18602

Quito, Marzo 10 2.009

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 2008.

PRIMERO: ANTECEDENTES.- INMOBILIARA 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.

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 2.004 por el lapso de cinco años.

SEGUNDO: ENTORNO ECONOMICO.

En el año 2008 la economía ecuatoriana se vio afectada por la crisis internacional.

21 ABR. 2009

La baja del precio internacional del petróleo fue otro factor que agravó la economía nacional, impidiendo que el Gobierno Central cuente con recursos suficientes para atender los requerimientos especialmente de inversiones de infraestructura y con ello restringiendo el normal desenvolvimiento de personas naturales y jurídicas que dependen de estas inversiones. Las tasas de interés referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador en el año 2008 se mantuvieron relativamente estables frente al promedio de las tasas del año 2007, pues en el 2008 la tasa activa promedio fue de 9.14%, la pasiva tuvo un promedio de 5.09%, niveles aceptables que no obstaculizaron el desarrollo económico.

La inflación del año 2008 fue del 8.86%, nivel muy alto para un país dolarizado, lo cual originó cargas monetarias a los costos y pecios de venta de bienes y servicios, mientras que en el 2007 la inflación llegó al 3.32%.

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 5.16 es decir que por cada dólar de deuda contraída se cubriría totalmente quedando 5.16 centavos de dólar para cubrir situaciones emergentes.

Al pasivo le corresponde el 19.372%, mientras que al Patrimonio el 80.638% del Activo total de la Compañía, reflejando en ese nivel su propiedad neta en todos sus activos y la estabilidad y continuidad del negocio.

Se adquiere a la empresa NINTANGA S.A. un inmueble en la Parroquia Guaytacama, Cantón Latacunga consistente en un lote de terreno por US$ 31.395 y Construcciones por US$ 135.859; valor total de la inversión US$ 167.254.

La empresa PROVEFRUT S.A. efectúa un abono de $ 31.320,66 al crédito de largo plazo concedido que ascendió a $ 550.000.

La compañía recibió como abono de las Cuentas por Cobrar que mantiene con sus accionistas COROLA HOLDING Y BRONSWILL INVESTMENT, un abono de $ 28.000 de cada uno.

En este período. Los ingresos totales de la empresa ascendieron a $ 63.469,56 que equivale a una rentabilidad del 181.01% en relación al ingreso del ejercicio y al 12.43% sobre la inversión. El rubro más importante son los ingresos no operacionales por los rendimientos que generan la inversión a largo plazo.

No cabe hacer una relación de ingresos respecto del ejercicio inmediato anterior debido a que el ejercicio 2007 generó un ingreso extraordinario por la venta de un inmueble.

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