

Quito, Marzo 20 2013.

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 2012.

**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.-**

La situación actual de carácter mundial tiene repercusión en la economía.

El crecimiento sostenido del PIB, el desempeño del sector financiero y la disminución en el desempleo; adicionalmente el país ha mejorado en ciertos indicadores como ambiente macroeconómico, salud y acceso a educación primaria. Los principales indicadores

macroeconómicos se mantienen estables. La inflación acumulada del año 2012 cerró en 4.16%, siendo esta cifra menor al pronóstico inicialmente establecido por el ejecutivo (5.14%) y menor a la registrada el año pasado (5.41%). La tasa de interés Activa se ubicó en el 8.17% y la Pasiva el 4.53%.

En cuando al Mercado Laboral, pese a la desaceleración del crecimiento económico, estos

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

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.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 dichas Normas. "NIIF".

El año de aplicación NIIF's para Inmobiliaria Alster S.A. es el ejercicio 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.

Los ajustes patrimoniales se aprobaron en Junta General de Accionistas del 30 de marzo del 2012.

Por efectos aplicación NIIFs la compañía ha efectuado revalúo según Carta Predial \$ 126.226,15 y el ajuste \$ 112.557,98.

#### 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 2012.

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

\$ 7.190,18, siendo el rubro más importante de gastos de publicidad por \$ 30.214,86 y depreciaciones por \$ 40.557,45.

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 Normas Internacionales de Información Financiera.

Como se puede advertir de los Estados Financieros la compañía presente los siguientes resultados:

**INMOBILIARIA ALSTER**

	2012	2011	
ACTIVOS TOTALES	850.585,88	739.896,46	110.689,42
PASIVOS	56.501,76	17.345,05	39.156,71
PATRIMONIO	794.084,10	722.551,41	71.532,69

INGRESOS OPERACIONALES	66.209,00	55.143,64	11.065,36
INGRESOS NO OPERACIONALES	23.872,44	28.194,38	- 4.321,94
TOTAL INGRESOS	90.081,44	83.338,02	6.743,42

COSTOS Y GASTOS	97.271,62	265.152,53	- 167.880,91
COSTO VENTAS		-	-
GASTOS OPERATIVOS	97.271,62	210.992,55	- 113.720,93
OTROS GASTOS		54.159,98	- 54.159,98
UTILIDAD DEL EJERCICIO	- 7.190,18	- 181.814,51	174.624,33

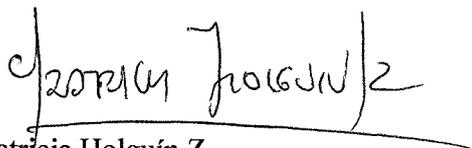
El índice de solvencia del 9.39 es decir que por cada dólar de deuda contraída se cubriría totalmente quedando 8 dólares y 39 centavos para cubrir situaciones emergentes.

Al pasivo le corresponde el 6.64%, mientras que al Patrimonio el 93.36% 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 \$ 90.081,44 superiores en \$ 11.065,36 respecto del ejercicio 2011. El rubro más importante son los ingresos operacionales de \$ 66.209 y los no operacionales de \$ 23.872,44 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