

Quito, Marzo 17 del 2.014.

Señores

**INMOBILIARIA ALSTER S.A.**

Presente.-

De mis consideraciones:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y en razón del ejercicio y desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA ALSTER S.A. presento el Informe de Comisario correspondiente al Ejercicio económico 2013.

**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. fue de \$ 800 dividido en 20.000 acciones ordinarias y nominativa de \$ 0.04.

Mediante Escritura Pública del 28 de septiembre del 2009 se efectúa el último incremento de 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:** 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 2013.

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.

Inmobiliaria Alster S.A. en Junta General de Accionistas se autorizó la venta del inmueble cuya extensión total es de 1.982,20 metros cuadrados ubicado en Avenida Amazonas N44-105 y Río Coca y que corresponden al cuarenta y nueve con noventa y cinco por ciento (49.95%) de los derechos y acciones fincados en el lote del terreno signado con el literal A, cuyo valor es de \$ 237.626,14.

Los Administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas.

Con base a los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

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 utilidad obtenida por Inmobiliaria Alster S.A. asciende a \$ 86.738,28 proveniente básicamente por la utilidad generada en la venta de propiedades de \$ 111.399,67, los rubros más importante de gastos son el de publicidad por \$ 49.328,57 y depreciaciones por \$ 41.482,86.

SEXTO: La Compañía por la disminución de Activos en el ejercicio 2012 no tiene obligación de estar controlada por Auditoría externa, sin embargo por decisión de la administración la compañía mantiene este control adicional. Los Activos totales del ejercicio 2013 superan el millón de dólares y por tanto la obligatoriedad de Auditoría Externa regirá en el ejercicio 2015 con los Estados Financieros del 2014. 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**

	2013	2012		
ACTIVOS TOTALES	1.133.356,96	850.585,88	282.771,08	33,24%
PASIVOS	271.648,34	56.501,76	215.146,58	380,78%
PATRIMONIO	861.708,62	794.084,10	67.624,52	8,52%

INGRESOS OPERACIONALES	55.983,00	66.209,00	- 10.226,00	-15,45%
INGRESOS NO OPERACIONALES	152.914,99	23.872,44	129.042,55	0,00%
TOTAL INGRESOS	208.897,99	90.081,44	118.816,55	131,90%

COSTOS Y GASTOS	122.160,71	97.271,62	24.889,09	25,59%
COSTO VENTAS			-	
GASTOS OPERATIVOS	122.160,71	97.271,62	24.889,09	25,59%
OTROS GASTOS			-	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	86.737,28	- 7.190,18	93.927,46	-1306,33%

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.

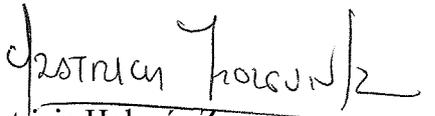
Al pasivo le corresponde el 23.97%, mientras que al Patrimonio el 76.03% del Activo total de la Compañía, reflejando en ese nivel su propiedad neta en todos sus activos y la estabilidad y continuidad del negocio.

En este período. Los ingresos totales de la empresa ascendieron a \$ 237.626 superiores en \$ 118.816,55 respecto del ejercicio 2012. El rubro más importante son los ingresos no

operacionales de \$ 181.643 y los operacionales de \$ 55.983 por los rendimientos que generan la inversión a largo y corto plazo efectuadas en el período analizado de \$ 41.515,32 y utilidad en venta propiedades de \$ 111.399.

Me ratifico en todo lo expuesto en el presente informe, cumpliendo de esta manera con las funciones de Comisario para las cuales fui designada acogiéndome a las disposiciones emanadas en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Atentamente,



Patricia Holguín Z.

COMISARIO

REG. CPA 28136