

Quito, junio 2 del 2009

Señor Ing.  
MARCO BUENO MARTINEZ  
Presidente del Directorio de  
INMOBILIARIA PEDRALBA S.A.  
Ciudad.-

Señor Presidente:

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 2008.

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, 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 RESULTADOS**

Los ingresos de la compañía pasan de \$ 584.237,72 del año 2007 a \$ 287.067,15 en el año 2008, con una disminución del 49.13%, los principales rubros que componen estos ingresos son: Dividendos recibidos por Inversiones en Sociedades por \$ 27.104,45; por el ajuste del Valor Patrimonial Proporcional según Balances presentados por las Sociedades por \$ 246.460,95 y por Otros Ingresos por \$ 13.159,69.

Los egresos pasan de \$ 69.402,36 del año 2007 a \$ 73.998,17 en el año 2008, aumentando en un 6,62%. La utilidad de la compañía en el año 2008 es de \$ 213.068,98, como la mayoría de los ingresos son por dividendos por utilidades de otras compañías, y ajuste del Valor Patrimonial

Proporcional por Ingresos por Inversión en Acciones, y estos están exentos del pago del 25% de Impuesto a la Renta, y luego de realizar la Conciliación Tributaria la empresa no tiene que pagar Impuesto a la Renta y de la utilidad total restamos el 10% de Reserva Legal que es \$ 21.306,90, quedando un saldo a disposición de los señores accionistas de \$191.762,08.

## BALANCE GENERAL

Al final del ejercicio económico del año 2008 apreciamos que la situación financiera de la compañía es muy buena, lo cual se evidencia en su liquidez que es de 39,660 y lo ratifica la Prueba Ácida, ya que la Empresa prácticamente no tiene deudas pendientes, su activo disponible es de \$ 173.702,67, el capital de trabajo para iniciar el ejercicio económico del año 2008 es positivo.

Las cuentas por cobrar se componen por \$ 28.787,56 y sus principales deudores son: Ecuatoriana de Autopartes \$ 5.692,62, Crédito Tributario a favor de la Empresa por 13.291,22 y Otras Cuentas por Cobrar \$ 9.803,81.

Las Inversiones Financieras pasan del año 2007 de \$ 353.000,00 al año 2008 por \$ 571.470,25, las mismas que comprenden los siguientes proyectos: Inversión Rincón del Bosque por \$ 265.220,25 en el cantón Rumiñahui e Inversión San Buenaventura por \$ 306.250,00 ubicado en el cantón Latacunga.

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 2008, 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 2007 que fue \$ 1.437.330,99 al año 2008 por \$ 1.686.591,94 con un aumento del 17.34%. a continuación las inversiones se distribuye de la siguiente manera.

| EMPRESAS                  | % PARTIC. | SALDO 2007          | AJUSTE VPP        | SALDO 2008          |
|---------------------------|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|
| IMPARTES                  | 51,00%    | 1.165.962,26        | 254.463,74        | 1.420.426,00        |
| ECUATORIANA DE AUTOPARTES | 49,00%    | 15.818,28           | - 15.818,28       | -                   |
| AUTOMOTORES ANDINA        | 3,61%     | 220.996,01          | 8.256,99          | 229.253,00          |
| INTERMOTORS ANDINA        | 2,00%     | 1.349,64            | 860,36            | 2.210,00            |
| AUTOLANDIA                | 0,44%     | 33.204,80           | 1.497,20          | 34.702,00           |
| <b>TOTAL</b>              |           | <b>1.437.330,99</b> | <b>249.260,01</b> | <b>1.686.591,00</b> |

El activo total que es del 100% llega a \$ 2.475.494,24  
El pasivo total es el 0.20% que comprende \$ 5.106,67 y  
El patrimonio es el 99.80% que se compone de \$ 2.470.387,57

El capital de la compañía se mantiene en \$ 120.200,48, las Reservas son \$ 65.584,35, la Reserva por Revaporización del Patrimonio es de \$ 1.789.914,66, los resultados acumulados son \$ 281.619,10 y la Utilidad neta del año 2008 es \$ 213.068,98.

En lo referente a tributos, la compañía al 31 de diciembre del 2008, 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**

*[Faint, illegible handwritten text]*