

## **NFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2012**

Señores Accionistas:

He dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías en mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas y de acuerdo con las normas legales vigentes informo a ustedes:

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros contables de la compañía.

Los libros societarios: acciones, accionistas y talonarios se llevan y conservan de acuerdo con los requerimientos legales y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

Se constató la vigencia de los nombramientos de los administradores.

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 realizado pruebas selectivas sobre los anexos y soportes contables, que incluyeron la evaluación de riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros de la compañía, tomando en consideración los controles internos relevantes para su preparación y presentación razonable; así como la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son los apropiados y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de las mismas, son de responsabilidad de la administración de la compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas, efectuadas en ese campo, no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos.

### **OPINION**

En mi opinión:

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.

## **NFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2012**

4.- Los Estados Financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, reflejan las cifras asentadas en los libros contables y presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa al 31 de Diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujos de caja en el año que termina en esa fecha.

5.- De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías en el ejercicio económico 2011 la compañía preparó el primer paquete completo de estados financieros bajo NIIF. Los efectos de ésta primera adopción fueron registrados en el patrimonio y podrán ser compensados con las reservas de Capital u otras reservas.

### **OPERACION Y SITUACION**

El modelo económico gubernamental basado principalmente en la inversión pública en infraestructura y la promoción de la demanda interna de consumo, continuó en plena aplicación. La economía ecuatoriana creció en 4.8% en el año 2012.

La inversión en obra pública, los proyectos de vivienda financiados con fondos estatales, los subsidios directos y el crecimiento del crédito con tasas de interés estables son los motores de impulso del sector de la construcción que se mantiene como el más sólido en el país por su alto aporte económico y por las altas tasas de crecimiento obtenidas.

La tasa de desempleo a nivel nacional según cifras del Banco Central se redujo a 5.0% y la inflación del año cerró en 4.2%.

No obstante el importante logro que significa para el país el no haber entrado en recesión frente a la crisis global, la alta dependencia de las exportaciones de petróleo, su principal fuente de riqueza, es una debilidad que no se ha podido superar.

Inmobiliaria del Pacífico S.A., en este año, prácticamente ha concluido los trámites de traslado de dominio de los últimos locales de la área comercial del Proyecto Parque Residencial El Recreo y de la Primera y Segunda Etapas de Ciudad Comercial El Recreo, con lo que ha culminado el ciclo del proyecto inmobiliario para el que fue creada la compañía, dando cabal cumplimiento a su objeto social.

Se reconocieron en el año, ventas de inmuebles correspondientes a siete locales comerciales y once bodegas registrando ingresos contables por actividades ordinarias del negocio por 820.953 dólares. Los arrendamientos ganados llegaron apenas a 6.137 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 719.397 dólares.

Los gastos administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones, reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 723.392 dólares y los financieros por 48.734 dólares.

**NFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL  
PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2012**

Los ingresos financieros por servicios prestados, intereses, comisiones y reposiciones de gastos alcanzaron 336.237 dólares

**Resultados del Ejercicio**

Utilidad Bruta en Ventas	107.693	US dólares
Pérdida antes de impuestos	328.196	US dólares
Pérdida Neta del ejercicio	355.649	US dólares

El anticipo de Impuesto a la Renta por el año 2012 por 27.462 dólares, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, constituye impuesto mínimo no reembolsable.

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

<b>RUBROS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
INDICE DE LIQUIDEZ	2.5	1.9
PRUEBA ACIDA	2.4	1.5
SOLVENCIA	2.6	2.4
ENDEUDAMIENTO	0.4	0.4

La tendencia creciente de los índices de liquidez y solvencia y el nivel de endeudamiento, bajo y estable, reflejan la madurez del proyecto inmobiliario para el que fue creada la compañía, la misma que en la actualidad ya no realiza operaciones y en consecuencia no puede ser considerada como una empresa en marcha.

La inversión en Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, propietaria del predio ubicado en San Rafael, fue realizada en junio del 2012.

La condición líquida de la mayoría de los activos permitirá en el corto plazo la disposición del patrimonio en favor de sus propietarios.

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**