48433

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2008

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 2008:

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 2008.

OPERACION Y SITUACION

La economía ecuatoriana que mostró buen desempeño en el primer semestre del año 2008 se deterioró marcadamente en el segundo semestre. La baja del precio del petróleo por la reducción del consumo mundial, la reducción en las remesas de los migrantes por la pérdida de ingresos que les causó la aguda crisis financiera global y el fortalecimiento del dólar que resta competitividad a las exportaciones y favorece las importaciones, ocasionaron el desplome de prácticamente todos los indicadores económicos en el cuarto trimestre del año.

El índice de crecimiento anual del PIB fue sin embargo de 5.3%; el sector de la construcción se mantuvo todavía estable en el año; la inflación creció alcanzando el 8.7% anual y la tasa de interés máxima para crédito corporativo se ubicó en alrededor del10% al final del año.

Inmobiliaria del Pacífico S.A., en este entorno, terminó la comercialización del Proyecto Inmobiliario Parque Residencial El Recreo y avanzó significativamente en la etapa de escrituración. El 99% del proyecto se encuentra negociado. Se inscribieron en el año las escrituras de 89 departamentos reconociendo contablemente su venta.

La segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo se encuentra escriturada en un 75%. En el año 2008 se reconoció contablemente la venta de 11 locales cuyas escrituras cumplieron con el trámite legal de inscripción.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
14 MAYO 2009
OPERADOR 3

INFORME DE COMISARIO A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2008

Las ventas de inmuebles, correspondientes a los locales comerciales y departamentos cuya transferencia legal se perfeccionó con el registro de la escritura pública respectiva, fueron en el año de 4´923.894 dólares. Los arrendamientos ganados en los locales por vender llegaron a 269.906 dólares.

El costo de ventas de los locales, calculado en la proporción del área escriturada con el total de la construcción suma 3´631.897 dólares.

Los gastos de ventas fueron por 154.568 dólares; los administrativos (personal, honorarios profesionales, suministros, instalaciones y reparaciones, mantenimiento, depreciación etc.) por 1´451.178 dólares y los financieros por 20.388 dólares.

Los ingresos financieros por intereses, comisiones, mora y multas sobre cuentas de clientes fueron de 60.780 dólares y otros ingresos por servicios y reposiciones de gastos netos por 278.436 dólares.

Resultados del Ejercicio

Utilidad Bruta en Ventas	1´561.903 US dólares
Utilidad antes de participaciones e impuestos	274.985 US dólares
Utilidad Neta del ejercicio	169.207 US dólares

La situación de la compañía es buena, conforme lo demuestran los principales índices financieros:

RUBROS	2008	2007
INDICE DE LIQUIDEZ	1.1	1.1
PRUEBA ACIDA	0.5	0.8
SOLVENCIA	1.4	1.3
ENDEUDAMIENTO	2.4	3.7

Las obligaciones con el sistema financiero se redujeron en 2´400.000 dólares con relación al saldo que se mantenía el año pasado, lo que se refleja en el índice de endeudamiento.

No pudo concretarse en el año 2008 la venta de la inversión en Equinoccial Latinoamericana de Integración S.A. Equilainsa, propietaria del predio ubicado en San Rafael. La intención de la administración de la compañía continúa siendo la de realizarla 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