		121.828
Propiedades de inversión		
Parqueadero Edificio Torres del Río	6.000	
Total	6.000	121.828

- (1) Con fecha 10 de abril del 2012, la inversión en Colfianza S.A. fue vendida mediante un contrato de compra venta y, la inversión en Cotap S.A. fue castigada debido al cierre de las operaciones de dicha Compañía.

Adicionalmente, durante el año 2011 la Compañía vendió al señor Fidel Egas Grijalva mediante la celebración de contratos de cesión y transferencia de acciones la participación en el capital acciones que mantenía en Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A., Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda., Grupo Bravco S. A., Rocoki Company Inc. y Holder Palma S.A.C. con un valor en libros en agregado de US\$3.717.674; y, a Holder Palma S.A.C. la cantidad de 976.027 acciones de Banco de Loja S. A. equivalente a US\$1.214.423. El precio de la venta de acciones ascendió a US\$5.767.000, resultando en una utilidad en venta de acciones de US\$834.903 que se incluye en el estado de resultados integrales.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

9. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2011, mantenía inversiones en acciones por US\$214.082 que correspondían a la participación accionaria equivalente al 0.6933% (127.726 acciones) en el Banco de Loja S. A., dichas acciones fueron cedidas al Dr. Fidel Egas Grijalva mediante carta de cesión de acciones del 16 de abril del 2012.

10. Propiedad de inversión

Al 31 de diciembre del 2011, la propiedad de inversión por US\$480.063 constituía el departamento No. 1402 del edificio Aldrovandi ubicando en la avenida González Suárez N27-317 de la ciudad de Quito con su bodega y tres parqueaderos en el subsuelo 2, con una extensión de 309.55 metros cuadrados, el cual fue adquirido mediante escritura pública del 12 de abril del 2011 al "Fideicomiso González Suárez y Gonessiatt" debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Quito el 1 de noviembre de 2011.

Mediante contrato suscrito con un tercero el 7 de mayo de 2010 y adendums al mismo, la Compañía entregó en arrendamiento operativo el departamento descrito anteriormente con una vigencia de 2 años plazo, que podrá ser renovado por acuerdo entre las partes con un canon mensual de US\$3.800 sujeta a ajustes anuales por inflación. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2012, la Compañía reconoció ingresos por este concepto por US\$30.400 (US\$45.600 en el 2011).

Durante el año 2012, la Compañía vendió la propiedad de inversión y la contraprestación recibida fue utilizada para el pago de la obligación contractual que inicialmente asumió con el "Fideicomiso González Suárez y Gonessiatt". La operación de venta del inmueble generó una pérdida de US\$4.863.

11. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las otras cuentas por pagar son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fidel Egas Grijalva (1)	463.187	
Pablo Salazar Egas (2)	133.830	
Grupo Bravco S. A. (3)	316.643	
Compañía relacionadas (nota 16)		1.362.313
Servicio de Rentas Internas	66	4.786
Otras	2.581	24.873
Total	916.307	1.391.972

A continuación un análisis de la antigüedad de las otras cuentas por pagar, al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedor vencido entre 1 y 360 días	465.834	1.391.972
Proveedor vencido mayor a 1 año	450.473	
Total	916.307	1.391.972

- (1) Con fecha 18 de abril del 2012, el Dr. Fidel Egas Grijalva entregó en concepto de aporte a la Compañía US\$481.000; sin embargo, dicho saldo se mantiene como una cuenta pendiente de pago considerando que durante el año 2012, la Compañía cambió sus accionistas, siendo su principal accionista la Compañía Sinves S.A..
- (2) Corresponde a la cuenta pendiente de pago de años anteriores, la misma que durante el año 2012 solo se han cancelado los intereses correspondientes.
- (3) Corresponde a una cuenta pendiente de pago por la cesión de los derechos fiduciarios del fideicomiso mercantil de inversión conjunta efectuada el 20 de diciembre del 2010, dicho valor fue liquidado a la Compañía en el mes de abril del 2013 a través de un endoso de una póliza de acumulación por US\$262.392 y una transferencia en efectivo de US\$33.536. Al 31 de diciembre del 2012, generó un interés de US\$20.715.

12. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(43.791)	1.037.525
Más: Gastos no deducibles	82.760	453.234
Menos: Ingresos exentos	(64.857)	(1.358.473)
(Pérdida) Utilidad Gravable	(25.888)	132.286
Impuesto a la renta causado	-	31.748
Anticipo calculado	13.575	55.998
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	13.575	55.998
Menos anticipos de impuesto a la renta pagado	(13.575)	(51.644)
Impuesto a la renta por pagar	-	4.354

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	13.575	55.998
Impuesto a la renta diferido	(2.075)	(30.828)
Gasto impuesto a la renta del año	11.500	25.170

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, debido a que la Compañía generó el impuesto a la renta del anticipo de impuesto a la renta calculado en base a la legislación tributaria vigente que requiere que el impuesto a la renta sea el mayor entre el impuesto causado y el anticipo calculado, por lo cual no se calculó la tasa impositiva efectiva a esas fechas.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al comienzo del año	4.355	19.877
Provisión del año	13.575	55.998
Anticipo de impuesto a la renta	(13.575)	(51.643)
Pagos efectuados	(4.355)	(19.887)
Saldo al fin del año	-	4.355

b) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	<u>2012</u>		
	<u>Saldo al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Cuentas por pagar relacionadas	2.075	(2.075)	-

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

	2011		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<u>Pasivos por impuestos diferidos:</u>			
Cuentas por pagar relacionadas	32.903	(30.828)	2.075

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio son un ingreso de impuesto a la renta por US\$2.075 y US\$30.828, en el año 2012 y 2011, respectivamente.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante.

c) Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2010 al 2012.

13. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es ochenta mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$80.800), dividido en dos millones veinte mil (2.020.000) acciones nominativas y ordinarias de cuatro centavos (US\$0,04) cada una.

Durante el año 2012, la Compañía efectuó un cambio de accionistas siendo su principal accionista en un 99,99995% la Compañía Sinves S.A.

b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

c) Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, pero podrá ser capitalizado previo la compensación de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

14. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Honorarios profesionales	24.791	19.993
Impuestos y contribuciones	9.594	26.934
Depreciaciones	1.072	393
Otros	10.382	39.095
Total	45.839	86.415

15. Otros ingresos

El detalle de otros ingresos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultados en venta de inversiones y activos no corrientes mantenidos para la venta	58.998	834.903
Ingresos financieros	6.357	71.149
Dividendos ganados	59	485.990
Baja en cuenta de pasivos financieros		72.807
Otras rentas	6.001	55.158
Total	71.415	1.500.007

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

16. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos:		
Efectivo en bancos (nota 6):		
Banco Pichincha C. A.		19.152
Banco Pichincha Panamá S. A.		51.867
		71.019
Otras cuentas por cobrar (nota 7):		
Inmorigolino S. A.	15.000	15.000
Holder Palma S.A.C.		1.432.990
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.		7.640
	15.000	1.455.630
Activos mantenidos para la venta (nota 8):		
Afianzadora Mercantil Colombiana Colfianza S. A.		105.740
Compañía de Transporte Aéreo Privado Cotap S. A.		15.999
Otras menores		89
		121.828
Inversiones en acciones (nota 9):		
Banco de Loja S. A.		214.082
Pasivos:		
Otras cuentas por pagar (nota 11):		
Juan Pablo Egas Sosa		41
Pablo Salazar		124.807
Grupo Bravco S. A.		295.928
Fidel Egas Grijalva		461.473
Fideicomiso González Suárez y Gonessiatt (nota 10)		480.064
		1.362.313

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. (En liquidación)

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos:		
Otros ingresos:		
Intereses ganados	426	11.530
Dividendos recibidos (1)	59	465.990
Resultado en venta de activos	1.630	835.101
Baja de pasivos financieros (2)		62.034
	2.115	1.374.655
Gastos:		
Otros gastos:		
Baja de activos financieros (2)		293.154
Otros gastos	1.836	
Intereses pagados	20.715	128.452
Costos financieros	10.358	
	32.909	421.606

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, los dividendos ganados constituyen la recuperación de las inversiones en acciones en Grupo Bravco S.A..
- (2) Al 31 de diciembre del 2011, la baja de cuentas de activos financieros corresponde principalmente al castigo de la inversión que se mantenía en Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y la baja en cuenta de pasivos financieros corresponde al des reconocimiento de la obligación con Inversora Pichincha C.A. una vez que la Administradora consideró que la cuenta por pagar no sería exigible por su beneficiario.

17. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 30 de noviembre del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

18. Autorización de los estados financieros:

Los estados financieros de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.