48433

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2009

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR 10

Señores Accionistas:

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas y en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, pongo a consideración de ustedes el informe de las funciones de control desempeñadas en el año 2009:

Para el cabal cumplimiento de mis obligaciones y en uso de mis atribuciones: He examinado los libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado. He obtenido de los administradores la información sobre las operaciones, documentación y registro que se consideró necesario analizar y se realizaron pruebas selectivas sobre los anexos contables.

OPINION

1.- La administración de la compañía ha cumplido con las normas legales, societarias y administrativas vigentes y ha emitido disposiciones y adoptado acciones para el cumplimiento de estatutos, resoluciones y actos delegados por el Directorio y la Junta General de Accionistas.

2.- Las convocatorias a Junta General, sus expedientes y actas cumplen con las disposiciones de la Ley de Compañías.

3.- El control interno contable de la compañía tomado en su conjunto se muestra suficiente para salvaguardar los activos, mantener apropiados niveles de autorización en las operaciones y registrarlas correctamente.

4.- Los Estados Financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados conforme a los principios contables de general aceptación en el Ecuador, reflejan las cifras asentadas en los libros contables y, en mi opinión presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa y el resultado de sus operaciones en el año 2009.

OPERACION Y SITUACION

La crisis desatada en el último trimestre del año pasado afectó en forma importante al entorno económico en el año 2009.

La disminución de las exportaciones y de las remesas de los migrantes; la reducida inversión extranjera y la marcada restricción del financiamiento fueron signos evidentes de que los efectos adversos de la crisis progresivamente iban reflejándose en el país. La economía ecuatoriana vulnerable a esos efectos por su alta dependencia petrolera y por la falta de un plan que aliente la productividad del sector privado y dinamice la inversión mostró preocupantes indicadores, tales como: el déficit de la balanza comercial y de pagos, la caída del empleo, la contracción del medio circulante y una importante reducción del crédito, no obstante las medidas gubernamentales para mitigar las secuelas de la crisis con inversión pública, uso de reservas y búsqueda del financiamiento externo mediante organismos internacionales e interno mediante el incremento de tributos.

El índice de crecimiento anual del PIB fue prácticamente nulo, la tasa de inflación fue del 4.3% superior a la estimada, pero inferior al del año pasado que fue de 8.7% pero debido principalmente a la contracción de liquidez en el período. El mercado local financiero presentó fuertes restricciones de acceso a los fondos necesarios para la inversión lo que limitó la capacidad operativa del sector empresarial privado.

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2009

Inmobiliaria del Pacífico S.A., en este entorno, continuó con el proceso de escrituración de los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo y de los últimos locales comerciales de la Segunda Etapa de Ciudad Comercial El Recreo. Las ventas de inmuebles, correspondientes a 8 locales comerciales y 27 departamentos cuya transferencia legal se perfeccionó con el registro de la escritura pública respectiva, fueron en el año de 2'518.207 dólares. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 197.282 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 1'778.167 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 76.193 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 1'091.350 dólares y los financieros por 17.095 dólares.

Los ingresos financieros por intereses, comisiones, mora y multas sobre cuentas de clientes fueron de 20.837 dólares: otros ingresos por servicios y reposiciones de gastos netos por 301.601 dólares y la utilidad por venta de derechos fiduciarios 195.207 dólares.

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	937.322	US dólares
Utilidad antes de participaciones e impuestos	270.329	US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	166.983	US dólares

La situación de la compañía evolucionó positivamente, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

RUBROS	2009	2008
INDICE DE LIQUIDEZ	1.2	1.1
PRUEBA ACIDA	0.6	0.5
SOLVENCIA	1.5	1.4
ENDEUDAMIENTO	1.8	2.4

Las obligaciones con el sistema financiero se redujeron en 638.000 dólares con relación al saldo que se mantenía el año pasado, lo que se refleja en la reducción del índice de endeudamiento.

La venta de la inversión en Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, propietaria del predio ubicado en San Rafael, tampoco pudo concretarse durante el año 2009, sin embargo la intención de la administración de la compañía continúa siendo la de realizarla en el corto plazo.

Finalmente, agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo.

Atentamente,

C.P.A. Carlos Aguirre M.
COMISARIO