

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2011

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 Sociedad Inmobiliaria del Austro S.A., me es grato llevar a vuestro conocimiento el presente informe que corresponde al ejercicio del 2011.

La administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2011 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 PÉRDIDAS Y GANANCIAS

El Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2011, se presenta en forma consolidada, comparativa y expresada en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

**CUADRO No. 1
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

RUBROS	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	185,612	67.88%	177,858	56.32%	7,754	4.36%
Administración y Dirección	30,531	11.26%	142,441	43.66%	-111,910	-78.57%
Otros	53,611	19.60%	2,411	0.74%	51,200	2123.47%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	269,754	98.64%	322,711	88.92%	-52,957	-16.41%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Venta	-	0.00%	1,632	0.74%	-1,632	-100.00%
Gastos de Administración	243,432	99.74%	220,065	99.26%	23,367	10.62%
Gastos No Deducibles	626	0.26%	-	0.00%	626	0.00%
TOTAL DE COSTOS	244,058	100.00%	221,697	100.00%	22,361	10.05%
UTILIDAD OPERACIONAL	25,696		101,014		-75,318	-74.56%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	3,706	1.38%	3,520	1.08%	186	5.30%
Intereses Pagados						
UTILIDAD DEL EJERCICIO	29,402		104,534		-75,132	-71.87%

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El monto alcanzado en el ejercicio económico 2011, es de \$269,754, que se desglosa en Ingresos por arrendamiento de edificios \$185,612, siendo un 67.88% del total de ingresos obtenidos por la empresa, por administración y dirección \$30,531, con el 11.16% y otros ingresos \$53,611, con el 19.60%.

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, alcanzó en el ejercicio económico 2011 un total de \$244,058, que se desglosan, en gastos de administración \$243,432, siendo estos el 99.74% del total de gastos, y gastos no deducibles por \$626.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2011, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$29,402.

D. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDAD

La utilidad obtenida, está sujeta a disposiciones legales, laborales y tributarias, siendo los siguientes valores su desglose.

Participación a Trabajadores	\$4,410
Impuesto a la Renta	\$6,148
Reserva Legal	\$1,884

6

2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2011, lo presento en forma consolidada comparativa y expresada en dólares:

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO 2011-2010

Cuentas	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	91.792	2.62%	197.241	8.46%	-105.449	-41.52%
Exigible	801.125	22.89%	584.782	21.40%	216.343	37.23%
Realizable	1.452.128	41.50%	231.970	12.51%	1.220.158	526.00%
Transitorio	10.418	0.30%	12.348	0.60%	-1.930	-14.26%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.355.458	67.31%	986.342	53.14%	1.370.117	139.10%
Activo Fijo						
Depreciable	980.895	28.02%	980.584	52.99%	313	0.03%
Depreciación Acumulada	-247.068	-7.06%	-249.979	-13.48%	2.910	-1.10%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	733.827	20.97%	730.605	39.43%	3.221	0.44%
Otros Activos						
Valores en Garantía	158.251	3.95%	138.231	7.96%	20.020	14.50%
Intereses exigidos por anticipado	271.864	7.77%	-	0.00%	271.864	0.00%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	430.095	11.72%	138.231	7.96%	291.864	196.67%
TOTAL DEL ACTIVO	3.495.379	100.00%	1.853.978	100.00%	1.641.401	88.75%
PASIVO						
Pasivo Exigible	598.391	16.83%	395.531	21.33%	202.860	48.30%
Pasivo a Largo Plazo	1.159.584	33.19%	755.000	40.86%	404.584	21.76%
TOTAL DEL PASIVO	1.757.975	50.30%	1.150.531	62.19%	607.444	32.92%
PATRIMONIO						
Capital Social	1.000	0.03%	1.000	0.05%	-	0.00%
Reserva Legal	22.718	0.65%	20.218	1.09%	2.500	12.36%
Reserva Facultativa	130.745	3.74%	133.364	7.20%	-2.619	-1.96%
Reserva de Capital	471.323	13.49%	471.323	25.41%	-	0.00%
Revaluación	1.106.754	31.38%	-	0.00%	1.106.754	0.00%
Resultados Acumulados	19.844	0.57%	65.641	3.54%	-45.797	-71.75%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.737.404	49.70%	692.447	37.21%	1.044.957	152.93%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3.495.379	100.00%	1.853.978	100.00%		

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

En el ejercicio 2011, los componentes del Activo Corriente son: Activo Disponible con el 2.62%; Activo Exigible con el 22.89%, Activo Realizable con el 41.50% siendo este el objeto social principal de la

Compañía, que está compuesto por: lotes de terreno, villas y proyectos de vivienda en ejecución para la venta; Activo Transitorio con el 0.30%, el Activo Fijo depreciable neto con el 20.97% y Otros Activos con el 11.72%.

B. DEL PASIVO.

El rubro más representativo del Pasivo Corriente, del Pasivo Corriente, es el Pasivo Exigible con el 33.66% y el Pasivo a Largo Plazo con el 66.34%.

3. 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 contractuales, 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.

4. ASPECTO TRIBUTARIO

Durante el ejercicio 2011, se aplicaron las disposiciones vigentes, cumpliendo con todas las obligaciones con el fisco, declarando y pagando mensualmente los impuestos con puntualidad.

De igual manera, con el Municipio se ha cumplido las obligaciones anuales.

5. CONCLUSIONES

Las cifras que se presentan 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 2011, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2012.

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

Atentamente,


C.P.A. Vinicio Tello Freire
COMISARIO