

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2007

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 2007:

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 2007.

OPERACION Y SITUACION

La economía ecuatoriana mantuvo todavía en el año 2007 la estabilidad que ha venido demostrando a partir de la dolarización, aunque el índice de crecimiento se viene desacelerando en los últimos años. El índice de crecimiento del PIB fue de apenas el 2.7%, el segundo crecimiento más bajo de Latinoamérica.

El sector de la construcción tuvo un índice de crecimiento del 4.5%, porcentaje menor que el del año pasado; la inflación creció alcanzando el 3.3% anual y la tasa de interés activa referencial llegó a 10.7% al final del año.

Inmobiliaria del Pacífico S.A., en este entorno, prácticamente culminó en el año la construcción del Proyecto Inmobiliario Parque Residencial El Recreo iniciado en el año 2005. El 99% del proyecto ya ha sido comercializado y se van formalizando los créditos del sistema financiero a los clientes que firmaron compromisos de adquisición. Este exitoso proyecto será liquidado en el año 2008.

La segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo continúa en etapa de escrituración, el 85% de los propietarios de locales han cumplido con este trámite legal. El total de locales reservados es ya del 97% del proyecto total.

Las ventas de inmuebles durante el año fueron por 4'403.968 dólares, correspondientes a 16 locales comerciales y 68 departamentos, cuya transferencia legal se perfeccionó con el registro de la escritura pública respectiva. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 304.567 dólares.

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2007

De conformidad con la Resolución de la Junta General de Accionistas de mayo 29 de 2006 se procedió a la venta de los Derechos Fiduciarios que representan el Lote No. 3. Los accionistas que manifestaron su interés en esta negociación y que representan el 69% del capital social ejercieron su derecho de adquisición en el año 2007. El precio de venta de estas participaciones fiduciarias que serán pagadas en cuotas fue de 3'750.375 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 5'142.914 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 557.503 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 1' 982.817 dólares y los financieros por 16.501 dólares.

Los ingresos financieros por intereses, comisiones, mora y multas sobre cuentas de clientes fueron de 40.350 dólares y otros ingresos por servicios y reposiciones de gastos netos por 157.930 dólares.

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	3'315.996 US dólares
Utilidad Neta antes de impuestos	957.455 US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	609.429 US dólares

La situación de la compañía a evolucionado positivamente en el año, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

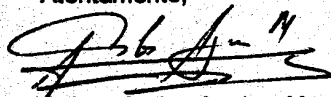
RUBROS	2007	2006
INDICE DE LIQUIDEZ	1.1	1
PRUEBA ACIDA	0.8	0.6
SOLVENCIA	1.3	1.3
ENDEUDAMIENTO	3.7	3.9

Las obligaciones con el sistema financiero se redujeron en 437.797 dólares con relación al saldo que se mantenía el año pasado.

En el predio ubicado en San Rafael, propiedad de Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, cuyas acciones pertenecen a Impacsa, no se pudo concretar el proyecto inmobiliario planificado debido a su ubicación en una zona de riesgo volcánico. La intención de la administración de la compañía es vender esta inversión 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

