

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

Señores Accionistas:

Cumpliendo con las disposiciones legales y lo establecido en el estatutos sociales de la Compañía, presento el informe de la gestión del ejercicio 2006, año durante el cual Ecuador no supo, en forma reiterada, aprovechar en su favor un contexto mundial favorable que se caracterizó por un fuerte crecimiento en los países más importantes, un alto precio del petróleo, una liquidez evidente en el mercado y una baja de las tasas de interés. Los dineros que ingresan al país por las remesas de nuestros migrantes continuaron en crecimiento, generando una dinámica propia en la economía nacional.

La economía ecuatoriana creció al 4.1% en el año 2006, manteniendo tasas similares a las de los años anteriores. Existió un buen desempeño en la recaudación fiscal, en el comercio y en la manufactura.

El producto interno bruto llegó a Cuarenta y un mil millones de Dólares, lo que representa un ingreso per cápita de US\$3.050 anuales, que coloca al Ecuador en la media de América Latina.

El aumento del precio del petróleo, cuyo promedio para el año fue de aproximadamente 51 dólares, representó un incremento a los exportaciones de crudo de más de 30% a pesar de la disminución de la producción. La continua devaluación del Dólar frente al Euro, contribuyó a que las remesas de los migrantes ascendieran a cerca de Tres Mil Millones de dólares, tendencia que se prevee seguirá por los próximos años.

La inflación cerró el período en el 2.87%, gracias a los descensos observados en el último trimestre del año y podría asumirse que la incertidumbre surgida por la posesión de un nuevo gobierno con políticas económicas todavía no claras, aún no se había registrado. Es importante destacar el crecimiento de los salarios reales, y de las remesas de los migrantes que tuvieron un significativo papel en el ingreso disponible para consumo de las familias, que creció al 5.5%.

Las exportaciones superaron los 12.600 Millones de dólares, para generar una balanza comercial positiva de 609 millones.

La elección del nuevo Presidente de la República y la posterior decisión de convocar a una Asamblea Constituyente en este año, han generado muchas incertidumbres que afectarán de manera importante los negocios futuros que pudieren emprenderse en el sector inmobiliario.

PRINCIPALES ASPECTOS OPERACIONALES

Durante el año 2006 Inmobiliaria del Pacifico completó la comercialización del proyecto de Parque Residencial El Recreo, que se desarrolla en un terreno adjunto al Centro Comercial, donde se proyectó y se construye para la venta 213 departamentos. Se comercializaron la totalidad de los departamentos y aunque hemos tenido algunos problemas en este año, principalmente por la no concesión de créditos a clientes que se comprometieron a la adquisición, consideramos que estos serán solucionados antes de que finalice el presente año.

Hasta la fecha, el sistema financiero sigue concediendo crédito a largo plazo, a los clientes que se comprometieron con la adquisición. Sin embargo, observamos con cuidado y preocupación los temas relativos al mantenimiento del crédito a largo plazo como la opción para formalizar las reservas realizadas por los clientes en el Parque Residencial El Recreo.

El proyecto está previsto terminarse hasta septiembre del año en curso y sus resultados serán básicamente reportados en el 2007.

Proyecto Ciudad Comercial El Recreo

El proyecto Segunda Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, que fuera lanzado al mercado a fines del año 2001 y que se consolidó durante los años siguientes, tuvo una gran aceptación por parte de los comerciantes de la ciudad y del país. Es así, como al 31 de diciembre del 2006, no se han comprometido aún, el 7% de los locales que fueron reservadas en el período de comercialización. Se han escriturado hasta esta fecha el 79% de los locales reservados.

Ventas

Se mantiene vigente hasta la fecha, la política contable adoptada en 1996, que declara como ventas y por lo tanto ingresos para la empresa, los locales que proceden a la formalización de la transferencia de dominio mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad. En el año 2006 se registraron 3 locales de la primera etapa, con un área de 221,5 m² y un valor de US\$353,414 que han sido escriturados e inscritos en el Registro de la Propiedad. De la segunda etapa, en este año 2006, se escrituraron 41 locales con un área de 1.875 m² y un valor de \$3'454.405.

Al finalizar el año 2006, quedan disponibles a ser reservados en la primera etapa de Ciudad Comercial El Recreo, 1 local comercial con un área de 170 m², a los que hay que sumar 7 kioscos que están siendo explotados mediante arriendos. En la segunda etapa, quedan disponibles 7 locales comerciales con un área de 776 m², 16 kioscos y 11 bodegas.

La comercialización de los kioscos o islas, reviste condiciones especiales dado que todos deben ser transferidos como una sola unidad para permitir una operación compatible con las políticas y regulaciones de Ciudad Comercial El Recreo. Una transferencia individual, generaría conflictos por el uso y actividad que un propietario pudiera hacer de cada isla y que debe estar coordinada con las líneas que distribuyen los almacenes.

El terreno en que se construyó Parque Residencial El Recreo se dividió en dos sublotes: uno de 8.000 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto y otro de 23.050 metros cuadrados para la llamada de franja de protección del río, que de acuerdo a la Ordenanza Municipal debe mantenerse a 50 metros del cauce del río. En esta franja protección del río no es posible construir ninguna estructura permanente así como explotar de cualquier actividad, por lo que se ha iniciado el trámite de donación al Ilustre Municipio de Quito, ya que de otra manera generaría gastos e impuestos, sin que pueda ser explotado comercialmente.

Cumpliendo lo dispuesto en la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de mayo del 2006, el directorio en sesión del 25 de julio del 2006 autorizó la venta de los Derechos Fiduciarios que representan el Lote No. 3 a los accionistas en los que estuvieran interesados en ellos. La publicación en uno de los principales periódicos de la ciudad, se realizó el 28 de octubre 2006. A este llamado acudieron algunos accionistas que representan el 68.8% del capital social y manifestaron su interés en participar en esta negociación.

El precio fijado, de conformidad con la Resolución de la Junta General de Accionistas, fue de US\$3'750.000, a ser pagado en cuotas y dado que el período de inscripción se prolongo hasta casi finales del año, se ha establecido el derecho de estos accionistas a comprar las participaciones fiduciarias, que será ejercido en el presente año.

Esta negociación generará para Inmobiliaria del Pacífico S.A. una utilidad, en el presente año, de mas de un Millón de Dólares y cuyo destino deberá ser decidido por los señores accionistas.

En cuanto al terreno que la compañía dispone en el Valle de Los Chillos, este se encuentra dentro de la zona considerada peligrosa en caso de erupción del volcán Cotopaxi y el desarrollo de cualquier proyecto esta supeditado no solamente a las circunstancias económicas sino también a la percepción que los probables clientes tengan de los riesgos de una erupción del Cotopaxi. En este lote no solamente se produce este efecto sino que la presencia vecina del río genera una banda, que ocupa los dos tercios del terreno, para las franjas de protección del río y que transforma al lote de 30.000 metros cuadrados en uno utilizable de 10.000 metros cuadrados.

Situación Financiera y Resultados

Al 31 de diciembre del 2006, el saldo de obligaciones que Inmobiliaria del Pacífico S.A. mantiene con el sistema financiero, asciende a US\$4'030.000 que representa un incremento de US\$2'767.994 frente al valor vigente al 31 de Diciembre de 2005, debido al financiamiento requerido para el desarrollo del proyecto Parque Residencial El Recreo.

Al corte del 31 de diciembre, Inmobiliaria del Pacífico S.A. mantiene una cartera por cobrar de sus clientes, tanto del Centro Comercial El Recreo por US\$175.565 cuanto del Parque Residencial El Recreo por US\$5'968.823, lo que da un total por cobrar, entre los dos proyectos, de US\$6'144.388.

Los ingresos por ventas y arriendos registrados en el año 2006 fueron de US\$4'263.494. El costo de ventas para ese año, ascendió a US\$2'754.947, generando una utilidad bruta de US\$1'508.547. Adicionalmente existieron otros ingresos, principalmente por intereses de mora, multas, comisiones, servicios y otros por US\$509.146. Los gastos de la compañía ascendieron US\$1'964.023 que incluyen a la amortización por Diferencial Cambiario US\$280.000, dando como resultado una utilidad antes del Impuesto a la Renta de US\$53.670 y una utilidad neta de US\$29.867 después del Impuesto a la Renta y Participación a trabajadores.

Al término del año 2005, la compañía tenía un activo por Diferencial Cambiario de US\$765.500, que ha sido amortizado en partes, para dejar un saldo remanente de US\$485.000, que será aplicado en los próximos años.

El balance de la compañía, que se incluye al final de este informe muestra los siguientes índices para el noveno año de operación efectiva.

RAZONES FINANCIERAS	<u>2006</u>	<u>2005</u>
LIQUIDEZ		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	0,99 veces	1,07 veces
PRUEBA ACIDA		
Activo Corriente-Inventarios/Pas. Corriente	0,60 veces	0,32 veces
ENDEUDAMIENTO		
Pasivo total/Activo Total	79,81%	74,87%
Pasivo total/Patrimonio	3,95 veces	2,98 veces
RENTABILIDAD		
Utilidad Neta/Patrimonio	0,82%	9,39%

El sector inmobiliario es dependiente del mantenimiento de la dolarización. El crédito a largo plazo y la estabilidad de los ingresos de aquellos que acceden a estos créditos son los argumentos que han permitido una expansión en el sector y la continuidad de este crecimiento depende de que estas condiciones se mantengan.

Con preocupación observamos las señales de una economía sin disciplina, en la cual los gastos superan a los ingresos, circunstancia podrían forzar una modificación al sistema monetario con consecuencia impredecibles para el sector inmobiliario.

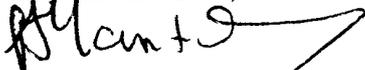
Creemos sin embargo, que estas condiciones no afectarán mayormente a los proyectos que actualmente tiene en curso Inmobiliaria del Pacífico S.A., que incluyen el término de la comercialización de la primera y segunda etapa de Ciudad Comercial El Recreo y la formalización de las ventas de el proyecto Parque Residencial El Recreo, cuyo éxito depende de los créditos que el sistema financiero conceda a los clientes interesados que han reservado sus viviendas mediante el pago de una cuota inicial para optar por un crédito y adquirir los departamentos.

La venta de los derechos fiduciarios que representan el Lote 3 conforme la decisión de la Junta General de Accionistas del 29 de mayo del 2006, garantiza a los señores accionistas una utilidad a ser repartida de inmediato, que no será afectada por los avatares de la política o por las decisiones económicas que afecten la estabilidad monetaria que se tomen en el futuro.

Para un horizonte mediano, la preocupación de la Administración, se fija un mantenimiento de las condiciones económicas del país y que nos harán mantener los resultados que hasta el momento hemos logrado y que se cristalizarán en los próximos años.

De los señores Accionistas:

Muy atentamente,



Ing. Gilberto Mantilla J.
GERENTE GENERAL