

## **INFORME DE LA ADMINISTRACION A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011**

### **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 2011.

### **PRINCIPALES ASPECTOS OPERACIONALES**

Durante el año 2011, la Compañía continuó el proceso de escrituración de las reservas de ventas de los departamentos y locales que aún no han completado este proceso. La demora en la conclusión de los trámites de venta, en forma especial por la nueva legislación del Registro de la Propiedad, ha generado gestiones y gastos adicionales, pero estimamos se completará el proceso en todos los casos, en este año.

### **Ventas**

La política contable de la Compañía, declara como ventas los locales y departamentos cuyas escrituras se ingresan en el Registro de la Propiedad.

En el año 2011, se registró la venta de dos locales de la Primera Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, con un área de 80 m<sup>2</sup> y un valor de US\$ 179.419, de igual manera se registró la venta de cuatro locales comerciales de la Segunda Etapa, con un área de 210 m<sup>2</sup> y un valor de US\$ 482.624.

En el Proyecto Parque Residencial El Recreo, se registró la venta de 14 departamentos, con un área total de 1.139 m<sup>2</sup> y un valor total de US\$ 665.924, además, se formalizó la venta de tres locales comerciales, con un área de 152 metros cuadrados y un valor de US\$ 268.219.

El terreno que la Compañía posee, a través de su subsidiaria Equilansa S.A., en el Valle de los Chillos, ha sido afectado en casi la mitad de su área por una Declaratoria de Utilidad Pública, destinada al desarrollo de una de nueva vía de descongestión, impidiendo cualquier proyecto inmobiliario y dificultando su venta hasta que se complete el diseño final de la autopista.

### **SITUACION FINANCIERA Y RESULTADOS**

Los ingresos por ventas ingresadas en el Registro de la Propiedad en el año 2011, fueron de US \$ 1.596.185. El costo de ventas para ese año, ascendió a US \$ 1.016.057, generando una utilidad bruta de US\$ 580.128.

Existieron otros ingresos por conceptos de arrendos, intereses, reposición de gastos varios y otros por US\$ 369.096. Los gastos de la Compañía en el período, sumaron US\$ 772.517, dando una utilidad antes de participaciones e impuestos de US\$ 176.707 y una utilidad neta de US\$ 100.721.

Los estados financieros de la Compañía, que se incluyen a continuación de este informe, muestran los siguientes índices de operación:

Razones Financieras	2010	2011
Liquidez	1,79 veces	2,30 veces
Prueba Acida	1,03 veces	1,58 veces
Endeudamiento	48,15 %	36,46 %
Pasivo Total/Patrimonio	0,93 veces	0,57 veces
Rentabilidad	4,48 veces	2,95 veces

## PERSPECTIVAS

Quedan en el activo de la Compañía, por comercializar, once pequeñas bodegas con área total de 230 metros cuadrados y las oficinas que ocupa la Compañía, situados en el subsuelo del Centro Comercial. Una vez que las autoridades provinciales definan el trazado final de la vía, se podrá comercializar el terreno del Valle de los Chillos.

La recuperación de las cuentas por cobrar en este año y la comercialización de los activos antes señalados, permitirán que la mayor parte del patrimonio de la Empresa sea representado por cuentas en efectivo.

La Compañía ha cumplido el propósito para la cual fue creada mediante una escisión de La Internacional S.A., esto es desarrollar el predio conocido como El Recreo en el que se asentaban las instalaciones industriales de la empresa textil.

La Administración considera conveniente se inicie, antes que culmine este año, el proceso para la disolución anticipada y liquidación de la Compañía, a fin de evitar gastos e impuestos, así como permitir a los señores accionistas la recuperación, en forma proporcional a su participación, de su patrimonio.

Agradezco a los señores accionistas la confianza depositada en la Administración de la Compañía.

Atentamente,



Gilberto Mantilla  
GERENTE GENERAL