

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2006

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 2006:

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 2006.

OPERACION Y SITUACION

En el año 2006 el Ecuador logró un crecimiento económico del 4.1% debido una vez más a los altos precios del petróleo, a los incrementos salariales superiores a la inflación y a la expansión del crédito bancario.

El sector de la construcción creció en el 5.1%. La inflación se mantuvo en niveles cercanos a la tasa internacional pues no superó el 3% anual. El consumo familiar alentado especialmente por remesas de migrantes creció también en 5.5%.

Inmobiliaria del Pacifico S.A. continuó con la construcción del Proyecto Inmobiliario Parque Residencial El Recreo iniciado en el año 2005. Los 213 departamentos del proyecto ya han sido comercializados y se van formalizando los créditos del sistema financiero a los clientes que mantiene compromisos de adquisición. Este exitoso proyecto terminará en el tercer trimestre del año 2007.

La segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo se encuentra en plena instancia de escrituración, el 79% de los propietarios de locales han cumplido con este trámite legal. El total de locales reservados es ya del 93% del proyecto total.

Las ventas de inmuebles durante el año fueron de 3'807.817 dólares, correspondientes a 44 locales, cuya transferencia legal se perfeccionó con el registro de la escritura pública respectiva. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 455.677 dólares, los ingresos

financieros por intereses, comisiones, mora y multas sobre cuentas de clientes fueron de 278.037 dólares y otros ingresos por servicios y reposiciones de gastos netos por 231.109 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 2'754.947 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 308.746 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 1'606.586 dólares y los financieros por 48.691 dólares.

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	1'508.547 US dólares
Utilidad Neta antes de impuestos	53.670 US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	29.867 US dólares

La situación de la compañía mantiene niveles adecuados en lo estructural, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

RUBROS	2006	2005
INDICE DE LIQUIDEZ	1	1.1
PRUEBA ACIDA	0.6	0.3
SOLVENCIA	1.3	1.3
ENDEUDAMIENTO	3.9	3

Las obligaciones con el sistema financiero se incrementaron en 2'768.000 dólares con relación al saldo que se mantenía el año pasado.

El predio ubicado en San Rafael, propiedad de Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, en la que la empresa mantiene el 100% de las acciones, no pudo ser desarrollado en el año 2006, su ubicación en una aparente zona de riesgo volcánico ha hecho difícil su desarrollo o realización.

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