

## **INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2010**

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 2010:

He revisado los balances generales de Inmobiliaria del Pacífico S.A. cortados al 31 de diciembre de 2009 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros mediante la selección y aplicación de apropiadas políticas contables y la elaboración de estimaciones razonables de acuerdo con las circunstancias; mi responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en mi revisión.

Para el cabal cumplimiento de mis obligaciones legales 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, ha emitido disposiciones y ha 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 considerado 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 2010.

### **OPERACION Y SITUACION**

Los ambiciosos programas de gasto público promovidos por el gobierno hicieron que perdure el déficit fiscal durante el año 2010 a pesar de los importantes ingresos por el crecimiento en el precio del barril del petróleo y del modesto crecimiento del PIB en el año. El proceso de intervención gradual pero creciente del estado en la economía ecuatoriana, se mantuvo, marcado por bajos niveles de inversión privada. Las dificultades de financiamiento obligaron al gobierno al uso de las reservas y la obtención de fuentes de financiación domésticas como el IESS.

La tasa de desempleo se redujo y la inflación anual se ubicó bastante cerca de la meta del gobierno; las importaciones crecieron más rápido que las exportaciones lo que intensifica el déficit en la balanza comercial; las tasas de interés referenciales no variaron significativamente y la carga impositiva continuó siendo alta con tendencia creciente.

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 su área comercial, así como de los



## INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2010

últimos locales comerciales de la Primera y Segunda Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, trámite legal cuya conclusión marca el reconocimiento de sus ingresos.

Las ventas de inmuebles, correspondientes a 17 locales comerciales, 4 islas y 14 departamentos cuya transferencia legal se perfeccionó en el año, alcanzaron 2'748.526 dólares. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 56.857 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 1'700.213 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 29.641 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 902.372 dólares y los financieros por 18.997 dólares.

Los ingresos financieros por intereses, comisiones, servicios y reposiciones de gastos fueron por 97.720 dólares

### Resultados del Ejercicio

|   |           |            |
|---|-----------|------------|
| Utilidad Bruta en Ventas                      | 1'105.170 | US dólares |
| Utilidad antes de participaciones e impuestos | 251.880   | US dólares |
| Utilidad Neta del ejercicio                   | 155.872   | US dólares |

La situación de la compañía continuó su evolución positiva en procura de sus fines, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

| RUBROS             | 2010 | 2009 |
|--------------------|------|------|
| INDICE DE LIQUIDEZ | 1.8  | 1.2  |
| PRUEBA ACIDA       | 1.0  | 0.6  |
| SOLVENCIA          | 2.1  | 1.5  |
| ENDEUDAMIENTO      | 0.9  | 1.8  |

Los índices de liquidez y solvencia muestran tendencia creciente debido a que la compañía va culminando el ciclo de su proyecto inmobiliario. Las obligaciones con el sistema financiero se cancelaron totalmente en el año lo que se refleja en la reducción del índice de endeudamiento.

La realización de la inversión en Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, propietaria del predio ubicado en San Rafael, no pudo concretarse durante el año 2010. La intención de la administración de la compañía continúa siendo la de efectivizarla 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

