

INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.

**JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS**



ABRIL 30, 2009

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A., EJERCICIO ECONOMICO DEL 2008

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 2008.

El precio del petróleo, permitió, durante el 2008, al Gobierno una política de expansión del gasto que generó una demanda de consumo, con sus efectos en la inflación. Pese a la aparente bonanza, la inversión productiva se estancó y es evidente, una disminución del ritmo de crecimiento de la construcción.

Los inversionistas adoptaron posiciones conservadoras, retirando muchos de ellos, sus ahorros del sistema financiero para mantenerlos en forma líquida, paralizando las transacciones por bienes duraderos, en especial bienes inmuebles. Solamente escapan de esta tendencia, aquellos bienes en los que el cambio de políticas arancelarias determinó una demanda puntual a fines del año.

Las dudas sobre el mantenimiento del sistema monetario adoptado por el país, han generado un ambiente de incertidumbre y paralización, que afectó a todas las actividades económicas. La restricción del crédito, se reflejó en un constante encarecimiento del financiamiento.

PRINCIPALES ASPECTOS OPERACIONALES

Durante el 2008, 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, en razón de la suspensión de operaciones por parte de las Instituciones Financieras. Algunos compradores no pudieron confirmar sus créditos hipotecarios y debieron retirarse del proyecto, obligándonos a la búsqueda de nuevos clientes.

El proyecto Parque Residencial El Recreo esta terminado y, esperamos que la escrituración definitiva de todos los departamentos se complete hasta el mes de Julio del 2009. Esta demora en el término del trámite de venta, generada por la decisión del sistema financiero de suspender temporalmente y luego limitar las operaciones crediticias, ha ocasionado gastos por la necesidad de mantener las instalaciones y construcciones hasta su entrega definitiva.

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 solamente se completaran en el año 2009, por el lento proceso de aprobación que incluye intervención del Pleno del Concejo Municipal.

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 2008, se registro la venta de 2 locales de la Primera Etapa de Ciudad Comercial El Recreo, con un área de 158 m² y un valor de US \$ 251.048. De la Segunda Etapa, en este año 2008, se escrituraron e inscribieron en el registro de la Propiedad, 9 locales, con un área total de 259 m² y un valor de US \$ 557.280.

En el proyecto Parque Residencial El Recreo, se inscribieron en el Registro de la Propiedad, escrituras de 89 departamentos, con un área total de 8.650 m² y un valor de US \$ 4'115.556

La comercialización de las islas, reviste condiciones especiales dado que 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, generaría 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, cuyo Reglamento Interno establece limitaciones al área y uso que se puede dar a las islas.



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 tanto para el caso de erupción del volcán Cotopaxi cuanto por lo que dispone la Ordenanza para la afectación de las orillas de un río. Sin embargo, el desarrollo de proyectos comerciales en el sector esta generando nuevas expectativas para el área, por lo que dependiendo de las condiciones en las que el crédito hipotecario vuelva a estar vigente, iniciaríamos un proyecto de vivienda, para el cual se han realizado ya los estudios correspondientes.

Situación Financiera y Resultados

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de las obligaciones que la Compañía mantiene con el sistema financiero, ascendió a US \$ 1'630.015, con una disminución de US \$ 2'413.985 durante el año. La culminación del proceso de escrituración y registro de los departamentos del Proyecto Parque Residencial, permitirá la cancelación de los pasivos vigentes en este año.

Los ingresos por ventas inscritas en el Registro de la Propiedad y arriendos registrados en el año 2008, fueron de US \$ 5'193.800. El costo de ventas para ese año, ascendió a US \$ 3'631.897, generando una utilidad bruta de US \$ 1'561.903.

Existieron otros ingresos por concepto de mora, multas, comisiones y servicios por US \$ 339.216. Los gastos de la Compañía en el período, sumaron US \$ 1'626.134, que incluyen un cargo de amortización de diferencial cambiario por US \$ 100.00, dando una utilidad antes de participaciones e impuestos de US \$ 274.895 y una utilidad neta de US \$ 169.207.

Al término del año 2007, la Compañía tenía un activo por diferencial cambiario de US \$ 242.500, que ha sido amortizado en parte, para dejar un saldo remanente en esta cuenta de US \$ 142.500, 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:

Razones Financieras	2008	2007
Liquidez	1,14 veces	1,14 veces
Prueba Acida	0,47 veces	0,81 veces
Endeudamiento	70,69 %	78,72 %
Pasivo Total / Patrimonio	2,41 veces	3,70 veces
Rentabilidad	4,75 %	15,98 %

PERSPECTIVAS

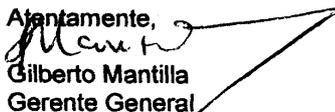
El proceso de desarrollo del predio El Recreo, que fuera sede de las operaciones fabriles de La Internacional S.A. y que diera origen, mediante una escisión, a Inmobiliaria del Pacifico S.A., ha culminado.

Quedan en el activo de la Compañía, por comercializar, once bodegas con área de 230 metros cuadrados e islas con una superficie utilizable de 320 metros cuadrados en Ciudad Comercial El Recreo, un área comercial, de 400 metros cuadrados, junto al Parque Residencial y el terreno del valle de los Chillos.

Las circunstancias del entorno político y económico no son las mejores, pero creemos que la consolidación del proyecto comercial en esta pasada década, permitirá la comercialización de los activos restantes en corto plazo.

La recuperación de las cuentas por cobrar, en el próximo año, 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 animan a Inmobiliaria del Pacifico S.A.

Atentamente,

Gilberto Mantilla
Gerente General



INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

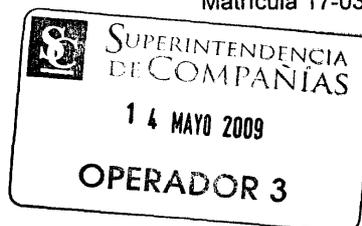
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	31 de diciembre de 2008	2007
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	82.422	400.255
Inversiones Corrientes	4	645.000	645.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	1.995.160	3.496.810
Compañías Relacionadas	6	1.127.270	1.145.812
Impuestos Anticipados	7	149.117	231.532
Obras en Edificación	8	-	5.340.451
Inventarios	9	5.815.743	4.639.981
Total Activos Corrientes		<u><u>9.814.712</u></u>	<u><u>15.899.841</u></u>
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		404.071	542.806
(Menos): Depreciación Acumulada		(241.969)	(224.292)
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	10	<u><u>162.102</u></u>	<u><u>318.514</u></u>
OTROS ACTIVOS			
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	11	1.455.913	1.427.233
Diferencial Cambiario	12	142.500	242.500
Otros Activos	13	587.529	32.799
Total Otros Activos		<u><u>2.185.942</u></u>	<u><u>1.702.532</u></u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>12.162.756</u></u>	<u><u>17.920.887</u></u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE


 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matricula 17-03892

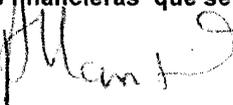


INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Balances Generales

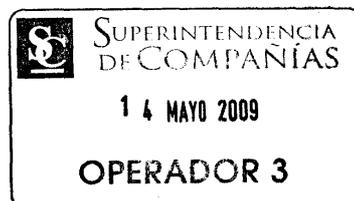
(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	31 de diciembre de	
		2008	2007
PASIVOS CORRIENTES			
Sobregiro Bancario		216	42.574
Obligaciones Bancarias	14	1.630.015	4.044.000
Anticipo Clientes	15	5.896.660	8.211.370
Cuentas por Pagar	16	723.906	1.165.147
Instituciones Públicas	17	113.486	327.806
Dividendos por Pagar	18	233.200	104.679
Total Pasivos Corrientes		<u>8.597.483</u>	<u>13.895.576</u>
PASIVO LARGO PLAZO			
Compañías Relacionadas		-	211.358
Total Pasivo Largo Plazo		<u>-</u>	<u>211.358</u>
TOTAL PASIVOS		<u>8.597.483</u>	<u>14.106.934</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	19	1.000.100	1.000.100
Reserva Legal		142.830	81.887
Reserva Facultativa		48.436	-
Reserva de Capital		1.005.923	1.005.923
Reserva por Revaluación		1.198.777	1.116.614
Utilidad del Ejercicio		169.207	609.429
Total Patrimonio		<u>3.565.273</u>	<u>3.813.953</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>12.162.756</u>	<u>17.920.887</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
GERENTE


 Sr. Steven Flores
Contador
 Matrícula 17-03892

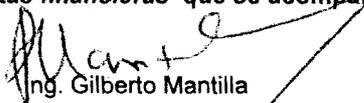


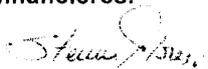
INMOBILIARIA DEL PACIFICO IMPACSA S.A.
Estados de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2008	2007
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		4.923.894	4.403.968
Venta de derechos fiduciarios		-	3.750.375
Arrendamientos		269.906	304.567
Total Ingresos		5.193.800	8.458.910
Menos: Costo de los Ingresos		(3.631.897)	(5.142.914)
UTILIDAD BRUTA		1.561.903	3.315.996
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración		(1.451.178)	(1.982.817)
Gastos de Ventas		(154.568)	(557.503)
UTILIDAD OPERACIONAL		(43.843)	775.676
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Intereses Ganados		60.780	23.319
Otros Ingresos		268.846	157.930
Comisiones Ganadas		9.590	17.031
EGRESOS NO OPERACIONALES			
Otros Gastos no operacionales		(20.388)	(16.501)
UTILIDAD ANTES IMPUESTO Y PARTICIPACIONES		274.985	957.455
(Menos): Participación a Trabajadores	20	(41.248)	(143.618)
(Menos): Impuesto a la Renta	20	(64.530)	(204.408)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		169.207	609.429

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
 GERENTE


 Sr. Steven Flores
 Contador
 Matricula 17-03892

