

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2009

Señores Accionistas

En conformidad con los aspectos legales vigentes y de acuerdo con lo establecido en el Estatuto de la Compañía, en mi calidad de Comisario Principal de la Compañía Inmobiliaria del Austro S.A., me es grato llevar a vuestro conocimiento el presente informe que corresponde al ejercicio del 2009.

La administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre del 2009 y en base a ellos he preparado este informe a los que he aplicado normas y principios de auditoría, deduciéndose los siguientes aspectos de mayor relevancia.

1.- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS.-

El Estado de Resultados al 31 de diciembre del 2009, se presenta en forma consolidado, comparativo y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

**CUADRO N° 1
ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cod	DESCRIPCION	EJERCICIO 2009		EJERCICIO 2008		VARIACION	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%
1	INGRESOS POR:						
1.1	Venta de Villa						
1.2	Arrendo Edificios	171.753,89	83,69	218.248,71	90,47	-46.494,82	-27,07
1.3	Administración y Dirección	6.034,01	2,93	41.942,22	15,47	-35.908,21	-595,10
1.4	Otros	27.442,69	13,37	11.012,08	4,06	16.429,61	189,19
	TOTAL DE INGRESOS:	205.230,59	100,00	271.203,01	100,00	-65.972,42	-32,15
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES						
2.1	Gastos de venta						
2.2	Gastos administración	151.003,35	90,24	132.257,47	92,41	18.745,88	14,17
2.3	Gastos de venta	16.328,61	9,76	10.870,51	7,59	5.458,10	50,21
	TOTAL COSTOS	167.331,96	100	143.127,98	100	24.203,98	16,91
	UTILIDAD OPERACIONAL	37.898,62		128.075,03			
3	MAS/MENOS COSTOS FINANCIEROS						
3.1	Intereses ganados	3.881,15	1,88	3.911,71	1,44	-30,56	-1,31
	Intereses pagado			99.260,57	66,64	-99.360,57	-100
	UTILIDAD EJERCICIO	41.779,77	20,15	32.626,97	12,01	9.152,80	27,99

C/S

INTERPRETACIONES

A.- INGRESOS TOTALES

El monto que alcanza el ejercicio económico del 2009 es de US \$ 20.092,00 desglosados nos dan: Por cuenta de arriendo de edificios US \$ 171.754,00, por administración y dirección y otros US \$ 33.437,00, y, por intereses ganados US \$ 3.801,00.

B.- COSTOS OPERACIONALES

Los costos operacionales alcanzados en el ejercicio 2009 llegan a US \$ 167.332,00 que representan el 100 % en relación con el costo de los ingresos desglosados en los siguientes rubros:

Costo por gastos de administración US \$ 151.003,00 con el 90,24 %, y los gastos de venta con US \$ 16.329,00 con el 9,76 %.

C.- RESULTADOS

El ejercicio 2009 arroja como resultados de sus transacciones una utilidad operacional de US \$ 41.760,00, antes de realizar las deducciones legales y tributarias.

D.- DISTRIBUCION DE LA UTILIDAD

La distribución está sujeta a las disposiciones legales, laborales, tributarias y de reservas y nos dan los siguientes valores:

15% de participación de empleados y trabajadores equivalentes a US \$ 6.264,00 25%

Impuestos a la Renta dan US \$ 8.874,00

10% de Reserva Legal US \$ 2.662,00

El saldo neto a disposición de ustedes Señores Accionistas US \$ 23.960,00.

II.- ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2009, lo presento en forma consolidada comparativa y expresado en dólares.

9

CUADRO N° 2
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO 2008-2009

Item	CUENTAS	EJERCICIO 2009		EJERCICIO 2008		VARIACIONES	
		Valores	%	Valores	%	Valores	%
1	ACTIVO						
1.1	Disponible	100.906	7,19	76.900	5,40	24.006	31,22
1.2	Exigible	122.463	8,72	124.426	8,73	-1.961	-1,60
1.3	Realizable	233.192	16,75	233.376	16,53	814	0,16
1.4	Transitorio	28.163	2,01	22.489	1,58	5.674	25,23
	TOTAL ACTIVO CTE	486.726	44,66	459.991	32,24	27.735	5,95
1.5	Activo Fijo:						
	No depreciable						
	Depreciable	980.446	69,82	980.446	68,81		
	Reserva para depreciac:	201.211	14,43	134.089	10,76	47.902	31,25
	TOTAL ACTIVO FRO	779.233	58,05	827.137	58,05	-47.902	-6,15
1.6	OTROS ACTIVOS						
	Valores en garantía	138.231	9,84	138.231	9,70		
	TOTAL DEL ACTIVO	1.404.192	100	1.424.760	100	-20.568	-1,46
2	PASIVO						
2.1	Pasivo Exigible	57.730	4,11	106.231	7,60	-50.501	87,45
2.2	Pasivo a Largo Plazo	765.000	54,48	765.000	53,69		
	TOTAL DEL PASIVO	822.730	58,59	871.231	61,29	-50.501	-6,14
3	PATRIMONIO						
3.1	Capital Social	1.000	0,07	1.000	0,07		
3.2	Reserva Legal	13.311	0,95	11.231	0,79	2.080	18,52
3.3	Reserva Facultativa	103.266	7,33	101.186	7,10	2.080	2,06
3.4	Reserva de Capital	422.103	30,06	403.463	28,46	16.640	4,10
3.5	Utilidad ejercicio	41.760	2,97	92.627	2,29	9.144	27,99
	TOTAL PATRIMONIO	581.447	41,41	551.500	38,71	29.933	5,43
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.404.192	100	1.424.760	100	-20.568	-1,46

INTERPRETACIONES:

1- DEL ACTIVO - En el ejercicio 2009 los componentes del Activo Corriente son: Activo Disponible con el 7,19 %, Activo Exigible con el 8,72 %, Activo Realizable con el 16,75 %, este es el objeto social principal de la Compañía, está compuesto por: lotes de terreno, villas y proyectos de vivienda en ejecución para la venta; Activo Transitorio con el 2,01 % - el Activo fijo depreciable neto con el 55,49 %, Otros Activos con el 9,84 %.

2- DEL PASIVO - EL PASIVO CORRIENTE. - Sus rubros más representativos son: Pasivo Exigible con el 8,72 % del total de los Activos

C/10

El Pasivo a Largo Plazo equivale al 54,48 % es decir el Pasivo Total equivale al 58,59% del Activo Total

3.- DEL PATRIMONIO.- Este está compuesto por el Capital Social, Reserva Legal, Facultativa y de Capital que representan el 41,41 % del Activo Total.

III.- INDICES.-

3.1.-CAPITAL DE TRABAJO (expresado en dólares americanos)

<u>CUENTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>VARIACION</u>	<u>%</u>
Activo Corriente	486.726	459.391	27.335	103,42
Pasivo Corriente	57.750	108.251	-50.501	- 87,45
CAPITAL DE TRABAJO	428.976	351.240	77.836	22,17

COMENTARIOS AL CAPITAL DE TRABAJO

El Capital de Trabajo se ha incrementado en el ejercicio 2009 en US \$ 77.836,00 con relación al ejercicio 2008 que porcentualmente equivale al 22,17 %

3.2.- LIQUIDEZ

<u>CUENTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE	486.726	459.391
PASIVO CORRIENTE	57.750	108.251
	- 8,43	- 4,24

3.3.- ENDEUDAMIENTO

	<u>2009</u>	<u>%</u>	<u>2008</u>	<u>%</u>	<u>VARIACION</u>	<u>%</u>
Capital Ajeno	57.750	4,11	108.251	7,60	50.501	87,45
Patrimonio	581.4426	41,41	551.509	38,71	29.933	5,43

COMENTARIOS A LA LIQUIDEZ

El índice de liquidez en el ejercicio 2009 ha sufrido un decremento es decir de 4,24 en el 2008, a 8,43 en el 2009; esto tiene relación con el incremento del endeudamiento es decir la Empresa en el 2009 se ha endeudado con sus acreedores y proveedores en US \$ 50.501,00 dólares menos que representa el 87,45% con relación al 2008.

9

IV.- ASPECTO ADMINISTRATIVO.-

La Administración de la Compañía se ha llevado con buen criterio, su gestión ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas, así como en el aspecto tributario, laboral, municipal y con todas las disposiciones reglamentarias vigentes.

Así mismo de conformidad con lo resuelto y acordado en las Juntas Generales de Accionistas, se han ejecutado con la debida oportunidad.

La Contabilidad se la lleva de acuerdo con normas y principios que se aplican en el Ecuador, todos los Registros Contables están debidamente sustentados con la documentación de soporte que exigen las instituciones de control.

V.- ASPECTO TRIBUTARIO.-

En el ejercicio 2009, de acuerdo con las disposiciones vigentes, se ha cumplido con todas las obligaciones con el fisco, esto es teniendo los impuestos y declarando y pagando mensualmente con toda puntualidad.

Con el Municipio igualmente se ha satisfecho sus obligaciones anuales.

VI.- CONCLUSIONES.-

Las cifras que constan tanto en el Estado de Resultados, como en el Balance General, demuestran en forma razonable la verdadera situación económica y financiera de la Compañía INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A., en el ejercicio 2009, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2010.

De esta manera doy cumplimiento con el encargo que se me había realizado por parte de ustedes Señores Accionistas.

Ateptamente,



C.P.A. Vinicio Tello Freire
COMISARIO