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 2016.

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 $ 130.028 del año 2015 a $ 19.763 en el año 2016, teniendo una disminución del 84.80%, los mismos que están conformados por los siguientes rubros: Intereses por Depósitos a Plazo Fijo $ 10.163 e Ingresos por Dividendos por $ 9.600.

Los gastos de la compañía pasan de $ 151.973 del año 2015 a $ 201.092 en el año 2016, los mismos que aumentaron en un 32.32%, los principales gastos por su valor son: Impuestos y Contribuciones $ 74.787, Honorarios y Servicios Administrativos $ 31.100, Provisiones Municipio y Superintendencia de Compañías $ 23.000, Servicios Recibidos $ 21.333, y Gasto Impuesto a la Renta $ 14.169.

La Pérdida de la compañía en el año 2015 fue de $ 125.489, comparada con el año 2016, tenemos una Pérdida de $ 240.626, ocasionada por tener menos ingresos este año, aumento de los Gastos y obtener una Pérdida en Inversión en Acciones por $ 59.078.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al final del ejercicio económico del año 2016 apreciamos que la situación financiera de la compañía es buena, lo cual se evidencia en su liquidez que es de 12.57 y lo ratifica la Prueba Ácida, ya que la Empresa cuenta con $ 12.57 para cubrir cada dólar de deuda a corto plazo.

Los Activos de la compañía se componen de: Disponible por $ 4.109, un Activo Financiero por $ 558.652 que se divide en: cuentas por cobrar a Ecuabeiben $ 537.138 saldo por la venta del terreno recuperado en la 6 de Diciembre, y Otras Cuentas por Cobrar por $ 21.514, los Activos no Corrientes en Propiedad, Planta y Equipo por $ 30.000; Cuentas por Cobrar a Largo Plazo a Ecuatoriana de Autopartes por $ 353.998.

La cuenta Inversiones a Largo Plazo en Acciones en Sociedades que es la más importante de la compañía y de la cual provienen los ingresos de la empresa, siempre y cuando las compañías repartan dividendos tuvo el siguiente movimiento en el año 2016, luego de realizar el V.P.P. (Valor Patrimonial Proporcional) y 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 2015 que fue $ 739.530 al año 2016 por $ 680.451 con una disminución del 7.99%, lo que originó la Pérdida en Acciones en el Estado de Resultado Integral de $ 59.078 como ya mencioné anteriormente, las Inversiones se distribuyen de la siguiente manera:

CUADRO RESUMEN INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS:

EMPRESAS	% PARTIC.	SALDO 2015	AJUSTE VPP	SALDO 2016
ECUATORIANA DE AUTOPARTES	28,54%	146.416,61	-35.929,31	110.487,30
AUTOMOTORES ANDINA	3,61%	496.073,34	-9.380,45	486.692,89
INTERMOTORS ANDINA	2,00%	15.475,26	-8.949,34	6.525,92
AUTOLANDIA	0,44%	81.565,59	-4.819,79	76.745,80
TOTAL		**739.530,80**	**-59.078,89**	**680.451,91**

El activo total que es el 100% llega a $ 1.842.191,63
El pasivo total es el 3.36% que comprende $ 61.835,51 y
El patrimonio es el 96.64% que se compone de $ 1.780356.12.

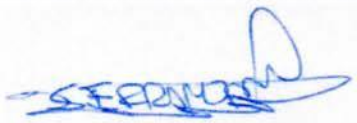
Este año los pasivos con relación al año anterior aumentaron; pasando del año 2015 $ 31.736 al año 2016 en $ 61.835, y comprenden los siguientes rubros importantes: Proveedores $ 1.697; Obligaciones con el S.R.I. $ 1.089, Impuestos Municipales por $ 59.048.

El capital de la compañía se mantiene en $ 120.200,48, las Reservas son $ 1.927.125, las Pérdidas de Ejercicios Anteriores por 4 26.342 y la Pérdida neta del año 2016 es $ 240.626.

En lo referente a tributos, la compañía al 31 de diciembre del 2016, no tiene deudas pendientes con la Administración Fiscal, se encuentra todo provisionado en los Estados Financieros.

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