

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

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 2011:

He revisado los balances generales de Inmobiliaria del Pacífico S.A. cortados al 31 de diciembre de 2010 y 2011 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 especiales circunstancias de la misma. 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, 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 2011.

OPERACION Y SITUACION

En el año 2011 la economía ecuatoriana creció un 8%. La expansión de la inversión en obra pública, los proyectos de vivienda financiados con fondos estatales, la demanda interna de consumo acicateada por los aumentos en los salarios reales, los subsidios directos y el crecimiento del crédito constituyeron los motores de impulso de la aceleración de este indicador

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

económico. Sin embargo, la fuerte intervención del estado en los sectores que ha definido como estratégicos y la radicalización de las políticas hacia el sector empresarial generan incertidumbre que determina una baja inversión privada.

El leve crecimiento de la producción petrolera, el mantenimiento del precio de barril, los recursos que genera el sector energía y los ingresos por recaudación tributaria financian el nivel de gasto del gobierno que se prevé se mantendrá en el futuro inmediato.

La tasa de desempleo disminuyó ligeramente; la inflación creció, especialmente en el sector de alimentos, y superó el 5% anual; la balanza comercial siguió deficitaria y la tasa de interés promedio para crédito productivo se mantuvo. La carga impositiva creció a fines de año con el establecimiento de gravámenes a las botellas plásticas, automóviles, cigarrillos y bebidas alcohólicas y al incremento de la tasa de impuestos a la salida de divisas.

Inmobiliaria del Pacífico S.A., en este entorno, continuó con el proceso de escrituración de los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo, de su área comercial y de los últimos locales comerciales de la Primera y Segunda Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, trámite legal que marca el reconocimiento de sus ingresos.

Las ventas de inmuebles, correspondientes a 9 locales comerciales y 14 departamentos cuya transferencia legal se efectuó en el año, alcanzaron 1'596.185 dólares. Los arrendamientos ganados llegaron apenas a 6.637 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 1'016.057 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 65.589 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 696.218 dólares y los financieros por 10.710 dólares.

Los ingresos financieros por servicios prestados, intereses, comisiones y reposiciones de gastos alcanzaron 362.458 dólares

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	586.765	US dólares
Utilidad antes de participaciones e impuestos	176.707	US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	100.721	US dólares

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

RUBROS	2011	2010
INDICE DE LIQUIDEZ	2.3	1.8
PRUEBA ACIDA	1.6	1.0
SOLVENCIA	2.7	2.1
ENDEUDAMIENTO	0.6	0.9

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

Los índices de liquidez y solvencia mantienen tendencia creciente y la cancelación de las obligaciones con el sistema financiero se refleja en la reducción del índice de endeudamiento; indicadores financieros que demuestran que el ciclo del proyecto inmobiliario, para el que fue creada la compañía, va llegando a su culminación.

La realización de la inversión en Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, propietaria del predio ubicado en San Rafael, no ha podido concretarse todavía. La intención de la administración de la compañía sigue siendo la de efectivizarla lo más pronto posible.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos Aguirre M.', with a long horizontal flourish extending to the right.

C.P.A. Carlos Aguirre M.
COMISARIO