

## **INFORME DE LA ADMINISTRACION A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2007**

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 2007.

La gran liquidez existente en el país, originada en un elevado precio del petróleo y un crecimiento de las remesas enviadas por los inmigrantes, fue desaprovechada por el Gobierno actual, generando un bajo crecimiento del PIB, de apenas el 2,7 % anual, que fue uno de los más bajos de América Latina. Las tasas de interés para el sector corporativo, pese a las medidas coercitivas, se mantuvo en niveles similares al de los años anteriores y solamente se ha producido un respiro en los costos relacionados con el consumo, donde los excesos fueron controlados.

El sector de la construcción tuvo un nivel de crecimiento inferior al del año pasado, llegando al 4,5 % anual y si bien la inflación general del año fue de 3,3 %, el incremento de costos en la edificación fue considerablemente más alto por el notable aumento de los costos del hierro y el cemento, que alentados por una demanda creciente de los países de Oriente, no ha dado señales de detenerse.

Esta situación, sumada a las elevaciones salariales decretadas, impactará de manera dramática en las perspectivas de la industria de la construcción en el presente año. Los créditos para la adquisición de vivienda, que sufrieron una paralización mientras se discutían e implementaban regulaciones, han vuelto a operar aunque con un ritmo menor al de años anteriores.

La disponibilidad y accesibilidad del crédito a largo plazo constituyen el motor más importante con el que puede contar el sector de la construcción y este recurso es muy sensible a las perturbaciones que las condiciones políticas puedan ocasionar, por lo que el rumbo que las autoridades gubernamentales tomen, será determinante para el futuro de este vital segmento de la economía.

### **PRINCIPALES ASPECTOS OPERACIONALES**

Durante el 2006, la Compañía comercializó todos los departamentos del Proyecto Parque Residencial El Recreo y las demoras causadas en la concesión de los créditos, tanto por el cambio de las regulaciones y ajuste de las tasas de interés cuanto por el endurecimiento de los parámetros de otorgamiento por parte de las Instituciones Financieras, demoraron la escrituración de los departamentos comercializados y obligaron a buscar nuevos clientes para aquellos que fueron rechazados con la aplicación de las nuevas reglas.

El proyecto Parque Residencial El Recreo está terminado y, esperamos que la escrituración definitiva de todos los departamentos se complete hasta el mes de Agosto del 2008, siempre y cuando se mantenga el ritmo, que aunque lento, han mantenido los acreedores hipotecarios para la instrumentación de los créditos.

### **Ventas**

Se mantiene vigente la política contable, adoptada en 1996, 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 2007, se registro la venta de un local de la Primera Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, con un área de 63,50 m2 y un valor de US \$ 153.135. De la Segunda Etapa, en este año 2007, se escrituraron e inscribieron 15 locales, con un área total de 648,38 m2 y un valor de US \$ 1'418.496.

En el proyecto Parque Residencial El Recreo, se inscribieron en el Registro de la Propiedad, 68 departamentos, con un área total de 5.620 m2 y un valor de US \$ 2'832.335.

Quedan por reservar, en las Dos Etapas de Ciudad Comercial El Recreo, cinco locales comerciales, once bodegas y un grupo de islas o kioscos que actualmente se encuentran arrendados, generando ingresos a la Compañía.

La comercialización de las islas o kioscos, reviste condiciones especiales dado que todos deben ser transferidos como una sola unidad para permitir una operación compatible con las políticas y regulaciones aprobadas por los Copropietarios de Ciudad Comercial El Recreo y aplicadas por la Administración. La venta individual de estos kioscos, podría generar conflictos por la utilización y destino que cada posible propietario pudiera hacer y una racional utilización debe estar coordinada con el representante de todos los copropietarios, es decir la Administración.

Los trámites para la donación del lote de terreno colindante con el Río Machángara y que corresponde a la llamada franja de protección del río, en la que no es posible construir ninguna estructura permanente, se continuaron y por las demoras características de esta acción, solamente podrán ser completados a mediados del presente año.

De conformidad con lo acordado en la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de mayo del 2006 y con lo resuelto por el Directorio de la Compañía, se negociaron los Derechos Fiduciaros que representaban el Lote identificado como número tres. El precio fijado por el Directorio, en conformidad con lo acordado por la Junta General de Accionistas fue de US \$ 3'750.375, a ser pagado en cuotas.

El terreno que la Compañía posee, a través de Equilainsa S.A., en el valle de los Chillos, se encuentra localizado en la zona considerada de afectación en caso de erupción del volcán Cotopaxi, lo que ha impedido el desarrollo de cualquier proyecto inmobiliario.

#### **Situación Financiera y Resultados**

Al 31 de diciembre del 2007, el saldo de las obligaciones que la Compañía mantiene con el sistema financiero, asciende a US \$ 3'592.203, con una disminución de US \$ 437.797 con respecto al año anterior. La culminación del proceso de venta de los departamentos del Proyecto Parque Residencial, permitirá la cancelación de los pasivos vigentes con diversas instituciones financieras en el presente año.

Los ingresos por ventas inscritas en el Registro de la Propiedad, negociación de los Derechos Fiduciaros y arriendos registrados en el año 2007, fueron de US \$ 8'458.910. El costo de ventas para ese año, ascendió a US \$ 5'142.914, generando una utilidad bruta de US \$ 3'315.996. Existieron otros ingresos por concepto de mora, multas, comisiones y servicios por US \$ 198.280. Los gastos de la Compañía en el período, sumaron US \$ 2'556.821, que incluyen un cargo de amortización de diferencial cambiario por US \$ 242.500, dando una utilidad antes de participaciones e impuestos de US \$ 957.455 y una utilidad neta de US \$ 609.429.

Al término del año 2006, la Compañía tenía un activo por diferencial cambiario de US \$ 485.000, que ha sido amortizado en parte, para dejar un saldo remanente en esta cuenta de US \$ 242.500, que será aplicado el presente año, de acuerdo a la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías.

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

<b>Razones Financieras</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Liquidez	0,99 veces	1,14 veces
Prueba Acida	0,60 veces	0,81 veces
Endeudamiento	79,81 %	78,72 %
Pasivo Total / Patrimonio	3,95 veces	3,70 veces
Rentabilidad	0,82 %	15,98 %

### **PERSPECTIVAS**

El proceso de desarrollo del predio El Recreo, que fuera sede de las operaciones fabriles de La Internacional S.A. y que diera origen, mediante una escisión, a Inmobiliaria del Pacífico S.A., ha culminado con el término de la construcción del Parque Residencial y la negociación de los derechos fiduciarios.

Quedan en el activo de la Compañía, por negociar, seis locales, once bodegas y los kioscos de Ciudad Comercial El Recreo, un área comercial junto al Parque Residencial y el terreno del valle de los Chillfos.

Las circunstancias del entorno político y económico no son las mejores, pero creemos que la consolidación del proyecto comercial en esta pasada década, nos permitirá disponer de estos inmuebles en condiciones bastante favorables para los intereses de la Compañía y por ende, de sus accionistas.

La recuperación de las cuentas por cobrar, en los próximos dos años, permitirá que el patrimonio de la Empresa sea representado por cuentas en efectivo, a espera de la decisión de los señores accionistas para su disposición.

Agradezco a los señores accionistas la confianza y el apoyo para el cumplimiento de los propósitos que animaron la creación de Inmobiliaria del Pacífico S.A. y comparto la satisfacción del desarrollo de un proyecto como El Recreo, de un gran alcance económico y social.

Atentamente,

  
Gilberto Mantilla  
Gerente General

