

## **A los señores Accionistas de Inmobiliaria Pedralba S.A.**

*En mi calidad de Comisario Principal de la Compañía Inmobiliaria Pedralba S. A., en cumplimiento a lo dispuesto por los Estatutos de la empresa y en sujeción al Artículo 279 de la Ley de Compañías, presento el informe sobre el ejercicio económico del 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.*

*Luego de haber analizado los Estados Financieros y los libros contables, basándome en pruebas selectivas, y el examen de las evidencias que soportan las cifras de los estados financieros; donde se demuestra igualmente la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como las demás normas tributarias y las dictadas por el Directorio y la Administración de la empresa, expongo:*

**ASPECTOS GENERALES.-** *Debo indicar que todos los procedimientos administrativos contables y de control interno de la Compañía, son los más adecuados y convenientes, el libro de acciones y accionistas se encuentran en orden, cuyos datos respaldan el capital de los accionistas.*

*Revisados y evaluados, en forma muestraria, los procedimientos contables, se puede concluir que los mismos se manejan en concordancia a las normas establecidas para el objeto.*

*Sobre los registros contables verificados al igual que sus respectivos respaldos contables, estos se encuentran razonablemente en orden, y reflejan en forma apropiada las diferentes operaciones de la Empresa, de igual manera los libros contables, registros y comprobantes se encuentran acreditando los resultados de los Estados Financieros.*

### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

*Los ingresos de la compañía pasan de \$ 423.568 del año 2011 a \$ 1.563.611 en el año 2012, generados por la Inversión en Acciones que mantiene Inmobiliaria Pedralba en otras Compañías, así como por la venta total de las Acciones que mantenía en la Compañía Impartes, los mismos que se distribuyen en Dividendos recibidos de las Sociedades por \$ 51.000, por el ajuste del Valor Patrimonial Proporcional según Balances presentados por las Compañías y la venta de las acciones de Impartes por \$ 1.334.630 y el saldo restante por Otros Ingresos por \$ 17.947.*

*Los gastos de la compañía pasan de \$ 247.708 del año 2011 a \$ 341.285 en el año 2012, aumentando en un 37.78%, los principales gastos por su valor son Sueldos por \$ 19.500, Honorarios por \$ 113.528, Servicios Ocasionales por \$ 14.992, Impuestos por \$ 80.840, Provisiones \$ 90.000 y Depreciaciones \$ 5.200.*

*La utilidad de la compañía en el año 2012 es de \$ 1.222.326, prácticamente la mayoría de esta utilidad como indique en el párrafo anterior son por dividendos por utilidades de otras compañías, ajuste del Valor Patrimonial Proporcional por Ingresos por Inversión en Acciones y la venta de la totalidad de acciones de la compañía Impartes de Cuenca.*

## BALANCE GENERAL

Al final del ejercicio económico del año 2012 apreciamos que la situación financiera de la compañía es buena, lo cual se evidencia en su liquidez que es de 6.04 y lo ratifica la Prueba Ácida, ya que la Empresa cuenta con \$ 6.04 para cubrir cada dólar de deuda a corto plazo.

Los Activos de la compañía se componen de: Disponible por \$ 116.566, un Activo Financiero por \$ 3.407.462 que se divide en: cuentas por cobrar a Relacionados Automotores Andina \$ 1.065.000, a Ecuatoriana de Autopartes \$ 341.642, Sr. Raúl Maldonado \$ 2.000.000; Activo por Impuestos Corrientes \$ 25.660, Activo Realizable (Terrenos Rincón del Bosque) por \$ 236.250 proyecto ubicado en cantón Rumiñahui con la empresa COMREY y Propiedad, Planta y Equipo por \$ 985.400.

La cuenta Inversiones en Sociedades que es la más importante de la compañía y de la cual provienen los ingresos de la misma, siempre y cuando las compañías repartan dividendos tuvo el siguiente movimiento en el año 2012, luego de realizar el V.P.P. (Valor Patrimonial Proporcional) según los Estados Financieros presentados por las compañías y de acuerdo al % de participación de Inmobiliaria Pedralba, el saldo de las Inversiones pasan del año 2011 que fue \$ 2.398.126 al año 2012 por \$ 746.156 con una disminución del 68.89%, las inversiones se distribuyen de la siguiente manera:

### CUADRO RESUMEN INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS:

EMPRESAS	% PARTIC.	SALDO 2011	AJUSTE VPP	SALDO 2012
IMPARTES	51,00%	1.668.383,20	-	-
ECUATORIANA DE AUTOPARTES	31,81% *	316.391,90	736,90	330.528,80
AUTOMOTORES ANDINA	3,61%	333.260,35	- 1.433,96	331.826,37
INTERMOTORS ANDINA	2,00%	8.877,79	741,04	9.618,83
AUTOLANDIA	0,44%	71.213,19	2.969,57	74.182,76
<b>TOTAL</b>		<b>2.398.126,43</b>	<b>3.013,53</b>	<b>746.156,76</b>

\* La compañía adquirió el 3.28% de participación accionaria en el año 2012

El activo total que es el 100% llega a \$ 5.517.496

El pasivo total es el 11.35% que comprende \$626.376 y

El patrimonio es el 88.65% que se compone de \$ 4.891.119.

Este año los pasivos con relación al año anterior aumentan de \$ 321.273 del año 2011 pasan a \$ 626.376 en el año 2012, y comprenden los siguientes rubros importantes: Obligaciones con Produbanco \$ 105.064; Proveedores Rincón del Bosque \$ 385.240; Otros Proveedores \$ 9.191; Obligaciones con el S.R.I. \$ 24.614; Accionistas \$ 11.985 y Provisión de Obligaciones \$ 90.000.

*El capital de la compañía se mantiene en \$ 120.200,48, las Reservas son \$ 2.871.619, los Resultados Acumulados por \$ 676.973 y la Ganancia neta del año 2012 es \$ 1.222.326.*

*En lo referente a tributos, la compañía al 31 de diciembre del 2012, no tiene deudas pendientes con la Administración Fiscal.*

*Deseo manifestar mi agradecimiento a los señores accionistas, directivos y administradores por la confianza que depositaron en mí al designarme Comisario de la compañía.*

*De los señores Accionistas atentamente,*



**Wladimir Serrano Muñoz**  
**COMISARIO PRINCIPAL**  
**REG. 07919**