

Quito, Marzo 10 2.010

Señores  
**INMOBILIARIA ALSTER S.A.**

Presente.-

18602

De mis consideraciones:

En razón del ejercicio y desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA ALSTER S.A. dando cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Compañías tengo a bien poner en su conocimiento y consideración para aprobación de la Junta General de Accionistas que ha de reunirse en el transcurso del mes y año que decurren, el informe de Comisario correspondiente al Ejercicio económico 2009.

**PRIMERO: ANTECEDENTES.-** INMOBILIARIA ALSTER S.A. se constituyó en la ciudad de Quito-Ecuador el 27 de Marzo de 1989, mediante Escritura Pública en la Notaría XXVI. El capital suscrito de INMOBILIARIA ALSTER S.A. es de \$ 800 dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativa de \$ 0.04.

Con fecha 26 de julio del 2006 la empresa incrementa su capital a \$186.000 dividido en 186.000 acciones de \$1 cada una. Con fecha 30 de noviembre del 2007 se incrementa el capital a \$ 250.000.

Mediante Escritura del 28 de noviembre del 2008 ante el Notario Décimo Primero del cantón Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa se aumenta se realiza un incremento de capital por US\$ 450.000 con cargo a utilidades no distribuidas y Reservas, el capital actual asciende a \$ 700.000.

En Acta de 2 de abril del 2009 se aprueban los Estados Financieros y se determina que el disponible para pago de dividendos de \$ 23.657,99 se abone para pago de préstamos que mantienen los accionistas con la compañía.

Mediante Escritura Pública del 28 de septiembre del 2009 se aumenta el capital en \$ 85.000 con aporte en especie de la compañía NINTANGA S.A. El capital actual es de \$ 785.000.

De acuerdo con los estatutos de la Compañía, es administrada por un Presidente, Gerente y por la Junta General. El Presidente Sr. Alfred Zeller fue nombrado el 10 de Noviembre del 2008 para ejercer sus funciones por un lapso de tres años y el Gerente Sra. Susana Alarcón Vergara el 14 de Mayo del 2004 por el lapso de cinco años. En Acta del 3 de junio del 2009 se resuelve reelegir para el cargo de Gerente General a la señora María Susana Alarcón Vergara por el período de cinco años.

**SEGUNDO: ENTORNO ECONOMICO.** En el año 2009 la economía ecuatoriana continuó afectada por la crisis internacional, evidencia de lo cual es la recesión que afrontamos.

Adicionalmente, la falta de definición política gubernamental orientada a estimular la producción, la reducida inversión nacional y extranjera, y otros factores de carácter exógeno, impiden un escenario de confianza y seguridad factibles para dinamizar la economía, y mejorar los niveles de producción y empleo.

Sin embargo de lo anteriormente expuesto, la economía ecuatoriana en el año 2009 no llegó a posiciones críticas como en otros países.

Así, el Producto Interno Bruto - PIB - tuvo una variación del 0.98% según cifras del Banco Central del Ecuador.

Las tasas de interés referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador en el año 2009 se mantuvieron relativamente estables frente al promedio de las tasas del año 2008, pues en el 2009 la tasa activa promedio fue de 9.19 %, la pasiva tuvo un promedio de 5.24 %, niveles aceptables que no obstaculizaron el desarrollo económico.

La inflación del año 2009 fue del 4.31 %, pese a su disminución, continúa siendo alta en un país dolarizado

### TERCERO: NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD

Hasta el 31 de diciembre del 2003 la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, ha emitido veintisiete NEC, las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las cuales se derivan, no obstante, las NEC emitidas no han sido actualizadas considerando los cambios y enmiendas recientes efectuadas en las NIC. En el futuro se planea adoptar todas las NIC; sin embargo, actualmente para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador. Para fines tributarios, las NEC deberán considerar las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, así como otras normas legales y reglamentarias de carácter tributario.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la república del Ecuador.

En el R.O. 498 de 31-12 /2008 se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

Conforme a las disposiciones legales vigentes se lleva y se conserva la correspondencia, libros de actas de Juntas, Títulos y talonarios de acciones y participaciones, expediente de Actas de Junta General de Socios y la documentación contable debidamente sustentada; la misma que me fuera entregada oportunamente para la revisión de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2008.

#### CUARTO: INFORMACION CONTABLE

Conforme a las disposiciones legales vigentes se lleva y se conserva la correspondencia, libros de actas de Juntas, Títulos y talonarios de acciones y participaciones, expediente de Actas de Junta General de Socios y la documentación contable debidamente sustentada; la misma que me fuera proporcionada para la revisión de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2008.

Se han revisado detalladamente todos los libros contables con sus correspondientes soportes, los mismos que estrictamente se ajustan a los estatutos y normas de la Empresa. Por tanto, se ha cumplido con lo estipulado en Artículo 263 de la Ley de Compañías.

QUINTO: La información contable bajo mi consideración demuestra la situación real y efectiva de la Compañía, no existiendo errores que puedan crear dudas o sobredimensionar los resultados del ejercicio. El resultado obtenido por Inmobiliaria Alster S.A. asciende a \$ 36.057,58.

SEXTO: La Compañía por el valor de sus activos a partir del ejercicio 2004 ha estado sujeta al examen y control de Auditoría Externa; sin embargo por la disminución de Activos en el ejercicio 2007 ya no existe dicha obligación. Los estados financieros de la Compañía fueron preparados en U.S. dólares, de acuerdo con principios de Contabilidad de general aceptación y

aplicados de modo uniforme respecto del ejercicio anterior. Como se puede advertir de los Estados Financieros la compañía presente los siguientes resultados:

**INMOBILIARIA ALSTER**

|                 | 2008       | 2007       |             |         |
|-----------------|------------|------------|-------------|---------|
| ACTIVOS TOTALES | 924,543.29 | 915,672.92 | 8,870.37    | 0.97%   |
| PASIVOS         | 179,081.60 | 205,269.09 | - 26,187.49 | -12.76% |
| PATRIMONIO      | 745,461.69 | 710,403.83 | 35,057.86   | 4.93%   |

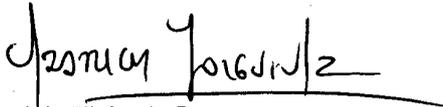
El índice de liquidez es del 1.74 es decir que por cada dólar de deuda contraída se cubriría totalmente quedando 0.74 centavos de dólar para cubrir situaciones emergentes.

Al pasivo le corresponde el 1.40%, mientras que al Patrimonio el 99.22% del Activo total de la Compañía, reflejando en ese nivel su propiedad neta en todos sus activos y la estabilidad y continuidad del negocio.

En este período. Los ingresos totales de la empresa ascendieron a \$ 52.415,35 inferiores en \$ 11.054,21 respecto del ejercicio 2008. El rubro más importante son los ingresos no operacionales de \$ 40.559 por los rendimientos que generan la inversión a largo plazo.

Me ratifico en todo lo expuesto en el presente informe, cumpliendo de esta manera con las funciones de Comisario para las cuales fui designada.

Atentamente,



Patricia Holguín Z.  
COMISARIO  
REG. CPA 28136

