

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A., al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes estado de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestras auditorías. Los estados financieros del año 2003 no han sido auditados pues a esa fecha no se requería de auditoría externa y se presentan para fines de comparación en la forma descrita por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.1.
2. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye examinar sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.

3. La Compañía es propietaria del 100% de las acciones de las empresas Tecnocar C.A. y Cidral, el 98.35% de Autodelta y el 80% de Proauto. La norma ecuatoriana de contabilidad 19 requiere que los estados se presenten consolidados con los de sus subsidiarias. Aún no ha concluido la auditoría externa del balance consolidado de la Compañía. Los adjuntos estados financieros individuales de la Compañía, se presenta con el objetivo único de cumplir con las normativas legales societarias y tributarias vigentes, no se presentan consolidados con los de las subsidiarias.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto en los estados financieros individuales de los ejercicios 2004 y 2003 por la no presentación de información consolidada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A. al 31 de diciembre de 2004, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por los ejercicios terminados a esas fechas, de conformidad Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
5. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 15 de abril de 2005

Sánchez Vergara & Asociados
SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS

Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470

An independent member of Baker Tilly International

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.
MATRÍCULA 22.459
PRESIDENTE

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	<u>Ref:</u>	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Activos Corrientes			
Efectivo	Nota 3	948	1,034
Cuentas Cías Relacionadas	Nota 4	541,286	1,183
Impuestos Anticipados		2,412	3,080
Total Activos Corrientes		<u>544,647</u>	<u>5,297</u>
Inversiones Permanentes	Nota 5	4,734,098	4,314,832
Total Activos		<u>5,278,744</u>	<u>4,320,129</u>
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar		2,800	644
Compañías Relacionadas por Pagar	Nota 6	594,719	2,515,975
Impuestos por Pagar		16,067	8,014
Total Pasivos Corrientes		<u>613,587</u>	<u>2,524,633</u>
Utilidades no Realizadas	Nota 7	64,843	64,843
Pasivos Largo Plazo	Nota 8	4,669,787	1,674,401
Total Pasivos		<u>5,348,216</u>	<u>4,263,877</u>
PATRIMONIO NETO		<u>(69,472)</u>	<u>56,252</u>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>5,278,744</u>	<u>4,320,129</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal


Sr. Marco Torres
Contador General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A.

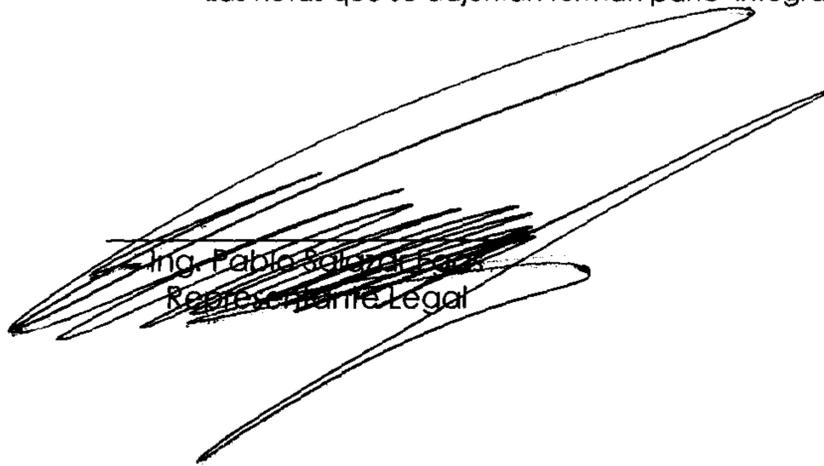
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

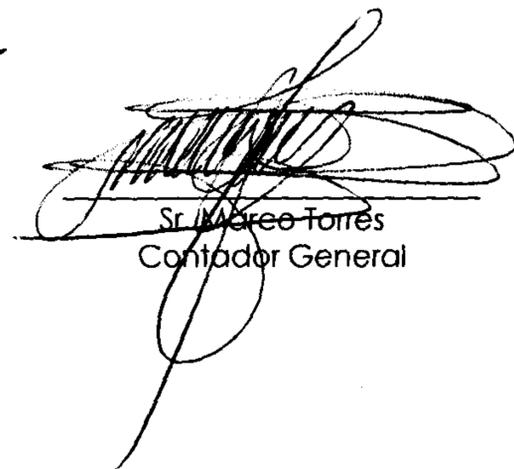
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref:	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
Ingresos		80,800	31,400
Menos: Costos y Gastos de Operación			
Gastos de Administración		40	25
Gastos Generales		18,240	16,489
		<hr/>	<hr/>
Utilidad Operativa		62,520	14,886
Más: Otros Ingresos	Nota 12	30,199	29,947
Menos: Otros Egresos	Nota 12	202,376	71,358
		<hr/>	<hr/>
Resultado del Ejercicio antes de impuestos		(109,657)	(26,525)
Menos: Impuesto a la Renta	Nota 11	16,067	3,932
		<hr/>	<hr/>
Resultado del Ejercicio		<u>(125,724)</u>	<u>(30,457)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Ing. Pablo Salazar
 Representante Legal


 Sr. Marco Torres
 Contador General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social (Nota 9)	Reserva Legal (Nota 10)	Reserva de Capital	Utilidades Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultados del Ejercicio	Total
Total al 31 de Diciembre del 2002	800	228	54,038	5,690	(2,571)	28,524	86,709
Apropiación de Resultados				28,524		(28,524)	-
Apropiación de Reserva Legal		172		(172)			-
Resultado ejercicio 2003						(30,457)	(30,457)
Total al 31 de Diciembre del 2003	800	400	54,038	34,042	(2,571)	(30,457)	56,252
Apropiación de Resultados					(30,457)	30,457	-
Resultado ejercicio 2004						(125,724)	(125,724)
Total al 31 de Diciembre del 2004	800	400	54,038	34,042	(33,028)	(125,724)	(69,472)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

Ing. Pablo Salazar León
Representante Legal

Sr. Marco Torres
Contador General

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

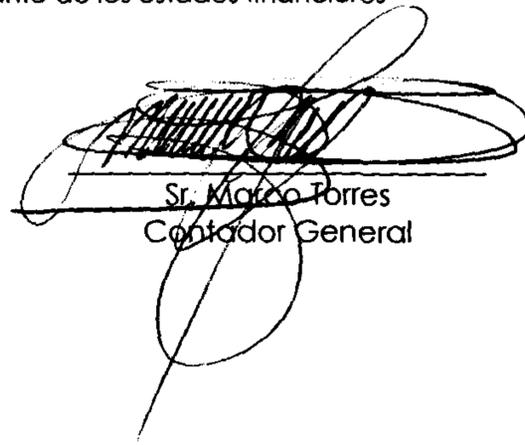
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	80,800	31,400
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(23,470)	(13,086)
Otros Ingresos	30,199	29,947
Otros Egresos	<u>(202,376)</u>	<u>(71,358)</u>
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(114,847)	(23,097)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(Incremento) en Inversiones Permanentes	<u>(419,266)</u>	<u>(4,059,526)</u>
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(419,266)	(4,059,526)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento Obtenido de Relacionadas (Pagos)/Obtención Préstamos de Largo Plazo	<u>1,043,533</u>	<u>2,406,936</u>
	<u>(509,505)</u>	<u>1,674,401</u>
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	534,027	4,081,337
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(86)	(1,286)
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	1,034	2,320
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo**	<u>948</u>	<u>1,034</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


Ina. Pablo Sotomayor
Representante Legal


Sr. Marco Torres
Contador General

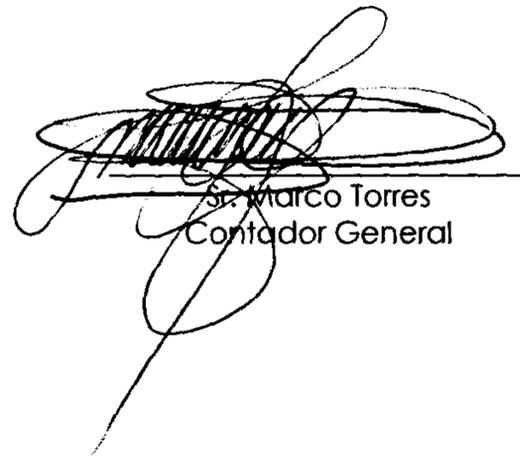
INMOBILIARIA INDUSTRIAL RÍO PACÍFICO INRIOPA C.A.
VARIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FLUJO OPERACIONAL
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Resultado del Ejercicio	(125,724)	(30,457)
Ajustes:		
Incremento en Cuentas por Pagar	2,156	644
Variación Neta de Impuestos	8,721	6,716
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(114,847)</u>	<u>(23,097)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros


 Ing. Pablo Salazar Leas
 Representante Legal


 Sr. Marco Torres
 Contador General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

Nota 1.- Operaciones

La Compañía fue constituida el 31 de Diciembre de 1990, en la ciudad de Guayaquil.

El objeto social para el cual fue creada la compañía es la producción de bienes destinados a la industria de la construcción; la compraventa, arrendamiento y administración de bienes inmuebles; la fabricación, importación y/o exportación de productos y maquinarias para las industrias, así como para la agricultura; ejercer la representación de casas comerciales, constituyéndose en representante, comisionista o consignataria de productos, maquinaria o artículos de distinta índole.

Nota 2.- Resumen las Principales Políticas Contables

a) Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17 aplicada en marzo de 2.000.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b) Pagos Anticipados

Los valores pagados por adelantado a proveedores e impuestos anticipados, se encuentran expresados a su valor histórico.

c) Inversiones en Acciones

Se registran contablemente a su costo histórico, excepto por las normativas societarias establecidas en la Resolución SC 96-1-3-3-002 de R.O. 894 de 29 de febrero de 1996, los dividendos en acción recibidos de las Compañías que cotizan sus acciones en las bolsas de valores se registran a su valor nominal contra la cuenta de crédito diferido Utilidades no Realizadas, disposición vigente hasta el 31 de diciembre de 2.001, pues mediante la Resolución 01.Q.ICI.017 de R.O. 483 de 28 de diciembre de 2001, se derogó dicha disposición. A partir del ejercicio 2.002 los dividendos recibidos en acción no se registran contablemente.

Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias que son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo.

Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. La Norma Ecuatoriana de contabilidad No. 19 requiere la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias. Mediante Resolución No. 03.Q.ICI.002 publicada en el R.O. No. 33 del 5 de marzo de 2.003, la Superintendencia de Compañías estableció que el requerimiento de consolidación de estados financieros entrará en vigencia desde el ejercicio 2.003.

d) Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

e) Reserva de Capital

En las disposiciones de NEC 17 (dolarización de los estados financieros-marzo 2.000) se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Efectivo

El efectivo está conformado por la cuenta corrientes, que la compañía mantiene en el Banco del Pichincha, para sus operaciones normales.

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Relacionadas

La composición de compañías relacionadas al 31 de diciembre es la siguiente:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Autodelta	463,586	
Banco del Pichincha		1,183
Publipromueve S.A.	77,700	
Saldos al 31 de diciembre	541,286	1,183

Estas cuentas no generan intereses. Ver las transacciones realizadas en la Nota 13.

Nota 5.- Inversiones Permanentes

El movimiento de esta cuenta durante el ejercicio 2004 es el siguiente:

Detalle	VPP	% Particip.	Valor Nominal	Número Acciones	Valor Unit. Libros	Saldo al 31/12/2003	Capitalización Aportes	Compra Acciones	Saldo al 31/12/2004
Banco de Loja	1.9130	5.9898%	1.00	289,485	0.85518	247,563			247,563
Banco del Pichincha	2.5800	0.0729%	1.00	62,396	0.60250	37,594			37,594
E. Maulme	1.0695	20.00%	1.00	400,000		9,575	3,906		13,481
Proauto	1.1500	83.00%	1.00	4,033,800		3,452,800	8,169		3,460,969
Tecnocar		100.00%				567,300.00			567,300
Autodelta		98.35%	1.00	320,720				403,350	403,350
Cidral	1.024	100.00%	1.00	800				800	800
Grupo Bravco S.A.		n/d		n/d				3,041	3,041
INVERSIÓN EN ACCIONES				351,881		4,314,832	12,075	407,791	4,734,098

Los estados financieros al 31 de diciembre, presentan las siguientes cifras:

Detalle	Proauto 83%		Autodelta 98.35%		Tecnocar 100%		Cidral 100%
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Total de activos	12,388,071	11,628,535	4,267,168	3,462,314	1,250,431	997,854	3,059
Total de pasivos	7,071,910	6,750,914	3,930,321	2,758,547	553,465	298,867	2,279
Patrimonio	5,316,161	4,877,621	336,844	703,766	696,965	757,731	819
Resultados del ejercicio	428,699	690,157	(36,641)	(54,066)	(2,022)	58,745	39

Las compañías Proauto C.A. y Autodelta requieren auditoria externa para el ejercicio 2.004. Las salvedades presentadas en el informe de auditoria son:

PROAUTO C.A.

La compañía no cuenta con un anexo conciliado con la toma física anual de taller, de la cuenta de inventarios de órdenes en proceso por US\$ 34.541.

AUTODELTA CÍA. LTDA.

Existe dentro del rubro de inventarios de repuestos, un total de US\$ 215.405 correspondiente a inventarios de lento movimiento, para los cuales se ha constituido una provisión de US\$ 15.212. Al 31 de diciembre de 2.004 no ha realizado un análisis de dichos inventarios para soportar la suficiencia de la provisión respectiva.

En base a la Resolución No.99-1-2-2-00011 del 22 de octubre de 1999 de la Superintendencia de Compañías, Autodelta Cía. Ltda. capitalizó en activos diferidos una parte de la pérdida en cambio del ejercicio 1999 y se realiza su amortización como se menciona en la nota 11, en resultados de los ejercicios 2.003 y 2.004.

Nota 6.- Cuentas por Pagar Relacionadas

El desglose de las principales cuentas por pagar a relacionadas es el siguiente:

DETALLE	Ref:	Año 2004	Año 2003
Dr. Fidel Egas		70,210	1,731,464
Prograf			3,600
Fidegri			40,522
Inmoclass			22,453
Rigoletto			116,403
Inciners			7,609
Dinediciones		21,745	21,745
Banco del Pichincha		3,041	
Consortio del Pichincha	1	499,723	572,179
Saldos al 31 de diciembre		594,719	2,515,975

Con excepción de la cuenta por pagar a Consortio del Pichincha, estas cuentas no generan intereses. Ver las transacciones realizadas con compañías relacionadas en la Nota 13.

1 Corresponde a la porción corriente pendiente de la obligación detallada en la Nota 8.

Nota 7.- Utilidades No Realizadas

Esta cuenta corresponde a los dividendos en acciones obtenidos de la inversión en el Banco de Loja, hasta el año 2001, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en la Resolución 01.Q.ICI.017 de R.O. 483 de 28 de diciembre de 2001, a partir del año 2002 ya no deben registrarse contablemente los dividendos en acción.

Nota 8.- Pasivos Largo Plazo

En los años 2004 y 2003, corresponden a la porción no corriente, de la obligación que se origina en la compra de acciones de las compañías Proauto y Tecnocar al Consorcio del Pichincha, según contrato de fecha 29 de Septiembre de 2003, por el monto total de US\$.2,293,700, menos un abono recibido en septiembre de 2003 por 114,685. Al saldo adeudado se aplican las siguientes tasas: año 2003 12.5%, año 2004 9.7%, año 2005 9% y para los años 2006 y 2007 el 8%; el contrato tiene fecha de vencimiento el día 30 de Septiembre del año 2007. El cargo por gastos financieros durante el año 2003 ascendió a US\$.71,121, mientras que para el año 2004 ascendió a US\$.202,242.

Adicionalmente en el año 2004 se incluyen US\$ 3'500.000 correspondiente a préstamo a largo plazo del accionista Dr. Fidel Egas.

Nota 9.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. al final del 2004 es de 20,000 en acciones de valor nominal de US\$.04 cada una. La totalidad de las acciones le pertenecen al Ing. Pablo Salazar Egas

Nota 10.- Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse por lo menos un 10% de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

Nota 11.- Situación Tributaria

La conciliación tributaria en base a la cual se registraron provisiones para impuesto a la renta anual es la siguiente:

	Año 2004	Año 2003
Resultados del Ejercicio	(109,657)	(26,525)
Menos: Ingresos exentos	(29,947)	(29,947)
Mas: Gastos no deducibles	203,873	72,856
Menos: Amortización de pérdidas tributarias		(655)
Base Imponible Impuesto a la Renta	<u>64,269</u>	<u>15,729</u>
Base Imponible 25% Impuesto a la Renta	64,269	15,729
Base Imponible 15% Impuesto a la Renta (Reinversión)	0	0
Impuesto a la renta	<u>16,067</u>	<u>3,932</u>

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2001, 2002, 2003 y 2004

Reformas tributarias aplicables desde 2.005

Con Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 494 del 31 de diciembre de 2.004 se han introducido reformas al Reglamento de aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno en los temas que tienen que ver con **partes relacionadas y precios de transferencia**, las que están vinculadas entre sí y permitirán a la Administración Tributaria desarrollar la facultad que ya estaba prevista en el artículo 91 del Código Tributario, en relación a la determinación de la base imponible del impuesto a la renta en las transacciones con partes relacionadas. La normativa determina un amplio esquema de reconocimiento de partes relacionadas, el cual incluye la presunción por parte de la Administración y considera también como partes relacionadas a las entidades domiciliadas en regímenes fiscales de menor imposición.

Nota 12.- Otros Ingresos y Egresos

A continuación incluimos un detalle de los valores que conforman los otros ingresos:

DETALLE	REF:	Año 2004	Año 2003
Dividendos Recibidos	1	29,947	29,947
Otros		252	
Saldos al 31 de diciembre		<u>30,199</u>	<u>29,947</u>

1. Corresponde a los dividendos en efectivo recibidos de las inversiones en acciones de instituciones financieras.

En el año 2004 y 2003 los otros egresos incluyen los cargos por intereses generados en el préstamo del Consorcio del Pichincha detallado en la Nota 8.

Nota 13.- Transacciones con partes Relacionadas

A continuación se resumen las transacciones efectuadas con partes vinculadas en los ejercicios 2004 y 2003:

DETALLE	Año 2004	Año 2003
Consorcio del Pichincha, (gasto) por intereses	(202,242)	(71,121)
Publipromueve, ingreso por servicios	70,000	
Banco del Pichincha, ingreso por asesoría		17,000
Banco del Pichincha, ingreso por arriendos	10,800	14,400

Nota 14.- Eventos subsecuentes

Con fecha 12 de enero de 2005, en Junta General Universal Extraordinaria de socios de Autodelta Compañía Ltda., se decide transferir el valor de US\$.363,736 de la cuenta préstamos socios a la cuenta Aportes para Futuras Capitalizaciones.

Con excepción de lo indicado, entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.