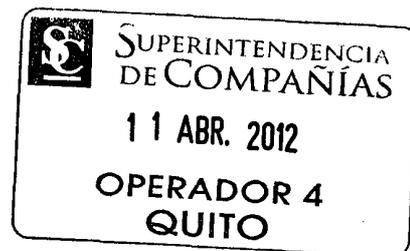


**IMPAC** S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora



Quito, a 03 de abril de 2012

### **INFORME DE GERENCIA**

Presento a los señores accionistas de IMPAC S.A. el informe de labores correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre 2011, en cumplimiento a lo que disponen los estatutos de la Compañía.

Durante el año 2011 Ecuador ha tenido un crecimiento estimado del PIB (Producto Interno Bruto) del 6.5%, de acuerdo a datos del Banco Central. Cifra que demuestra un desempeño relativamente estable a nivel macroeconómico, originado principalmente por la política expansiva del gasto público y condiciones externas favorables: mayores precios del petróleo, aumento del precio de commodities en los mercados internacionales, elevando el valor de las exportaciones ecuatorianas y altas recaudaciones tributarias.

El impulso de la inversión pública ha dado dinamismo a la economía, incrementando el circulante. Sectores como la construcción, comercio y energía son los que más se han visto beneficiados. A pesar de este crecimiento económico, el nivel de pobreza sigue siendo uno de los más altos dentro de la región, 28.6% de la población (urbana 17,4% y rural 50,9%).

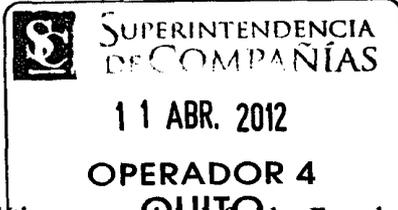
La inflación acumulada a diciembre del 2011 ha sido del 5.41%, lo que implica una pérdida de competitividad para la industria nacional. Los niveles de precios en la economía se han visto influidos por un aumento de la demanda por encima de la producción interna y como consecuencia de los altos precios internacionales de los productos agrícolas y materias primas por las crecientes compras de China e India. En noviembre del 2011 hubo un incremento al impuesto a salida de divisas ISD del 2 al 5%, incidiendo tanto en importaciones como en exportaciones de bienes.

La captación de inversión extranjera durante el tercer trimestre del 2011, afectada también por el aumento del ISD, ha sido de 385 millones, baja en comparación con países vecinos como Perú y Colombia que tienen tratados de libre comercio. Los capitales han sido ahuyentados debido a la excesiva carga impositiva y a la inestabilidad jurídica.



**IMPAC** S.A.

Inmobiliaria • Promotora • Constructora



2

El sector productivo local no tiene el impulso de una política comercial definida. Ecuador ha firmado convenios de cooperación con países como Venezuela e Irán, descuidando negociaciones con el mercado andino, europeo y norteamericano.

Para el año 2012 se prevé una desaceleración de la economía a escala mundial, incluido nuestro país. La proyección oficial del crecimiento del PIB será del 5.35. Además de factores internacionales que pueden influir en esta tendencia, está programado que la refinería de Esmeraldas opere durante solo 6 meses, debido a un mantenimiento que se realizará el próximo año.

Algunos analistas estiman que en el 2012 el gobierno actual mantendrá su política de subsidios, bonos e inversión social, con el fin de incentivar el consumo de hogares y debido a que es un año electoral. Esto aumentará el déficit fiscal y por ende el endeudamiento externo.

Se estima que habrá una recuperación en la inversión del sector minero. El gobierno ha autorizado contratos para explotar zonas en el Sur y Oriente.

La proyección de inflación según el Banco Central será del 5.14%, tomando en cuenta la continuidad el gasto público y el aumento del precio de los commodities a nivel mundial.

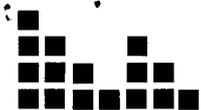
Ante este panorama podemos comentar que la empresa IMPAC S.A. en el transcurso del año 2011, al igual que en años anteriores, se ha dedicado al arrendamiento de oficinas y locales comerciales, actividad que no ha sufrido incrementos en los cánones mensuales.

Además, a mediados del 2011 ha emprendido un proyecto de remodelación de oficinas y compra de mobiliario.

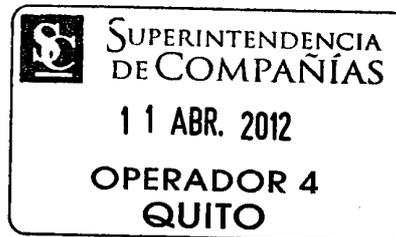
A continuación se muestra la evolución de las principales cuentas del Estado de Resultados:

## **INGRESOS**

Los ingresos percibidos durante el año 2010 fueron de USD. 345.300 mientras que en el 2011 ascendieron a USD. 350.700, la variación de esta cuenta es del 1.6%. Debido principalmente a la



incorporación del arriendo anual de las oficinas adquiridas a mediados del año 2010, en el Edificio Colón (USD. 900 mensuales).



### **GASTOS OPERACIONALES**

Los gastos ocasionados por el giro principal de la Empresa representan USD. 157.126 en el año 2010 y USD. 164.969 en el 2011, lo que significa una variación del 5%, baja en comparación al año anterior (60.5%). Los gastos por depreciación se han visto incrementados, en especial los referentes a Adecuaciones y Muebles y Enseres, como consecuencia del proyecto de remodelación de oficinas y adquisición de mobiliario, implantado durante el año 2011. El resto de gastos ha sufrido variaciones poco significativas.

### **UTILIDAD OPERACIONAL**

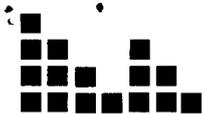
La Utilidad Operacional ha disminuido de USD. 188.173 en el año 2010 a USD. 185.731 en el 2011, lo que significa una variación de -1.3%. Esto se produjo como consecuencia de la variación de los rubros mencionados en el apartado anterior, principalmente del gasto depreciación.

### **EGRESOS NO OPERACIONALES**

En el año 2010 los egresos no operacionales fueron de USD. 50.730 mientras que en el 2011 este rubro disminuyó a USD. 28.154, hubo una variación de - 44.5. Esta reducción del gasto se debe a que la empresa RAGONSA no ha generado pérdida en este año.

### **OTROS INGRESOS**

El valor de la cuenta Otros Ingresos fue de USD. 1.658 en el 2010 mientras que en el año 2011 disminuyó a USD. 761.24, esto refleja una variación de -54.1%. Debido a que la empresa



INMOSEPAC no ha entregado el dato del valor Patrimonial Proporcional, no ha sido posible aplicar el método de participación de inversiones. Sin embargo, ha habido una pequeña utilidad de USD. 761.24 correspondiente a un incremento del Valor Patrimonial Proporcional de RAGONSA.

### UTILIDADES

La cuenta utilidad antes de impuestos y participaciones para el año 2010 se presentó con un saldo de US\$ 139.101, para el 2011 fue de USD. 158.338, habiendo un incremento del 13.8% debido a las variaciones analizadas anteriormente.

Luego de realizada la conciliación tributaria, se determinaron los valores correspondientes al impuesto a la renta y reserva legal que fueron de USD\$ 40.736 y US\$ 11.760 respectivamente. Por lo tanto la UTILIDAD NETA fue de US\$ 105.841 que, comparado con el año anterior (USD. 86.990) ha aumentado en un 21.7%. En resumen, la situación de IMPAC ha mejorado.

De los señores accionistas de IMPAC .S.A.

Atentamente,

Edith Costales Carrasco

**GERENTE GENERAL**

