

Quito, Abril 24 2012.

Señores
INMOBILIARIA ALSTER S.A.
Presente.-

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 2011.

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.

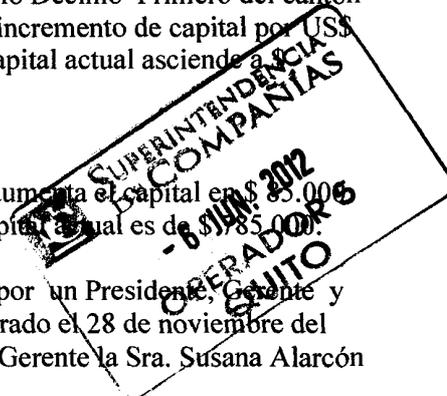
Mediante Escritura del 28 de noviembre del 2008 ante el Notario Décimo Primero del cantón Quito, Doctor Rubén Darío Espinosa se aumenta se realiza un incremento de capital por US\$ 450.000 con cargo a utilidades no distribuidas y Reservas, el capital actual asciende a \$ 700.000.

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 28 de noviembre del 2011 para ejercer sus funciones por un lapso de tres años y el Gerente la Sra. Susana Alarcón Vergara el 30 de Junio del 2.009 el lapso de cinco años.

SEGUNDO: ENTORNO ECONOMICO.

Durante el ejercicio 2011 la economía mundial experimentó cierta recuperación de la crisis de los años 2010 y 2009, sin embargo, dicho proceso es lento y ha llevado a los principales mercados financieros a un estado de recesión económica donde los indicadores tales como desempleo y contracción de la demanda siguen afectando a la economía mundial. La situación



actual de carácter mundial tiene repercusión en la economía ecuatoriana. La transformación social y política que ha venido impulsando el actual Gobierno ha derivado en significativos efectos restrictivos en las actividades productivas privadas y públicas. La falta de definición política gubernamental orientada a estimular la producción, la reducida inversión nacional y extranjera, impiden un escenario de confianza y seguridad factibles para dinamizar la economía, y mejorar los niveles de producción y empleo.

Así, el Producto Interno Bruto-PIB-al 2011 fue del 3.6%.

La inflación del año 2011 fue del 5.41%, superior en 2.98 puntos porcentuales en relación al ejercicio 2010.

La tasa de interés Activa promedio del 8.20% y la tasa pasiva de 4.30%.

TERCERO: NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

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.

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.

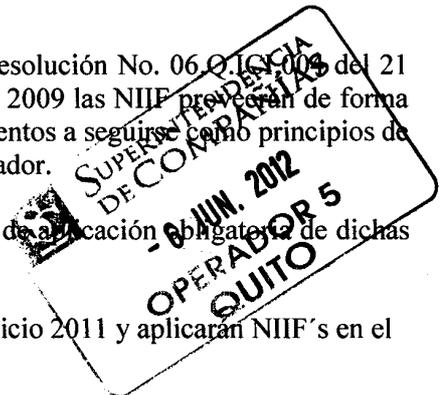
Las disposiciones tributarias vigentes expresan que la contabilidad se llevará en función a las NEC.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 06 O.I.C. 003 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 dichas Normas. "NIIF".

El año de transición para Inmobiliaria Alster S.A. es el ejercicio 2011 y aplicarán NIIF's en el año 2012.

Inmobiliaria Alster S.A. para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías ha elaborado el Plan de Capacitación, Plan de implementación y el diagnóstico de los principales impactos en la Empresa, respecto a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, documento que ha sido aprobado por la Junta de Accionistas el 30 de septiembre del 2011.



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 2011.

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. La pérdida obtenida por Inmobiliaria Alster S.A. asciende a \$ - 187.309,85, siendo el rubro más importante de gastos de publicidad por \$ 149.609,05.

SEXTO: La Compañía por la disminución de Activos en el ejercicio 2007 no tiene obligación de estar controlada por Auditoría externa, sin embargo por decisión de la administración la compañía mantiene este control adicional. 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

	2011	2010		
ACTIVOS TOTALES	739.896,46	887.216,77	-	147.320,31 -16,60%
PASIVOS	17.345,05	48.459,42	-	31.114,37 -64,21%
PATRIMONIO	722.551,41	816.595,70	-	94.044,29 11,52%
INGRESOS OPERACIONALES	55.143,64	54.576,64	-	566,00 0,69%
INGRESOS NO OPERACIONALES	28.194,38	22.81	-	4.802,38 0,00%
TOTAL INGRESOS	83.338,02	87.64,45	-	4.326,43 -5,04%
COSTOS Y GASTOS	265.152,53	65.602,80	-	203.549,73 304,18%
COSTO VENTAS			-	-
GASTOS OPERATIVOS	265.152,53	64.787,41	-	200.365,12 309,27%
OTROS GASTOS	-	815,39	-	815,39 -100,00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	181.814,51	-	203.976,16 -920,40%

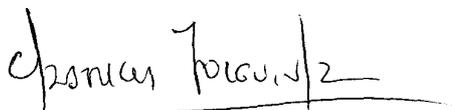
El índice de liquidez es del 6.62 es decir que por cada dólar de deuda contraída se cubriría totalmente quedando 6 dólares y 62 centavos para cubrir situaciones emergentes.

Al pasivo le corresponde el 2.34%, mientras que al Patrimonio el 97.66% 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 \$ 83.338,02 inferiores en \$ 4.426,43 respecto del ejercicio 2010. El rubro más importante son los ingresos operacionales de \$ 55.143,64 y los no operacionales de \$ 28.194,38 por los rendimientos que generan la inversión a largo y corto plazo efectuadas en el período analizado.

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

