

**INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL
PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2013**

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.

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2013

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 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 2013, 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 el artículo tercero de la escritura de constitución de la compañía su plazo de duración, establecido para veinte años, feneció el 30 de diciembre del año 2013, en la actualidad ya no está realizando operaciones y en consecuencia no puede ser considerada como una empresa en marcha.

OPERACION Y SITUACION

La economía ecuatoriana siguió creciendo en el año 2013, aunque no con el dinamismo observado en los años anteriores. El aumento del PIB del 4% fue menor que el del año 2012 y la mitad del logrado en el año 2011. El estancamiento del precio del petróleo, la reducción de las remesas y las dificultades en la obtención de inversión y financiamiento externo en las magnitudes requeridas, sin duda han limitado su desempeño.

El desequilibrio del sector externo continúa complicándose, la balanza comercial muestra un deterioro frente al año anterior y las restricciones de las importaciones aparentemente no resolverán este problema.

La tasa de desempleo disminuyó ligeramente; el índice de inflación en general fue 2.7 y la tasa de interés promedio para crédito productivo se mantuvo en el año.

Inmobiliaria del Pacífico S.A., ha concluido los trámites de traslado de dominio de los 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.

Las ventas de actividades ordinarias, arrendamiento de instalaciones, fueron en el año de 6.387 dólares; existen ingresos no operacionales: servicios prestados, rendimientos financieros y otros por 353.826 dólares.

Los costos y gastos administrativos (personal, honorarios profesionales, mantenimiento, servicios públicos, cargas legales, depreciaciones y seguros etc.) fueron de 249.990 dólares y los financieros por 46.490 dólares.

**INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL
PACIFICO IMPACSA S.A. EJERCICIO ECONOMICO 2013**

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	5.887	US dólares
Utilidad antes de impuestos	63.233	US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	40.263	US dólares

El anticipo de impuesto a la Renta por el año 2013 por 22.970 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:

RUBROS	2013	2012
INDICE DE LIQUIDEZ	2.7	2.5
PRUEBA ACIDA	2.6	2.4
SOLVENCIA	2.8	2.6
ENDEUDAMIENTO	0.4	0.4

La tendencia creciente de los índices de liquidez y solvencia continuó en el año y el nivel de endeudamiento se mantuvo bajo y estable, lo que como ya mencionamos antes, es reflejo de la madurez del proyecto inmobiliario para el que fue creada la compañía. La condición líquida de la mayoría de sus activos permite que en el corto plazo el patrimonio de la misma quede a disposición 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