



48433

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2009

Señores Accionistas:

Cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y lo establecido en los Estatutos Sociales de la Compañía, presento a ustedes, el informe de la gestión del ejercicio del año 2009.

El precio del petróleo y una recuperación de las remesas de los inmigrantes, durante el año pasado, permitió al Gobierno mantener la política de gasto, aplicada desde el inicio de su gestión, generando un mantenimiento en la demanda de consumo. Sin embargo, la inversión productiva se estancó y continúa siendo evidente, una disminución del ritmo de la construcción.

Sin embargo, las persistentes dudas sobre el mantenimiento de la dolarización, propiciaron un ambiente de incertidumbre, que afectó a todas las actividades económicas. La restricción del crédito, se reflejó en un constante encarecimiento del financiamiento y en su cada vez más escasa disponibilidad.

PRINCIPALES ASPECTOS OPERACIONALES

Durante el año 2009, la Compañía continuó el proceso de formalización de las ventas de los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo, tratando de solucionar las demoras causadas en la concesión de los créditos. Al 31 de diciembre del 2009, quedan por concluir el proceso de transferencia de dominio, quince departamentos, cuyo trámite se completará este año. La demora en la conclusión de los trámites de venta, ha ocasionado algunos gastos por la necesidad de mantener las instalaciones y construcciones hasta su entrega definitiva.

Como parte de este Proyecto, se construyó un área comercial de 400 metros cuadrados, la que para facilitar su comercialización, se la dividió en nueve locales comerciales, que teniendo un precio unitario más accesible pueden ser comercializados con mayor celeridad.

Ventas

Se mantiene vigente la política contable, adoptada al inicio de las operaciones de la Compañía, que declara como ventas y por lo tanto ingresos para la Compañía, los locales y departamentos que culminan la formalización de la transferencia de dominio mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el año 2009, se registró la venta de 8 locales de la Segunda Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, con un área de 646 m² y un valor de US \$ 1'329.113. En el proyecto Parque Residencial El Recreo, se inscribieron en el Registro de la Propiedad, escrituras de 23 departamentos, con un área total de 2.473 m² y un valor de US \$ 1'189.093.

Conforme a lo que establece una administración moderna de centros comerciales, se negociaron las islas o kioscos de Ciudad Comercial El Recreo, como una sola unidad. De esta forma, se garantiza que su utilización no generará conflictos con la Administración del complejo comercial, al aceptar el adquiriente una operación ajustada con las regulaciones y limitaciones que para las islas o kioscos impone el Reglamento de la Copropiedad, tanto de área de uso real cuanto en la altura de máxima utilización.

El terreno que la Compañía posee, a través de su subsidiaria Equilainsa S.A., en el Valle de los Chillos, se encuentra localizado en la zona considerada de afectación tanto para el caso de erupción del volcán Cotopaxi cuanto por lo que dispone la Ordenanza para las orillas de un río, es decir una franja de protección de 50 metros en los cuales no es posible realizar construcciones permanentes. Esto significa que apenas el treinta por ciento del área total puede ser utilizada en construcciones de explotación comercial. Adicionalmente, continúan las gestiones legales para