BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa – Vivanco Oficina 502
Teléfonos: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

66192

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 NOV. 2009
OPERADOR 6

Quito DM, 27 de noviembre de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente

Adjunto a la presente sírvase encontrar el Informe de Estados Financieros Auditados Consolidados al 31 de Diciembre de 2008 y 2007 de nuestro cliente:

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RIO PACIFICO INRIOPA C.A. Y SUS SUBSIDIARIAS
EXPEDIENTE No. 66192

Atentamente,
BAKER TILLY ECUADOR CÍA. LTDA.
an independent member of Baker Tilly International

CPA. Ing. María Elena Pazmiño.
SOCIA
AUDIT&ASSURANCE
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-470

INMOBILIARIA INDUSTRIAL RIO PACIFICO INRIOPA C.A. Y SUS SUBSIDIARIAS

INFORME ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008 Y 2007

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE EVOLUCION DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ANEXO - INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA- ESTADOS CONSOLIDADOS

Abreviaturas

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
IVA	Impuesto al Valor Agregado

BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
27 NOV. 2009
OPERADOR 6

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

1.- Hemos auditado los balances generales consolidados adjuntos de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa C.A. y sus subsidiarias, al 31 de diciembre de 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados consolidados, de evolución de sus cuentas patrimoniales consolidados y de flujos de efectivo consolidados por los ejercicios anuales terminados a esas fechas. Los estados financieros consolidados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en nuestras auditorías.

2.- Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener certeza razonable de sí los estados financieros consolidados no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 consolidados. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.

3.- En la Matriz, Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. al 31 de diciembre de 2008 y 2007, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de los saldos registrado en el pasivo por US$.3.183.436 y US$.3.289.990 respectivamente, mencionado en la Nota 6 numerales (1) y (2), a los estados financieros; y, de la confirmación de saldos al 31 de diciembre de 2008, de Inversora Pichincha S.A. por US$.62.034, mencionada en la Nota 19.

4.- En nuestra opinión, excepto por los ajustes si los hubiere, por lo mencionado en el párrafo 3 , los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo por los ejercicios terminados a esas fechas, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

5.- A la fecha de emisión de este informe, la administración de la Compañía ha tomado la decisión de vender su participación accionaria en las empresas Proauto C.A. y E. Maulme C.A., motivo por el cual este grupo de compañías ya no es considerada en el proceso de consolidación, conforme a lo indicado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 19. Ver Nota 2, literal c.

BAKER TILLY
ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

6.- Nuestra auditoría fue efectuada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en conjunto. La información de consolidación se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados en lugar de utilizarse para presentar la situación financiera, los resultados de operación, y los flujos de efectivo de cada una de las compañías en forma individual. Esta información ha estado sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes en relación con los estados financieros consolidados tomados en conjunto.

7.- Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones económicas adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

Quito, 20 de abril de 2009.

Baker Tilly Ecuador Cía.Ltda.
An independent member of Baker Tilly International

Baker Tilly Ecuador

RNAE 470

CPA Ing. Hernàn Sánchez
Socio
Matrícula 22459

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 NOV. 2009
OPERADOR 6

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US$	US$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	3	**330,315**	3,315,037
Inversiones temporales	4	**200,309**	1,521,641
Cuentas por cobrar			
Clientes	5	**776,438**	18,447,534
Partes relacionadas	6	**785,969**	589,893
Empleados			
Deudores varios	7	**95,419**	1,102,962
Inventarios	8	**205,781**	8,322,426
Inversiones en fideicomisos	9	**6,482,802**	9,001,423
Obras en ejecución	10	**968,451**	973,780
Impuestos anticipados	11	**284,833**	2,485,216
Gastos anticipados	12	**249,637**	502,082
Total de Activos Corrientes		**10,379,955**	46,261,994
Inversiones permanentes	13	**7,311,668**	1,748,317
Propiedades y equipos	14	**524,994**	6,011,656
Crédito mercantil	15	**173,792**	183,818
Activo diferido	16	**186,749**	846,409
Otros activos de largo plazo			37,720
TOTAL DE ACTIVOS		**18,577,158**	55,089,914

Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US$	US$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	17	**1,091,037**	4,327,449
Intereses por pagar		**14,375**	
Proveedores	18	**306,138**	20,190,997
Acreedores varios	19	**1,399,279**	1,391,574
Anticipo clientes	20	**616,991**	4,199,407
Partes relacionadas por pagar	6	**1,102,585**	1,924,745
Impuestos por pagar	21	**333,792**	2,686,218
Ingresos diferidos corto plazo		**4,325**	72,267
Pasivos acumulados	22	**209,277**	1,069,304
Total de pasivos corrientes		**5,077,800**	35,861,961
Obligaciones financieras a largo plazo	17	**1,399,171**	3,118,803
Partes relacionadas por pagar largo plazo	6	**4,194,542**	3,138,113
Jubilación patronal y desahucio	23	**22,740**	450,389
Ingresos diferidos largo plazo			9,577
Crédito mercantil	15	**283,164**	1,299,689
TOTAL PASIVOS		**10,977,416**	43,878,532
Interés minoritario		**203**	1,951,619
PATRIMONIO		**7,599,538**	9,259,763
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**18,577,158**	55,089,914

Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS

Por los ejercicios anuales terminados al
31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US$	US$
Ingresos		**11,929,216**	145,028,110
Costos de ventas		**8,154,039**	126,211,665
UTILIDAD BRUTA		**3,775,177**	18,816,445
GASTOS			
De Operación		**2,564,015**	14,618,384
Total de Gastos		**2,564,015**	14,618,384
UTILIDAD OPERATIVA		**1,211,161**	4,198,061
Más: Crédito Mercantil		**7,158**	72,284
Otros ingresos y egresos neto	24	**2,262,288**	(411,454)
UTILIDAD ANTES DE LA PART. EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		**3,480,607**	3,858,890
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	25	**148,562**	555,708
Impuesto a la renta	25	**265,275**	597,737
Interés Minoritario		**132**	412,143
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		**3,066,638**	2,293,303
Utilidad por acción	27	**1.52**	1.14

Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	**2008**	2007
		US$	US$
Capital Social	26		
Saldo inicial		**80,800**	80,800
Saldo final		**80,800**	80,800
Reserva Legal			
Saldo inicial		**336,281**	51,456
(-) Efecto de empresas que no consolidan		**139,432**	
(+-) Movimientos del año		**(89,107)**	284,825
Saldo final		**107,742**	336,281
Reserva Facultativa			
Saldo inicial		**618**	618
(-) Efecto de empresas que no consolidan		**618**	
Saldo Final		**0**	618
Reserva de Capital			
Saldo inicial		**54,181**	54,181
(-) Efecto de empresas que no consolidan		**143**	
Saldo final		**54,038**	54,181
Utilidades/(Pérdidas) Acumuladas			
Saldo inicial		**8,787,884**	6,750,767
(-) Efecto de empresas que no consolidan		**4,554,572**	
(+-) Movimientos del año		**57,009**	(256,187)
(+-) Resultados del año		**3,066,638**	2,293,303
Saldo final		**7,356,958**	8,787,883
TOTAL PATRIMONIO		**7,599,538**	9,259,763

Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados al
31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US$	US$
Resultado del ejercicio		**3,066,638**	2,293,303
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Provisiones de impuestos y 15% trabajadores		**413,837**	1,153,445
Provisiones para cuentas incobrables		**7,612**	97,958
Depreciaciones y amortizaciones		**193,590**	831,872
Provisión jubilación patronal		**11,332**	21,877
Ajuste otras partidas que no son efectivo		**35,563**	167,801
Amortización crédito mercantil		**(7,158)**	(72,284)
Interés minoritario		**132**	412,143
Cambios netos en activos y pasivos operativos			
Incremento en Cuentas por cobrar		**(2,887,830)**	(3,538,508)
Inventarios			3,633,686
Gastos Prepagados			99,272
Incremento en Cuentas por pagar		**98,982**	535,914
Pasivos acumulados			(154,532)
Variación neta de impuestos		**(445,422)**	(872,191)
Dividendos Anticipados		**(5,046)**	2,775
Inversión en Fideicomisos Corto Plazo		**2,518,621**	
Efectivo neto provisto en actividades de operación		**3,000,851**	4,612,530
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
(Adiciones) Inversión en Fideicomisos Largo Plazo		**(1,484,995)**	
(Adiciones) en Propiedad planta y equipo		**(76,147)**	(915,014)
(Adiciones) en Activos diferidos		**(19,580)**	(38,316)
(Adiciones) en Inversiones		**(691,401)**	(883,264)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		**(2,272,123)**	(1,836,594)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados al
31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007
		US$	US$
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
(Pagado) a Entidades financieras		**(1,387,505)**	437,223
Financiamiento neto con relacionadas		**117,366**	(180,874)
Aporte aumento de capital			3,137
(Pago) Dividendos Accionistas Minoritarios			(151,646)
Devolución a socios de Aportes Futuras Capitalizaciones		**(265,998)**	
Efectivo neto usado por financiamiento		**(1,536,137)**	107,840
Aumento/(reducción) del efectivo y sus equivalentes		**(807,410)**	2,883,775
Efectivo y Equivalentes al inicio del año		**4,836,678**	1,952,903
Efecto inicial de compañías que no consolidan		**(3,498,643)**	
Efectivo y Equivalentes al final del año **		**530,625**	4,836,678
****Composición del Efectivo y Equivalentes:**			
Caja y bancos	3	**330,315**	3,315,037
Inversiones temporales	4	**200,309**	1,521,641
Efectivo y Equivalentes al final del año		**530,625**	4,836,678

Ing. Pablo Salazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.
Fue constituida el 31 de Diciembre de 1990, en la ciudad de Guayaquil, con objeto de dedicarse a 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 y para la agricultura; ejercer la representación de casas comerciales, constituyéndose en representante, comisionista o consignataria de productos, maquinaria o artículos de distinta índole.

Durante los ejercicios 2008 y 2007 la principal fuente de ingresos corresponde al ingreso por dividendos recibidos por las inversiones en acciones mantenidas.

La Compañía no cuenta con personal propio.

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.
La Compañía se constituyó en la ciudad de Quito en el año 1997 como sociedad anónima, con el fin de dedicarse a brindar servicios de construcción de unidades habitacionales.

La Compañía efectúa diversos tipos de proyectos de construcción. En gran parte de los proyectos la Compañía es promotora y propietaria del 100% del proyecto, en otros participa asociada con otras entidades, o construye por mandato o delegación sobre terrenos de propiedad de terceros. Por último, en algunos proyectos la compañía ejecuta únicamente servicios de construcción, administración de proyectos, administración de cartera y promoción de ventas.

Para ejecutar los proyectos la compañía actúa en forma directa o a través de fideicomisos inmobiliarios en los cuales la compañía puede ser constituyente o participante en beneficios, o ambas. En los casos en los cuales los proyectos son manejados por fideicomisos inmobiliarios, la compañía brinda además sus servicios u ostenta la calidad de constructora o promotora.

Durante el ejercicio 2008 la Compañía operó principalmente los siguientes proyectos en la forma descrita a continuación:

Nombre del Proyecto	Rol de la Compañía	Forma legal de participación	
La Campiña	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(1)
Mirador del Bosque	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(2)
Araucarias de Quitumbe	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(3)
Estancias de la Armenia	Propietaria y constructora	Administración directa	
Balcones de Cumbayá	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(4)
Proyecto Huancavilca	Socia y prestadora de servicios	Fideicomiso	(5)
Armenia 2	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(6)
El Conde	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso	(7)

(1) Constituyente Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.
(2) Constituyente, Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora ENLACE.
(3) Constituyente, Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora FIDEVAL.
(4) Compra de derechos fiduciarios - Sociedad administradora FIDEVAL. Por la cual Construecuador se convierte en el único beneficiario, constituyente.
(5) Promotor, Constructor y Beneficiario en el Fideicomiso - Asociación de cuentas en participación con Inmosolución, filial del ISSFA-Sociedad Administradora Fondos Pichincha.
(6) Constituyente y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.
(7) Constituyente y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.

Adicionalmente, presta servicios de construcción y manejo de cartera en el Fideicomiso González Suárez y Gonessiatt-Edificio Aldrovandi , Fideicomiso Trevisa y el Proyecto Huancavilca.

Para la ejecución de proyectos inmobiliarios donde Construecuador S.A., es la constructora, la compañía subcontrata a terceros para la ejecución de diversas obras Ver Nota 29

Grupo Bravco S.A.
En Quito, el 8 de mayo de 1981, se constituye la Compañía con el Objeto Social de comprar, vender, permutar, importar y exportar equipos, maquinaria, herramientas y materias prima para fines industriales. El 1 de agosto de 2002 se cambia el objeto social a la realización de toda clase de actividades en el campo de las telecomunicaciones, por lo tanto, se dedicará a la explotación de los servicios finales y portadores de telecomunicaciones, sean estos de voz, imagen o datos y servicios de valor agregado y todos aquellos derivados de los mismos incluyendo la explotación de los medios de información tecnológica existentes sean estos alámbricos o inalámbricos.
Uno de los principales clientes que tiene la compañía es el Banco Pichincha, la facturación a ese cliente representa el 37% de las ventas del ejercicio 2008. El contrato con el Banco del Pichincha fue firmado el 1ro de noviembre de 2005 con carácter de indefinido.

OPERACIONES DE LAS COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS HASTA EL AÑO 2007

Proauto C.A.
La Compañía fue constituida el 22 de agosto de 1989. Su actividad principal es la comercialización y mantenimiento de vehículos livianos y pesados de la marca Chevrolet, distribuidos por General Motors con base en un contrato de concesión firmado con la Compañía General Motors del Ecuador S.A. A partir del año 2006 inició la venta de vehículos usados como una línea de negocio adicional. La compañía cuenta con varios puntos de venta en la ciudad de Quito y uno en Cayambe.

Proauto C.A. es propietaria del 80% de E.Maulme C.A. y del 99.46% de la empresa Mirasol S.A., subsidiaria que a su vez es propietaria de la empresa Miracom Cía.Ltda., a continuación una breve explicación del objeto social de estas subsidiarias:

E. Maulme C.A.
E. Maulme C.A. fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en la provincia del Guayas, el 3 de febrero de 1.954, como E. Maulme C.A. de Comercio, cambiando su denominación social el 23 de octubre de 1.998 a E. Maulme C.A., su actividad principal es la comercialización y mantenimiento de vehículos livianos y pesados de la marca Chevrolet, distribuidos por General Motors con base en un contrato de concesión firmado con la Compañía General Motors del Ecuador S.A. Los vehículos livianos son comercializados principalmente en la ciudad de Guayaquil y los vehículos pesados en la ciudad de Machala.

Mirasol S.A.
La Compañía fue constituida el 20 de agosto de 1957 como sociedad anónima. Su actividad principal es la comercialización y mantenimiento de vehículos livianos y pesados de la marca Chevrolet, distribuidos por General Motors con base en un contrato de concesión firmado con la Compañía General Motors del Ecuador S.A.

La compañía cuenta con varios puntos de venta en la ciudad de Cuenca, Loja y Azogues.

Miracom S.A.
Miracom S.A., fue constituida el 31 de enero de 2002. El objeto social de la compañía es la importación, exportación, comercialización y ensamblaje de electrodomésticos, equipos electrónicos, artículos de hogar y motocicletas; en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Loja.

Mediante acta de junta de accionistas de fecha 15 de mayo de 2007 y escritura de fecha 26 de julio de 2007 se aprobó la transformación de la compañía de responsabilidad limitada a sociedad anónima, el cambio de su domicilio de la ciudad de Cuenca a Quito, de su objeto social y estatutos.

Cidral S.A.
Se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 10 de mayo de 1990, con el objeto de dedicarse a la importación, exportación, comercialización y fabricación de toda clase de juguetes y juegos infantiles. Actualmente, la Compañía no desarrolla ninguna actividad económica o comercial específica.

Ver la situación de estas compañías en los años 2007 y 2008 en la Nota 2 c).

Durante el año 2008, los mercados financieros internacionales, principalmente el de los Estados Unidos de América, han venido sufriendo una importante crisis que ha tenido como consecuencias hasta el momento, entre otras, la quiebra o reestructura de varias instituciones financieras reconocidas mundialmente, el retroceso en los índices bursátiles de las principales bolsas de valores y el impacto creciente en los niveles de actividad económica general. En el último semestre del año 2008, esta crisis mundial ha afectado la economía del Ecuador principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública; creciente incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento; entre otros factores que han hecho que el País entre en un proceso caracterizado, entre otros aspectos, por incrementos en las tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, disminución de la actividad económica general y un creciente y significativo déficit en la balanza comercial del País. Aunque el País se encuentra efectuando ajustes, de no existir circunstancias que detengan o atenúen las condiciones descritas, la situación podría deteriorarse más durante el año 2009. Sin embargo, la Administración considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en las operaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2008. Para el año 2009 se efectuará un seguimiento a la evolución de la situación antes descrita con el fin de evaluar las medidas operativas y financieras a seguir, acorde a las circunstancias. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias descritas.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el principio del costo histórico, modificado para los saldos generados antes del 31 de marzo de 2000 de las cuentas de propiedades y equipos, inversiones permanentes y patrimonio de acuerdo con las directrices de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en las NEC 16 y 17 aplicadas en marzo de 2000.

Las normas ecuatorianas de contabilidad no citan expresamente la necesidad de consolidar los estados financieros de la empresa con los estados financieros de los fideicomisos en los que la misma sea constituyente y/o beneficiaria de derechos.

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

b. Uso de estimaciones

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

c. Principios de Consolidación

La Matriz, presenta estados financieros consolidados de acuerdo a lo requerido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nec 19, referente a Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias; dicha norma indica además que una subsidiaria debe ser excluida de la consolidación cuando:

a) Se tiene la intención de que el control sea temporal, debido a que la subsidiaria se adquiere y se mantiene exclusivamente con la intención de su venta en un futuro cercano; u,
b) Opera bajo severas restricciones a largo plazo que limitan significativamente su capacidad de transferir fondos a la matriz.

En el ejercicio 2008 se han dado los siguientes hechos:

El 07 de julio de 2008, fueron cedidas las acciones que se poseían en Cidral S.A., de la cual actualmente no se posee ningún porcentaje de participación.

La administración ha decidido vender su participación sobre las acciones que poseía en las Compañías que forman parte del Grupo MEP: Mirasol S.A., E. Maulme C.A., Proauto C.A. y Miracom S.A.; dicha decisión será ejecutada en el año 2009.

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico C.A. y sus subsidiarias que desde el año 2008 es la siguiente:

Matriz	Subsidiaria	Participación Matriz
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.	Construecuador S.A.	99.999943%
	Grupo Bravco S.A.	99.989400%

Los estados financieros consolidados del año 2007, incluyen las cuentas de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico C.A. y sus subsidiarias de acuerdo al siguiente detalle:

Matriz	Subsidiaria	Subsidiaria	Subsidiaria	Participación Matriz
Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.	Construecuador S.A.			99.999943%
	Grupo Bravco S.A.			99.989400%
	Cidral S.A.			99.875000%
	E. Maulme C.A.			20.000000%
	Proauto C.A			83.000000%
	Dueña en 80.00%	de E. Maulme C.A.		86.400000%
	Dueña en 99.46%	de Mirasol S.A.		82.650000%
		Dueña en 99.88%	de Miracom Cía. Ltda.	82.460000%

d. Inversiones temporales

La compañía registra las inversiones de acuerdo al valor invertido en cada institución, más los intereses que genere las mismas, valores que se capitalizan en la inversión.

e. Inventarios
En el año 2007, los inventarios de vehículos se valoran al costo histórico o mercado, el menor. Su costo se determina por el método de identificación específica.

En el año 2007, los inventarios de repuestos, lubricantes, electrodomésticos, equipos electrónicos, artículos para el hogar y motocicletas son valuados en base al método de costo promedio o mercado el menor.

En el año 2007 las importaciones en tránsito incluyen el valor de las facturas más los costos de nacionalización.

El inventario de la obra que ejecuta directamente la Subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., se expresa al costo histórico o mercado el menor. Se controlan por el método de costo promedio.

f. Inversiones en fideicomisos
Las inversiones en los proyectos, expresadas en la forma de derechos de beneficiario en los fideicomisos, están registrados al costo histórico de la inversión.

En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., el costo de la venta (cesión) de los derechos fiduciarios se determina en forma específica para cada derecho cedido, vinculado con los inmuebles construidos y se reconocen en el ingreso cuando se ha perfeccionado la venta.

g. Obras en Ejecución
Las obras en ejecución incluyen los costos incurridos en obras de urbanismo y costos de obra. Los montos incurridos son registrados al valor de costo histórico.

El costo de las unidades vendidas, se determina utilizando el método de contabilización de contratos de construcción por obra terminada, luego de provisionar los costos necesarios para su finalización.

h. Gastos pagados por anticipado
Los gastos pagados por anticipado se expresan a su costo histórico y se reconocen como gasto de acuerdo al contrato.

En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., los gastos de publicidad pagada por anticipado se cargan a resultados conforme se van reconociendo la venta de unidades de vivienda de cada proyecto en construcción.

i. Inversiones permanentes

Las inversiones en acciones se registran contablemente a su costo o valor histórico, o valor patrimonial proporcional, el menor. Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas que son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las compañías receptoras de la inversión son *reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo.*

j. Propiedades y equipos
Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos adquiridos antes del mes de abril de 2000 se presentan al valor ajustado por inflación y por conversión a dólares de los Estados Unidos de América según las directrices de la NEC 1.

En el momento de una venta o retiro, el valor del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las siguientes tasas:

	Tasas
Edificios e Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Maquinaria y Equipos	10%
Vehículos	20%
Equipo de Computación	33%

La Matriz y sus subsidiarias consideran que el método de depreciación y las tasas utilizadas son adecuados para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

El saldo neto de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

k. Bienes en arrendamiento mercantil
Los cargos por concepto de arrendamiento mercantil (leasing) son imputados a los resultados en base a su devengamiento.

l. Crédito Mercantil
Las empresas subsidiarias y la Matriz, mantienen en sus estados financieros individuales sus inversiones en acciones a su valor de costo de adquisición, para efectos de la consolidación de los estados financieros se procedió a aplicar el método de la participación de acuerdo a los

lineamientos de Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 20 y 21 establecen la metodología de registro de las adquisiciones de negocios dentro de este método con la determinación del crédito mercantil calculado entre el valor justo de los activos netos identificables y el valor pagado al momento de la adquisición.

Este valor se amortizará en línea recta a un plazo de veinte años.

m. Activos Diferidos
Las adecuaciones y mejoras en locales arrendados se registran al costo menos la amortización acumulada y se amortizan con base a la vigencia del contrato de arrendamiento.

En el año 2007 en la subsidiaria E. Maulme C.A., se difiere los gastos de constitución y licencias de programas de computación. La amortización se registra contra los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta, aplicando porcentajes del 20% y 33%.

En la subsidiaria Grupo Bravco S.A., principalmente se difieren los derechos y licencias de transmisión de datos para 15 años. La amortización se registra a resultados del ejercicio, utilizando el método de línea recta, aplicando un porcentaje del 7% anual

n. Jubilación Patronal
El costo de este beneficio obligatorio originado hasta el año 2007 en las subsidiarias Mirasol S.A., Proauto C.A., E-Maulme C.A., Miracom S.A. y durante el año 2008 en Grupo Bravco S.A., para los empleados actuales y los ya jubilados es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado. Dicha provisión se constituye únicamente para los empleados con más de 10 años de servicio.

o. Impuesto a la renta
Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables y dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a la renta a pagar de la Matriz y sus subsidiarias.

p. Participación de los trabajadores en las utilidades
Se registra anualmente una provisión para el pago de participación de trabajadores en las utilidades del ejercicio reportado, aplicando una tasa del 15% sobre la utilidad antes de impuestos.

q. Reserva de Capital
La NEC 17 resume en esta cuenta patrimonial los efectos de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación monetaria de las cuentas patrimoniales de Capital Social, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones que fueron convertidas a dólares estadounidenses con base a los estados financieros al 31 de marzo de 2000.

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

r. Reserva Legal
Según las normas societarias, la Compañía debe apropiar por lo menos un 10% de la utilidad liquida, hasta que esta alcance por lo menos el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

s. Ingresos
En la Subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.
*** Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles y derechos fiduciarios**
La Compañía reconoce el ingreso por ventas en función del método de obra terminada. A través de este método, los ingresos se consideran tales en el momento de la terminación y entrega de las obras a cada uno de los clientes.

En ciertos casos, en los cuales los proyectos se manejan a través de fideicomisos inmobiliarios, la negociación corresponde a la venta de parte de los derechos de participación en los fideicomisos, de modo que el reconocimiento del ingreso se realiza cuando se entrega al cliente el inmueble y la respectiva cesión legal de los derechos.

*** Ingresos por honorarios**
La Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de asesoría, administración , ejecución y dirección técnica de proyectos de construcción que se factura en la forma acordada con cada cliente.

En la Subsidiaria Grupo Bravco S.A.
*** Reconocimiento de ingresos por venta del servicio de Internet y portadores**
Los ingresos son registrados de acuerdo a la facturación mensual por servicio de Internet y portadores, los cuales están regulados por contratos firmados con los clientes.

En el año 2007 las operaciones de las empresas que durante el año 2008 dejaron de consolidar con Inmobiliaria Industrial Río del Pacífico INRIOPA C.A fueron:

En las Subsidiarias Proauto C.A., E. Maulme C.A., Mirasol S.A.
*** Ingresos por venta de vehículos y repuestos**
Los ingresos son registrados a medida que se factura la venta de vehículos livianos o pesados, así como la facturación en la venta de repuestos .

*** Ingresos por venta servicios**
Los servicios de taller son facturados una vez concluída la orden de trabajo el momento de la entrega al cliente con la respectiva factura.

En las Subsidiaria Miracom Cía. Ltda.
*** Ingresos por venta de mercadería**
Los ingresos son registrados a medida que se factura la venta de electrodomésticos, motos, etc.

t. Reconocimiento de Rebates
En el año 2007 en las subsidiarias Proauto C.A., E. Maulme C.A. y Mirasol S.A., se estima una disminución del costo de ventas por descuentos concedidos por General Motors en la medida en que se cumplen los objetivos de venta en promociones especiales.

NOTA 3 - EFECTIVO	2008	2007
	US$	US$
Caja	550	437,131
Bancos	329,765	2,877,906
	330,315	3,315,037

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES	2008	2007
	US$	US$
Diners Club del Ecuador S.A.(1)		969,926
Banco del Pichincha C.A.(2)		513,039
Banco de Guayaquil S.A.		13,023
Banco de la Producción S.A.		12,311
Certificados Bancarios		10,126
Fondos Pichincha S.A. (3)	185,886	
Otros Menores	14,423	3,216
	200,309	1,521,641

(1) En la subsidiaria Grupo Bravco S.A., al 31 de diciembre de 2007, incluye 7 Pólizas de acumulación realizadas en Diners Club del Ecuador S.A., devengan una tasa de interés entre el 7.4% al 7.5% anual, y vencen entre enero y diciembre de 2008.

(2) En la subsidiaria Miracom S.A., corresponden a inversiones que garantizan los avales bancarios emitidos por la institución financiera a favor de Compañía General de Comercio y Mandato S.A. Comandato, en la compra de inventarios. Ver Nota 28.

(3) Al 31 de diciembre de 2008, incluye certificados de depósitos realizados en el Fondo Real, administrado por Fondos Pichincha por US$151,471 con una tasa e interés del 3.5% anual y fecha de vencimiento no definida; y, en el Banco General Rumiñahui por US$34.415,47 con una tasa de interés del 6.44% anual y vencimiento el 20 de enero de 2009

NOTA 5 - CLIENTES	2008	2007
	US$	US$
Clientes comerciales	819,628	18,121,939
Financieras por cobrar (1)		917,219
Provisión cuentas incobrables (2)	(43,190)	(591,624)
	776,438	18,447,534

(1) En la subsidiaria Proauto C.A., corresponde a clientes de la línea de vehículos vendidos, en su mayor parte con financiamiento de GMAC del Ecuador S.A., Banco del Pichincha C.A. y Banco de Guayaquil S.A.

(2) El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se muestra a continuación:

	2008	2007
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	591,624	531,773
Efecto empresas vendidas	(555,233)	
Más provisiones	7,612	97,957
Menos castigos	(813)	(38,106)
Saldo al 31 de diciembre	43,190	591,624

NOTA 6 - RELACIONADAS POR COBRAR Y PAGAR	**2008**	2007
Partes relacionadas por cobrar	**US$**	US$
Auto Delta Cía. Ltda.		99,850
Ponce de León S.A.		2,489
Consorcio del Pichincha S.A.		9
Fideicomisos Huancavilca	**783,413**	487,319
Grupo Bravco S.A.	**2,290**	
Centro de Radio y Televisión Cratel C.A.	**80**	
Multicines S.A.	**160**	
Otros Menores	**25**	226
Total Partes relacionadas por cobrar	**785,969**	589,893
Partes relacionadas por pagar corto plazo		US$
Auto Delta Cía. Ltda.		125
Inmobiliaria Rigoletto S.A.	**5**	5
Consorcio del Pichincha S.A.		516,860
Tecnocar C.A.		210
Inversora Pichincha S.A.		62,034
Dr., Fidel Egas (1)		151,877
Fideicomisos (2)	**1,025,734**	1,094,424
Otros Menores	**76,847**	99,210
Total Partes relacionadas por pagar corto plazo	**1,102,585**	1,924,745
Partes relacionadas por pagar largo plazo		US$
Dr., Fidel Egas (1)	**3,000,000**	3,138,113
Fideicomiso de Inversión Conjunta (3)	**1,194,542**	
Total Partes relacionadas por pagar largo plazo	**4,194,542**	3,138,113
Total Relacionadas por pagar	**5,297,127**	5,062,858

(1) En la Matriz Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A.,corresponde a préstamos otorgados por el Dr. Fidel Egas los años 2008 y 2007 por US$3.138.113 y US$ 3.421.950 respectivamente, los cuales no generan intereses ni tienen una fecha definitiva de pago.

(2) En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., corresponde a los siguientes fideicomisos:

Detalle	**2008**	2007
	US$	US$
Fideicomiso Mirador del Bosque	**114,744**	180,262
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe		227,930
Fideicomiso Campiña del Norte	**355,531**	564,268
Fideicomiso Armenia II		76,664
Fideicomiso Balcones de Cumbayá		45,300
Fideicomiso de inversión conjunta	**555,459**	
	1,025,734	1,094,424

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados

(3) En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.corresponde a los créditos otorgados por el Fideicomiso de Inversión Conjunta, cuyo detalle es: US$250.000 con vencimiento 30 de diciembre de 2010; US$1.000.000 con vencimiento 28 de diciembre 2010; US$400.000 con vencimiento 26 de diciembre 2010; US$100.000 con vencimiento 17 de septiembre 2009; estos créditos devengan una tasa de interés anual del 10%. Existen condiciones de pago de cuotas de capital que inician de manera respectiva en 7 de Agosto del 2009, 5 de Agosto del 2009, 3 de Agosto del 2009, 17 de Agosto del 2009.

NOTA 7 - DEUDORES VARIOS	2008	2007
	US$	US$
Anticipo proveedor (1)	**3,251**	529,536
Otras cuentas por cobrar	**27,573**	
Cuentas por cobrar empleados	**6,550**	72,605
Otros menores	**58,045**	500,821
	95,419	1,102,962

(1) En las subsidiarias Proauto C.A., E-Maulme C.A. y Mirasol S.A., al 31 de diciembre de 2.007, incluyen principalmente saldos a cobrar por valores a ser recaudados por concepto de rebates y bonificaciones de General Motors y Ómnibus BB.

NOTA 8 - INVENTARIOS	2008	2007
	US$	US$
Vehículo		5,089,166
Repuestos		1,988,826
Electrodomésticos		829,994
Importaciones en Tránsito		41,930
Taller O.P.		207,851
Accesorios		90,770
Obras	**12,515**	12,515
Inventarios en Tránsito (1)	**159,117**	
Equipos	**34,149**	76,010
Varios		235
Provisión		(14,871)
	205,781	8,322,426

(1) En Construecuador S.A. al 31 de diciembre de 2008 incluye principalmente la importación de un generador eléctrico por US$73.414.

NOTA 9 - INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	2008	2007
	US$	US$
Fideicomiso de Inversión Conjunta (1)	**1,000**	
Fideicomiso Mirador del Bosque (2)	**1,432,202**	2,583,564
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe - Terreno (2)		81,008
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe - Aportes (2)	**243,563**	141,960
Fideicomiso El Conde (2)	**50,717**	50,717
Derechos Fiduciario La Campiña (2)	**2,370,895**	2,789,124
Derechos Fiduciario Armenia 2 - Aportes (2)	**14,169**	14,169
Derechos Fiduciario Armenia 2 - Terreno (2)	**479,972**	479,973
Derechos Fiduciarios Balcones de Cumbayá (2)	**1,889,784**	2,858,856
Asociación a Cuentas Particulares Huancavilca	**500**	500
Inversión certificados Green		1,552
	6,482,802	9,001,423

(1) Fideicomiso de Inversión Conjunta constituido el 16 de junio de 2008, con la finalidad de recibir recursos que sean aportados por los constituyentes, los cuales serán destinados principalmente para realizar inversiones de conformidad con las instrucciones estipuladas en el *contrato: las utilidades que generen dichas inversiones serán repartidas entre los constituyentes.* La escritura de constitución del Fideicomiso fue reformada el 1 de septiembre de 2008 con el propósito de hacer constar el cambio de la estructura de las inversiones aprobadas y el 8 de diciembre de ese mismo año para aclarar que los Constituyentes se obligan a declarar y pagar el impuesto a la renta por las utilidades que genere el Fideicomiso. Los constituyentes y beneficiarios de este Fideicomiso son Proauto C.A. Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., Miracom S.A., Grupo Bravco S.A., E-Maulme C.A., Mirasol S.A., Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa C.A.

(2) Estos valores corresponden al saldo de los aportes patrimoniales y el aporte de los terrenos realizados, para el desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios. Los estados financieros de los Fideicomisos registran activos, pasivos y patrimonio

Fideicomiso	2008 US$ Activos	2008 US$ Pasivos	2008 US$ Patrimonio
Mirador del Bosque (a)	3,005,638	1,573,439	1,432,199
Araucarias de Quitumbe (a)	1,425,004	1,200,551	224,453
El Conde	49,427		49,427
La Campiña	5,540,523	2,355,793	3,184,730
La Armenia Dos	480,040		480,040
Balcones de Cumbayá (a)	2,104,549	247,953	1,856,596
Fideicomiso de Inversión Conjunta	3,835,218	12	3,835,206
	16,440,399	5,377,748	11,062,651

(a) Los estados financieros han sido auditados.

El detalle del movimiento de la partida en ambos ejercicios se muestra a continuación:

	2008 US$	2007 US$
Saldo al 1 de enero	9,001,423	8,842,382
Más Incrementos	3,999,829	7,234,663
(Menos) ajustes y reclasificaciones	(6,118,438)	(556,979)
(Menos) costo de ventas de derechos fiduciarios (3)	(74,209)	(6,213.243)
(Menos) ajustes y reclasificaciones (4)	(311,380)	(305,400)
Saldo al 31 de diciembre	6,497,225	9,001,423

(3) Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 el ajuste corresponde a la regularización de los Aportes del Fideicomiso Balcones de Cumbayá por pago de obligaciones al Banco Pichincha Panamá S.A. en la compra de Derechos Fiduciarios de las Etapas 1, 2 y 3 del Proyecto.

(4) El detalle por fideicomiso para el ejercicio 2008, es el siguiente:

Fideicomiso	Costo Ventas	Unidades vendidas
La Campiña	813,836	21
Araucarías de Quitumbe	728,320	26 casas, 14 parqueos
Balcones de Cumbayá	1,912,651	12
Mirador del Bosque	2,663,631	54
	6,118,438	87

NOTA 10 - OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 incluye costos incurridos para el proyecto La Armenia, como se muestra a continuación:

	2008 US$	2007 US$
Estancia La Armenia	787,812	805,069
Proyecto Armenia I	41,222	34,425
Proyecto Armenia II	139,417	134,286
	968,451	973,780

En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., el movimiento de las obras en ejecución, se muestra a continuación:

	2008 US$	2007 US$
Saldo al 1 de enero	973,780	1,061,589
Más Adiciones (1)	53,952	568,259
Menos Aportes Patrimoniales en Fideicomiso La Campiña		(439,532)
Menos Costo de Ventas Estancia La Armenia(2)	(59,281)	(216,536)
Saldo al 31 de Diciembre	968,451	973,780

(1) Corresponde a compras de materiales de construcción, pagos a contratistas de mano de obra y pagos por otros costos de construcción y promoción inmobiliaria, relacionados con los 3 Proyectos.

(2) El costo de ventas del ejercicio 2008, corresponde a la venta de una unidad de vivienda del proyecto Estancias de la Armenia.

NOTA 11 - IMPUESTOS ANTICIPADOS	**2008**	2007
	US$	US$
Retención Fuente	**79,979**	960,866
IVA C.T.	**53,541**	1,167,583
Retención IVA		12,938
Anticipo Impuesto Renta	**144,520**	75,164
Impuestos por Recuperar	**6,793**	268,665
	284,833	2,485,216

NOTA 12 - GASTOS ANTICIPADOS	**2008**	2007
	US$	US$
Seguros Prepagados	**9,848**	122,842
Publicidad Prepagada (1)	**239,789**	274,764
Otros		104,476
	249,637	502,082

(1) En el año 2008, los gastos corresponden a los proyectos Mirador del Bosque, Estancia de la Armenia y Campiña del Norte.

NOTA 13 - INVERSIONES PERMANENTES	**2008**	2007
	US$	US$
Banco de Loja (1)	**182,720**	182,720
Banco del Pichincha (1)	**32,609**	303,131
Banco de Guayaquil (1)	**40,441**	
E- Maulme C.A.	**18,233**	
Proauto C.A. (7)	**3,467,548**	
Afianzadora Mercantil Colombiana S.A. Confianza	**320,063**	355,625
Materiales industriales de la Costa S.A (2)	**258,000**	
Compañía Ecuatoriana del Caucho S.A.(7)		6,172
Andujar S.A. (7)		101
Automersa S.A. (7)		5,177
Automotores Ponce de León S.A. (7)		9,580
Coneca S.A.(7)		1,636
Consorcio de Chevy Plan Ecuador S.A.		45,000
Electroquil (7)		47
Fideicomiso La Palma (3)	**547,970**	522,975
Fideicomiso Duran Outlet (4)	**320,259**	253,514
Fideicomiso Bodegapark (5)	**600**	600
Fideicomiso de Inversión Conjunta (6)	**2,050,000**	
Otros Menores	**73,225**	71,619
Provisión desvalorización de inversiones		(9,580)
	7,311,668	1,748,317

(1) El detalle de las inversiones en instituciones financieras es el siguiente:

	No. Acciones	**V/Nominal**	**% Participa.**
Banco de Loja C.A.	739,243	1.00	**5.9904%**
Banco Pichincha C.A.	82,430	1.00	**0.0383%**
Banco de Guayaquil S.A	10,000	1.00	**0.0087%**

(2) Con fecha 30 de abril de 2008, se compra 179.909 acciones por US$.258.000.

(3) El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2008 y 2007 corresponde al lote de terreno No. 7 del Proyecto La Campiña, cuyo avalúo técnico al 13 de enero de 2009 asciende a US$560.041.

(4) Corresponde a los aportes entregados, para la construcción y administración del Centro Comercial Durán OUTLET, que representa el 30% de los gastos preoperativos; para lo cual se decidió firmar la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Durán OUTLET con fecha 27 de noviembre de 2006, celebrado entre la Compañía Inmobiliaria Industrial Río del Pacífico INRIOPA C.A., la compañía POMIGLI S.A.y la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en donde Inmobiliaria Inriopa S.A. será beneficiaria de todos los ingresos en un porcentaje del 30%. La Fiduciaria se encargará de la construcción del centro comercial hasta que esté concluido.

El fideicomiso se encuentra en su etapa de administración del centro comercial. Los constituyentes han presentado al banco una solicitud de refinanciamiento de la deuda con el banco a fin de reestructurar la deuda en función a las recaudaciones existentes.

(5) El fideicomiso no ha iniciado sus operaciones, los constituyentes decidieron dirigir sus esfuerzos para el desarrollo del Centro Comercial Durán Outlet, paralizaron el proyecto de construcción de las bodegas, motivo del fideicomiso y a la fecha se encuentra paralizado. La administradora del fideicomiso, está esperando se den las instrucciones a fin de proceder a la liquidación del fideicomiso en caso de que definitivamente no se de inicio a las actividades para las que fue creado el mismo.

(6) Fideicomiso de inversión conjunta constituido el 16 de junio de 2008, con la finalidad de recibir recursos que sean aportados por los constituyentes, los cuales serán destinados principalmente para realizar inversiones de conformidad con las instrucciones que se estipularán en el contrato; las utilidades que generen dichas inversiones serán repartidas entre los constituyentes. La escritura de constitución del Fideicomiso fue reformada el 1 de septiembre de 2008 con el propósito de hacer constar el cambio de la estructura de las inversiones aprobadas y el 8 de diciembre de ese mismo año para aclarar que los Constituyentes se obligan a declarar y pagar el impuesto a la renta por las utilidades que genere el Fideicomiso.

Los constituyentes y beneficiarios del Fideicomiso son: Proauto C.A., Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., Miracom S.A., Grupo Branco S.A., E Maulme C.A. Inmobiliaria Industrial Río Pacífico Inriopa C.A. y Mirasol S.A.

(7) Al 31 de diciembre de 2008, se posee el 83% de participación en la Compañía PROAUTO C.A., a su vez esta posee las acciones de E Maulme C.A. del 80% y Mirasol S.A. el 99.46%, esta última es propietaria de las acciones de Miracom S.A. en el 99.88% y de otras compañías las mismas que se excluyen de la consolidación del año 2008, por lo indicado en la nota 2 literal (c)

Los estados financieros de las empresas cuyo porcentaje de participación es superior al 50%, presentan las siguientes cifras:

Detalle		Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados
Proauto C.A.		17.638,651	10.283,471	7,355,179	995,178
Materiales Industriales de la Costa Cia. Ltda.		301.386	16,820	284,565	31,512
Afianzadora Mercantil Colombiana S.A. Confianza	(a)	988.818	240,775	748,043	65,208

(a) Cifras reportadas en miles de pesos colombianos

NOTA 14 - PROPIEDADES Y EQUIPOS	2008	2007
	US$	US$
Terreno		2,575,726
Pinacoteca y Biblioteca		1,644
Otros Activos no depreciables		37,152
Edificios e Instalaciones	**75,282**	2,743,264
Muebles y enseres	**88,382**	710,824
Equipo de oficina	**34,904**	259,811
Equipo de computación	**435,242**	751,020
Vehículo	**63,517**	360,995
Maquinaria y Equipos	**486.044**	1,627,185
Equipo Electrónico	**3,328**	
(Menos) Depreciación Acumulada)	**(661,704)**	(3,055,965)
	524,994	6,011,656

El movimiento de las propiedades y equipos se presenta a continuación:

	2008	2007
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	**6,011,656**	6,098,745
(Menos) efecto empresas que se venderán	**(5,387,945)**	
Más adiciones	**109,679**	612,119
(Menos) Retiros netos	**(51,008)**	(103,822)
(Menos) Depreciación anual	**(156,525)**	(603,354)
Más (Menos) Ajustes y reclasificaciones	**(863)**	7,968
Saldo al 31 de diciembre	**524,994**	6,011,656

NOTA 15 - CRÉDITO MERCANTIL	**2008**	2007
	US$	US$
El detalle del crédito mercantil positivo es el siguiente:		
Crédito Mercantil en Construecuador S.A.	**200,529**	200,529
Amortización CM de Construecuador S.A.	**(26,737)**	(16,711)
Crédito mercantil positivo	**173,792**	183,818
El detalle del crédito mercantil negativo es el siguiente:		
Crédito Mercantil en Mirasol S.A.(1)		208,664
Crédito Mercantil en Proauto C.A. (1)		595,625
Crédito Mercantil en E. Maulme C.A. (1)		232,257
Crédito Mercantil en Grupo Bravco S.A.	**198,391**	464,389
Crédito Mercantil en Construecuador S.A.	**145,304**	145,304
Crédito mercantil negativo	**343,695**	1,646,239
Amortización CM de Mirasol S.A. (1)		(82,261)
Amortización CM de Proauto C.A. (1)		(119,125)
Amortización CM de E. Maulme C.A. (1)		(69,677)
Amortización CM de Grupo Bravco S.A.	**(33,892)**	(56,113)
Amortización CM de Construecuador S.A.	**(26,639)**	(19,374)
Amortización crédito mercantil	**(60,531)**	(346,550)
Saldo Crédito mercantil	**283,164**	1,299,689

(1) Para el ejercicio 2008, se deja de reflejar el crédito mercantil de las empresas que dejan de formar parte del grupo de consolidación por su venta en el año 2009.

El cargo a Resutados del año 2008 por crédito mercantil, asciende a US$ 7.158

NOTA 16 - ACTIVO DIFERIDO	**2008**	2007
	US$	US$
Costos Programas Informáticos	**10,000**	105,321
Cargos Diferidos	**19,267**	553,049
Gastos Preoperacionales		49,144
Derechos y Licencias	**274,896**	268,293
Adecuaciones e Instalaciones		772,667
Adecuaciones y Mejoras El Condado		58,010
Derecho y Concesión el Condado		133,192
Software	**23,684**	
(Menos) Amortización acumulada	**(141,098)**	(1,093,267)
	186,749	846,409

El movimiento de los activos diferidos se presenta a continuación:

	2008	2007
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	**846,409**	457,506
Menos efecto empresas no consolidadas en el año 2008	**(660,513)**	
Más adiciones	**29,313**	689,220
(Menos) Amortización anual	**(28,459)**	(228,630)
Más (Menos) Ajustes y reclasificaciones		(71,687)
Saldo al 31 de diciembre	**186,749**	846,409

NOTA 17 - OBLIGACIONES FINANCIERAS	**2008**	2007
	US$	US$
Obligaciones financieras de corto plazo		
Banco Rumiñahui S.A. (1)	**457,663**	1,249,283
Banco Pichincha C.A. - Derechos Fiduciarios La Palma - porción corriente (2)	**436,297**	436,295
Banco Pichincha Limited Panamá (3)	**197,077**	508,457
Sobregiros		163,331
GMAC del Ecuador S.A.		6,463
Banco de la Producción Produbanco S.A. (4)		530,818
Banco Pichincha C.A. (5)		233,037
Banco Internacional S.A. (6)		225,225
Lloyds Bank (7)		945,000
Intereses Provisionados		29,540
Total Obligaciones financieras de corto plazo	**1,091,037**	4,327,449
Obligaciones financieras de largo plazo		
Banco Pichincha C.A. - Derechos Fiduciarios La Palma Oasis (2)	**1,172,590**	1,172,592
Banco Rumiñahui S.A.(1)	**226,581**	1,550,717
Banco de la Producción Produbanco S.A. (4)		116,794
Banco Pichincha C.A. (8)		157,092
Banco Internacional S.A.(6)		121,608
Fideicomiso de Inversión Conjunta		
Total Obligaciones financieras de largo plazo	**1,399,171**	3,118,803
Total Obligaciones	**2,490,208**	7,446,252

(1) En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A. corresponde a:

a) Las operaciones 67676 y 72130, las cuales vencen en el primer semestre del año 2008, devengan tasas de interés variables entre el 13.19% y 14.42%, anual.

b) La operación 214580 por US$2.200.000, con vencimiento el 31 de diciembre de 2009, a una tasa de interés anual del 9,11%.

(2) En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A. corresponde al Convenio de pago semestral, por un inmueble en dación en pago, a una tasa del 12% anual, cuyo vencimiento será el 19 de febrero de 2009. Los intereses se devengan a partir de noviembre de 2004; el 4 de julio de 2007 se suscribió un adendum al contrato celebrado el 23 de abril de 2003, en el cual se establecen las nuevas condiciones y valores de pago, se fijó como fecha de vencimiento el 18 de agosto de 2009 a una tasa de interés del 9% anual; el 18 de julio dle 2008 se suscribió otro adendum al adendum celebrado el 4 de julio fijándose como fecha de vencimiento el 8 de agosto del 2011.

(3) En la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A., corresponde a una cuenta por pagar, generada en la compra-venta de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Balcones de Cumbayá 3ra etapa, esta operación no genera intereses.

(4) Hasta el año 2007 estuvo conformado por las siguientes operaciones:

(a) En la subsidiaria Proauto C.A. corresponde a US$.386.243 de dos obligaciones contratadas en el 2006 con vencimiento en marzo y agosto de 2008 y dos obligaciones contratadas en el 2007 con vencimiento en enero y agosto de 2009. Devengan una tasa de interés anual entre el 9% y el 10,75%.

(b) En la subsidiaria E.Maulme C.A., corresponde a las siguientes operaciones:

Operación N.	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	US$	Tasa	Garantía
CAR2020019088000	27/11/2007	23/05/2008	72,768	11.60%	155,176
CAR2020019596000	21/12/2007	20/03/2008	71,807	11.60%	91,599

(5) Incluye US$ 100.954 que en la subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A. al 31 de diciembre de 2007 correspondía a avales bancarios

(6) En la subsidiaria Proauto C.A. al 31 de diciembre de 2007 incluía dos obligaciones contratadas en junio de 2006 con vencimiento en junio de 2009, devengan una tasa de interés anual del 9,50%.

(7) En la subsidiaria Proauto C.A. al 31 de diciembre de 2007 correspondía a Obligaciones vigentes desde julio de 2007 hasta enero y febrero de 2008, devengan una tasa de interés anual entre el 8,15% y el 9%

(8) En la subsidiaria Mirasol, al 31 de diciembre de 2007 correspondía a un préstamo obtenido para la compra de acciones de la compañía E.Maulme C.A. contratado el 17 de diciembre de 2001, que vencerá el 29 de septiembre de 2010, con una tasa del 7.42%, de un capital original de US.$638.000.

NOTA 18 - PROVEEDORES	2008	2007
	US$	US$
Proveedores Nacionales	**306,138**	19,996,575
Proveedores del Exterior		194,422
	306,138	20,190,997

NOTA 19 - ACREEDORES VARIOS	2008	2007
	US$	US$
Acreedores Varios (1)	**1,142,402**	1,380,340
Regulaciones Pendientes		6,110
Reposiciones de Caja Chica		91
Dividendos por pagar		5,033
Inversora Pichincha	**62,034**	
Dr. Fidel Egas (2)	**183,436**	
Juan Pablo Egas	**42**	
Retenciones a Contratistas	**11,366**	
	1,399,279	1,391,574

Año 2008 y 2007: Incluye US$. 1,129.058 y US$960.838 respectivamente en la subsidiarias Constructora e Inmobiliaria Construecuador C.A. y corresponde principalmente las siguientes transacciones:

* Valores recaudados para los trámites de escrituración de las unidades de vivienda vendidas de los diferentes proyectos, por un valor que asciende a US$ 629.058 y US$ 460.838, en los años 2008 y 2007 respectivamente.

* 10 préstamos de US$50.000 cada uno otorgados por terceros, vencen el 21 de diciembre de 2008, devengan una tasa de interés del 9% anual.

(2) Corresponde a la porción corriente de los préstamos recibidos del Dr. Fidel Egas, los cuales no generan intereses ni tienen una fecha definitiva de pago.

NOTA 20 - ANTICIPO CLIENTES

Corresponden a los valores recibidos de clientes antes de emitir la factura de venta, en especial en las subsidiarias que se dedican a la venta de vehículos y proyectos Inmobiliarios, a continuación el detalle de la subsidiaria en la cual se originó el anticipo

	2008	2007
	US$	US$
Proauto C.A. (1)		336,991
E. Maulme C.A.		218,651
Mirasol S.A.		439,428
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. (2)	**616,023**	3,124,939
Miracom Cía. Ltda.		20,660
Grupo Bravco S.A.	**968**	58,738
	616,991	4,199,407

(1) Al 31 de diciembre de 2007 incluía principalmente anticipos entregados por clientes especialmente de la línea de vehículos.

(2) El detalle de los anticipos recibidos de clientes de la Subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A. de cada uno de los proyectos se detalla continuación:

	2008	2007
	US$	US$
Mirador del Bosque	**94,736**	1,559,630
Balcones de Cumbayá		1,266,048
Campiña del Norte	**94,455**	82,717
Estancias de la Armenia	**68,401**	
Araucarias de Quitumbe	**168,228**	76,011
Depósitos no Identificados	**190,203**	140,533
	616,023	3,124,939

NOTA 21 - IMPUESTOS POR PAGAR	**2008**	2007
	US$	US$
Retención IVA	**29,012**	56,041
Retención en la fuente Impuesto a la Renta	**11,022**	280,856
IVA	**28,483**	1,750,163
Otros impuestos por liquidar		1,421
Impuesto a la renta causado	**265,275**	597,737
	333,792	2,686,218

NOTA 22 - PASIVOS ACUMULADOS	**2008**	2007
	US$	US$
Décimo Tercero (1)	**6,406**	35,915
Décimo Cuarto (1)	**7,617**	40,139
Fondos de reserva (1)	**23,684**	174,603
15% Participación Trabajadores (1)	**148,562**	555,708
Varios	**23,008**	262,939
	209,277	1,069,304

(1) El movimiento de la cuenta pasivos acumulados se muestra a continuación

	2008	2007
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	**806,365**	879,267
Menos efecto empresas vendidas	**(576,201)**	
Más Adiciones	**301,331**	1,012,757
Menos Pagos	**(345,226)**	(1,085,659)
Saldo al 31 de diciembre (2)	**186,269**	806,365

NOTA 23 - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO	**2008**	2007
	US$	US$
Jubilación Patronal	**19,900**	399,754
Desahucio	**2,840**	50,635
	22,740	450,389

(1) El movimiento de la cuenta Jubilación Patronal y Desahucio se muestra a continuación:

	2008	2007
	US$	US$
Saldo al 1 de enero	**450,389**	419,003
Menos efecto de empresas vendidas	**(438,981)**	
Más adiciones	**11,332**	21,877
Menos pagos		9,509
Saldo al 31 de diciembre	**22,740**	450,389

El estudio actuarial está efectuado de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de interés actuarial real del 4% anual.

NOTA 24 - OTROS INGRESOS Y EGRESOS	2008	2007
Otros ingresos	US$	US$
Arriendos		334,091
Chevy Star		686,086
Comisiones		407.614
Dividendos Recibidos (1)	**736,804**	106,296
Venta de Activos Fijos		150,726
Financieros	**111,396**	121,684
Administrativos		146.964
Utilidad en venta de acciones (2)	**1,550,719**	
Otros Ingresos	**335,813**	984,492
Por servicios		303,144
Total Otros ingresos	**2,734,732**	3,241,095
Otros egresos		
Gastos Administrativos		(790,906)
Leasing		(539.557)
Gastos Financieros (3)	**(402,707)**	(1,664,304)
Varios	**(34,175)**	(229,515)
Chevy Star		(219,487)
Asumidos por la Compañía		(5.518)
Reembolsos		(54,668)
Pérdida por tipo de cambio	**(35,563)**	
Total Otros egresos	**(472,445)**	(3,652,550)
Otros Ingresos y Egresos netos	**2,262,288**	(411.455)

En la Matriz Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A

(1) Corresponde a dividendos recibidos de: Banco Pichincha C.A. por US$9.370, Grupo Bravco S.A. por US$2.290, Proauto C.A. por US$622.500, Banco de Loja C.A. por US$ 41.934, otros menores a US2; y en la Subsidiaria Constructora e Inmobiliaria Contruecuador C.A: Banco del Pichincha por US$ 60.708

(2) Al 31 de diciembre de 2008 corresponde a la utilidad generada en la venta de 867.258 acciones a un precio de venta de US$2,10.

(3) Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 incluye principalmente US$341.284 y US$313.126 respectivamente por provisión de intereses de las obligaciones financieras, detallados en la nota 17

NOTA 25 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

En el año 2008 la matriz Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A, Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.; y Grupo Bravco S.A. han registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual de la siguiente forma:

	2008	2007
	US$	US$
Resultado del ejercicio	**3,480,607**	3,858,890
(Menos) 15% Participación trabajadores	**(148,562)**	(555.708)
Menos Crédito Mercantil	**(7,158)**	
Más / Ajustes y Reclasificaciones por Consolidación	**61,473**	
Más / (Menos) Partidas conciliatorias	**(2,325,258)**	105,940
Más Pérdida en subsidiarias		3,209
Base imponible impuesto a la renta	**1,061,102**	3,412,331
Impuesto a la renta causado (1)	**265,275**	597,737

(1) La provisión del impuesto a la renta hasta el ejercicio 2007 se basa en la disposición de la Ley de Régimen Tributario Interno, por la cual la Compañía que reinvierta sus utilidades, pagará una tarifa reducida del 15% sobre el monto reinvertido. En el año 2008 tanto la matriz como sus subsidiarias dejaron de acogerse a este beneficio.

Al momento se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2006 a 2008 de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. y sus subsidiarias: Constructora Inmobiliaria Construecuador S.A y Grupo Bravco S.A.

Durante el ejercicio 2008 y 2007 no existieron transacciones con compañías relacionadas en el exterior que determinen la necesidad de realizar un Estudio de Precios de Transferencia.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2007, se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, en el Registro Oficial No. 242. Esta ley fue aprobada por la Asamblea Constituyente, e incluye, entre otros temas, modificaciones importantes al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo referente al Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales, así como la creación de nuevos impuestos reguladores, que incluye un impuesto a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2008 y durante el año 2008 ha sido sometida a reformas e interpretaciones. La Ley ha sido reglamentada y los respectivos reglamentos han sido de igual forma reformados durante el año. Adicionalmente a las reformas se han emitido una serie de resoluciones por parte de la Autoridad Tributaria. El marco normativo tributario del año 2007 no es comparable al del 2008.

NOTA 26 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de Inmobiliaria Industrial Río Pacífico INRIOPA C.A. al final del 2008 es de 2,020,000 en acciones de valor nominal de US$ 0.04 cada una.

NOTA 27 - UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El cálculo de las utilidades por acción se muestra en el siguiente detalle.

Fecha	DETALLE	2008	2007
		US$	US$
	Utilidad del ejercicio después de trabajadores e impuestos	**3,066,638**	2,293,303
	Acciones en circulación al inicio del período	**2,020,000**	2,020,000
	Acciones en circulación al final del período	**2,020,000**	2,020,000
	Promedio ponderado de las acciones en circulación	**2,020,000**	2,020,000
	Utilidades por acción	1.52	1.14

NOTA 28 - GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2008 los compromisos de las subsidiarias se detallan a continuación:

SUBSIDIARIA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.

	US$	Banco
Hipoteca Abierta Lote No.3, 5 y 6 del Proyecto Habitacional La Campiña (1)	**6,354,414**	Pichincha
Casas y Departamentos del Fideicomiso Mirador del Bosque (1)	**728,282**	Pichincha
Hipoteca Abierta Proyecto Araucarias de Quitumbe (1)	**1,130,786**	Pichincha
Hipoteca Abierta del Terreno y Construcción (1)	**2,965,204**	Pichincha
Hipoteca Abierta del Terreno Rancho Z Conocoto (2)	**880,533**	Rumiñahui
Hipoteca Abierta del Terreno y Construcciones Lote Nro. 1 San Carlos Alto (1)	**2,312,940**	Rumiñahui
Prenda Comercial del 50% de Derechos Fiduciarios Fideicomiso Huancavilca (2)	**2,300,000**	Rumiñahui

(1) Garantía otorgada por el Fideicomiso

(2) Garantía otorgada por Construecuador S.A.

Existen en el Banco Pichincha C.A., 12 operaciones de fianzas para garantizar la compra de materiales y otras operaciones por un monto de US$267.743.

Promesa de constitución de hipoteca con el Municipio de Quito sobre el lote No.7 del proyecto Habitacional La Campiña del Norte, hasta que se concluyan con las obras de infraestructura de desbanque, nivelación, relleno, compactación de material, bordillos, asfalto, aceras , alcantarillado y agua potable.

SUBSIDIARIA: GRUPO BRAVCO S.A

Al 31 de diciembre de 2008, existe una garantía bancaria de Banco General Rumiñahui por US$ 60.000, emitida a favor del Senatel por el contrato de concesión para brindar Servicios de Portadores de telecomunicaciones, la fecha de otorgamiento de la licencia a Bravco por parte del Senatel es 21 de mayo de 2002 y tiene una vigencia de 15 años.

NOTA 29 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Para la ejecución de los proyectos inmobiliarios donde la subsidiaria Construecuador S.A. es la Constructora, la compañía subcontrata a terceros para la ejecución de diversas obras, para lo cual dichos contratistas actúan con su propio personal y tienen la calidad de patronos de sus propios trabajadores y por tanto asumen las obligaciones laborales respectivas. En los casos en los que se ejecutan proyectos inmobiliarios a través de Fideicomisos, se determina que entre la Fiduciaria y/o el Fideicomiso con el contratista, y/o los trabajadores, contratistas y funcionarios del contratista, no se establece relación laboral de ninguna naturaleza. A continuación se incluye un detalle de los Contratos mantenidos con terceros vigentes durante el ejercicio 2008:

Contratatante	Contratista	Objeto	Fecha	Plazo
Fideicomiso Edificio Gonzalez Suarez y Gonessiatt	Construecuador	Administración delegada para construcción	25/10/2006	Jun-09
Fideicomiso Edificio Gonzalez Suarez y Gonessiatt	Construecuador	Comercialización	18/01/2006	Ago-09
Fideicomiso Edificio Gonzalez Suarez y Gonessiatt	Construecuador	Gerencia de Proyecto	18/01/2006	Jun-09
Fideicomiso Treviso	Construecuador	Administracion Delegada para Construcción	08/09/2008	Oct-09
Fideicomiso Huancavilca 3	Construecuador	Diseños San Luri	20/11/2008	Nov-09

El abogado laboral de la Compañía atiende un juicio, demandado por la Sra. Ruth Alicia Redroban Batallas, por supuesto despido intempestivo, *sin determinar una fecha para Audiencia Preliminar, y la posible contingencia en caso de llegar a un fallo negativo se estima en US$ 5 mil dólares.* Al cierre del periodo 2008 no existen otras notificaciones a la empresa por juicios laborales o de otra índole.

NOTA 30 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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.

Ing. Pablo Balazar Egas
Representante Legal

Nancy Villacís
Contadora

INMOBILIARIA INRIOPA C.A. & SUBSIDIARIAS
ANEXO - INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA- ESTADOS CONSOLIDADOS
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CUENTA	CASA MATRIZ INRIOPA C.A.	Subsidiarias		TOTAL MATRIZ Y SUBSIDIARIAS	Ajustes, Eliminaciones y Reclasificaciones		Saldo Consolidado 2008
		99.9999% CONSTRUECUADOR S.A.	99.9894% GRUPO BRAVCO S.A.		DEBE	HABER	
ACTIVOS							
Activos Corrientes							
Efectivo	26,919	242,085	61,312	330,315	0	0	330,315
Inversiones Temporales	0	14,423	185,886	200,309	0	0	200,309
Clientes	0	691,044	85,394	776,438	0	0	776,438
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	15,409	746,502	26,310	788,221	0	2,252	785,969
Deudores Varios	15,269	46,886	14,467	76,622	0	0	76,622
Anticipos y Avances	0	15,990	2,807	18,797	0	0	18,797
Inventarios	0	171,632	34,149	205,781	0	0	205,781
Inversiones en Fideicomisos	0	6,482,802	0	6,482,802	0	0	6,482,802
Obras en Ejecución	0	968,451	0	968,451	0	0	968,451
Impuestos Anticipados		157,777	89,987	284,833	0	0	284,833
Gastos Anticipados	0	249,637	0	249,637	0	0	249,637
Total Activos Corrientes	**57,597**	**9,787,229**	**500,311**	**10,382,207**	**0**	**2,252**	**10,379,955**
Inversiones Permanentes	6,688,685	547,970	1,460,000	8,696,656	25	1,385,013	7,311,668
Activos Fijos	0	358,212	166,782	524,994	0	0	524,994
Crédito Mercantil	**0**	**0**	**0**	**0**	**200,529**	**26,737**	**173,792**
Activo Diferido	0	19,267	167,482	186,749	0	0	186,749
Otros Activos	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar Relacionadas L/P	0	0	0	0	0	0	0
Total Activos	**6,746,283**	**10,712,678**	**2,294,575**	**19,790,606**	**200,554**	**1,414,002**	**18,577,158**
PASIVOS	**0**						
Pasivo Corriente							
Obligaciones Financieras	0	1,091,037	0	1,091,037	0	0	1,091,037
Intereses por Pagar	0	14,375	0	14,375	0	0	14,375
Proveedores	0	14,584	291,554	306,138	0	0	306,138
Acreedores Varios	252,412	1,145,964	904	1,399,279	0	0	1,399,279
Anticipo Clientes	0	616,024	967	616,991	0	0	616,991
Compañías Relacionadas por Pagar	76,851	1,025,734	2,252	1,104,837	(2,252)	0	1,102,585
Impuestos por Pagar	56,189	67,246	210,358	333,792	0	0	333,792
Obligaciones Laborales	0	50,384	158,894	209,277	0	0	209,277
Ingresos Diferidos de Corto Plazo	4,325	0	0	4,325	0	0	4,325
Total Pasivos Corrientes	**389,777**	**4,025,347**	**664,929**	**5,080,052**	**(2,252)**	**0**	**5,077,800**
Obligaciones Bancarias de Largo Plazo	0	1,399,171	0	1,399,171	0	0	1,399,171
Préstamo Largo Plazo Relacionadas	3,000,000	1,194,542	0	4,194,542	0	0	4,194,542
Jubilación Patronal y Desahucio	0	0	22,740	22,740	0	0	22,740
Crédito Mercantil	**0**	**0**	**0**	**0**	**326,529**	**609,693**	**283,164**
Ingresos Diferidos de Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0
Otros Pasivos Largo Plazo	0	0	0	0	0	0	0
Total Pasivos	**3,389,777**	**6,619,060**	**687,668**	**10,696,505**	**324,277**	**609,693**	**10,977,416**
Interés Minoritario	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**203**	**203**
PATRIMONIO NETO	3,393,576	4,093,619	1,606,906	9,094,101	4,564,886	3,070,323	7,599,538
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	**6,783,352**	**10,712,678**	**2,294,575**	**19,790,606**	**4,889,163**	**3,680,218**	**18,577,157**

INMOBILIARIA INRIOPA C.A. & SUBSIDIARIAS
ANEXO - INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA- ESTADOS CONSOLIDADOS
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CUENTA	CASA MATRIZ INRIOPA	Subsidiarias		TOTAL MATRIZ Y SUBSIDIARIAS	Ajustes, Eliminaciones y Reclasificaciones		Saldo Consolidado 2008
		99.9999% CONSTRUECUADOR S.A.	99.9894% GRUPO BRAVCO S.A.		DEBE	HABER	
Ventas Netas	0	8,582,585	3,347,431	11,930,016	800	0	11,929,216
Costo de Ventas	0	(6,721,454)	(1,432,585)	(8,154,039)	0	0	(8,154,039)
Utilidad Bruta en Ventas	**0**	**1,861,130**	**1,914,846**	**3,775,977**	**800**	**0**	**3,775,177**
Gastos de Operación	**11,024**	**1,386,566**	**1,167,226**	**2,564,815**	**0**	**800**	**2,564,015**
Gastos Administracion	580	1,116,530	1,167,226	2,284,336	0	800	2,283,536
Gastos de Ventas	0	270,036	0	270,036	0	0	270,036
Gastos Generales	10,443	0	0	10,443	0	0	10,443
Gastos Financieros	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad en operación	**(11,024)**	**474,565**	**747,620**	**1,211,161**	**800**	**800**	**1,211,161**
Mas: Otros Ingresos	1,018,334	1,685,023	93,648	2,797,005	62,273	0	2,734,732
Mas: Utilidad por Amortizac. Del CM	0	0	0	0	10,026	17,185	7,158
Menos: Otros Egresos	74,230	398,946	68	473,245	0	800	472,445
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	**933,080**	**1,760,642**	**841,200**	**3,534,922**	**73,099**	**18,785**	**3,480,607**
15% Participación Trabajadores	0	22,382	126,180	148,562	0	0	148,562
Impuesto a la Renta Anual	55,858	28,765	180,652	265,275	0	0	265,275
Resultado del Ejercicio Antes de Interés Minoritario	**877,222**	**1,709,495**	**534,368**	**3,121,084**	**73,099**	**18,785**	**3,066,770**
Mei Interés Minoritario	**0**	**0**	**0**	**0**	**132**	**0**	**132**
Utilidad Neta	**877,222**	**1,709,495**	**534,368**	**3,121,084**	**72,967**	**18,785**	**3,066,638**

INMOBILIARIA INRIOPA C.A. & SUBSIDIARIAS
ANEXO - INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA- ESTADOS CONSOLIDADOS
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CUENTAS	CASA MATRIZ INRIOPA C.A.	Subsidiarias		TOTAL MATRIZ Y SUBSIDIARIAS	Ajustes, Eliminaciones y Reclasificaciones		Saldo Consolidado 2008
		99.9999% CONSTRUECUADOR S.A.	99.9894% GRUPO BRAVCO S.A.		DEBE	HABER	
CAPITAL SOCIAL							
Saldo Inicial	80,800	1,870,000	316,045	2,266,845	2,186,045	0	80,800
(+ -) Movimientos del año	0	230,000	694,955	924,955	924,955	0	0
Saldo Final	**80,800**	**2,100,000**	**1,011,000**	**3,191,800**	**3,111,000**	**0**	**80,800**
APORTE FUTURA CAPITALIZACION							
Saldo Inicial	0	0	265,998	265,998	265,998	0	0
(+ -) Movimientos del año	0	0	-265,998	-265,998		265,998	0
Saldo Final	**0**	**0**	**0**	**0**	**265,998**	**265,998**	**0**
RESERVA LEGAL							
Saldo Inicial	107,742	110,990	52,065	270,797	73,947		196,849
(+ -) Ajustes Años Anteriores	0	0	0	0	89,107		-89,107
(+ -) Movimientos del año		(1,310)	(106)	(1,416)	98,501.00	99,917	0
Saldo Final	**107,742**	**109,680**	**51,959**	**269,381**	**261,556**	**99,917**	**107,742**
RESERVA FACULTATIVA							
Saldo Inicial	0	0	0	0	0		0
(+ -) Efecto Consolidación Inicial	0	0	0	0	0	0	0
(+ -) Movimientos del año	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Final	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
RESERVA DE CAPITAL							
Saldo Inicial	54,038	174,444	9,579	238,062	184,024		54,038
(+ -) Movimientos del año	0	0	0	0		0	0
Saldo Final	**54,038**	**174,444**	**9,579**	**238,062**	**184,024**	**0**	**54,038**
RESERVA ESPECIAL							
Saldo Inicial	0	0	0	0			0
(+ -) Movimientos del año	0	0	0	0			0
Saldo Final	**0**	**0**	**0**	**0**			**0**
UTILIDADES RETENIDAS							
Saldo Inicial	2,273,774	290,162	694,850	3,258,786		974,526	4,233,312
(+ -) Movimientos del año	0	(290,162)	(694,850)	(985,012)	1,569,766	2,611,786	57,009
(+ -) Resultado del año	877,222	1,709,495	534,368	3,121,084	73,232	18,785	3,066,638
(+ -) Resultado a la fecha de compra de subsidiarias	0	0	0	0	0	0	0
(-) Venta de Subsidiaria	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Saldo Final	**3,150,996**	**1,709,495**	**534,368**	**5,394,858**	**1,642,997**	**3,605,097**	**7,356,958**
TOTAL PATRIMONIO							
Saldo Inicial	2,516,354	2,445,597	1,338,537	6,300,487	2,710,014	974,526	4,564,999
(+ -) Movimientos del año	877,222	1,648,022	268,369	2,793,614	2,666,453	2,996,486	3,034,539
(-) Venta de Subsidiaria	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Saldo Final	**3,393,576**	**4,093,619**	**1,606,906**	**9,094,101**	**5,376,467**	**3,971,012**	**7,599,538**

INMOBILIARIA INRIOPA C.A. & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CUENTAS	CASA MATRIZ INRIOPA C.A.	Subsidiarias 99.9999% CONSTRUECUADOR S.A.	Subsidiarias 99.9894% GRUPO BRAVCO S.A.	TOTAL MATRIZ Y SUBSIDIARIAS	Ajustes, Eliminaciones y Reclasificaciones DEBE	Ajustes, Eliminaciones y Reclasificaciones HABER	Saldo Consolidado 2008
UTILIDAD NETA	877,222	1,709,495	534,368	3,121,085	73,232	18,785	3,066,638
(+/-) AJUSTES:							
Depreciaciones y Amortizaciones		65,373	128,217	193,590	0		193,590
Provisión Cuentas Incobrables		7,038	574	7,612			7,612
Baja de Inventarios				0			0
Provisión Jubilación Patronal			11,332	11,332			11,332
Provisión Trabajadores e Impuesto a la Renta	55,858	51,147	306,832	413,837			413,837
Ajustes Diferencia en Cambio Inversiones	35,563			35,563		0	35,563
AMORTIZACIÓN CRÉDITO MERCANTIL				0	17,185	10,026	(7,158)
INTERES MINORITARIO				0	0	132	132
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:							
(Aumento) Disminución Cuentas por Cobrar Netas		(2,686,458)	1,003	(2,685,455)			(2,685,455)
Inversión en Fideicomisos		2,518,621		2,518,621			2,518,621
Aumento (Disminución) Impuestos Neto	(37,324)	(145,657)	(262,441)	(445,422)			(445,422)
(Aumento) Disminución Otras Cuentas por Cobrar y Pagar	41,911	(330,005)	85,719	(202,375)			(202,375)
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar			98,982	98,982			98,982
Aumento (Disminución) Pasivos Acumulados				0			0
Dividendos Anticipados	(5,046)			(5,046)			(5,046)
FLUJO OPERACIONAL	**968,183**	**1,189,554**	**904,586**	**3,062,324**	**90,416**	**28,943**	**3,000,851**
FLUJO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION							
Incremento en Derechos Fiduciarios		(24,995)	(1,460,000)	(1,484,995)			(1,484,995)
(Adiciones) Disminución en Propiedad Planta y Equipo Neto		(4,100)	(72,047)	(76,147)		0	(76,147)
Adquisición de Activos Diferidos			(19,580)	(19,580)			(19,580)
Venta (Adquisición) Inversiones Permanentes	(961,924)	270,523		(691,401)			(691,401)
	(961,924)	**241,428**	**(1,551,627)**	**(2,272,123)**	**0**	**0**	**(2,272,123)**
FLUJO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamiento Recibido (Pagado) con Instituciones Financieras		(1,387,505)		(1,387,505)			(1,387,505)
Financiamiento Neto con Relacionadas	17,366		100,000	117,366			117,366
Devolución a socios de Aportes Futuras Capitalizaciones			(265,998)	(265,998)			(265,998)
Dividendos Pagados		(61,473)		(61,473)		61,473	0
	17,366	**(1,448,978)**	**(165,998)**	**(1,597,610)**	**0**	**61,473**	**(1,536,137)**
AUMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO	**23,625**	**(17,996)**	**(813,039)**	**(807,410)**	**90,416**	**90,416**	**(807,410)**
(+) EFECTIVO INICIAL	3,293	274,504	1,060,238	1,338,035			1,338,035
(=) SALDO FINAL DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	**26,918.55**	**256,508**	**247,198**	**530,625**	**90,416**	**90,416**	**530,625**