

INFORME DE COMISARIA DEL EJERCICIO 2012

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 su conocimiento el presente informe que corresponde al ejercicio del 2012.

La Administración, me ha presentado el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y los auxiliares cortados al 31 de diciembre de 2012 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 2012, 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 2012		EJERCICIO 2011		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
INGRESOS						
Arriendo de Edificios	717,791	90.21%	185,612	67.88%	532,179	286.72%
Administración y Dirección	7,369	0.93%	30,531	11.16%	-23,162	-75.86%
Otros	65,402	8.22%	53,611	19.60%	11,791	21.99%
TOTAL DE INGRESOS OPERATIVOS	790,561	99.36%	269,754	98.64%	520,807	193.07%
MENOS COSTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	706,564	99.52%	243,432	99.74%	463,132	190.25%
Gastos No Deducibles	3,408	0.48%	626	0.26%	2,782	444.41%
TOTAL DE COSTOS	709,972	100.00%	244,058	100.00%	465,914	190.90%
UTILIDAD OPERACIONAL	80,589		25,696		54,893	213.63%
MAS / MENOS						
COSTOS FINANCIEROS						
Intereses Ganados	5,131	0.64%	3,706	1.36%	1,425	38.44%
Intereses Pagados						
UTILIDAD DEL EJERCICIO	85,720		29,402		56,318	191.54%

INTERPRETACIONES:

A. INGRESOS TOTALES.

El monto alcanzado en el ejercicio económico 2012, es de \$790,561, que se desglosa en ingresos por arrendamiento de edificios por \$717,791, que corresponde al 90.21% del total de ingresos obtenidos por la empresa, por administración y dirección \$7,369, siendo el 0.93% y otros ingresos \$65,402, con el 8.22%.

B. COSTOS OPERACIONALES.

El rubro de costos operacionales, para el ejercicio económico 2012 alcanzó un total de \$709,972, que corresponden a, gastos de administración \$706,564, siendo estos el 99.52% del total de gastos, y gastos no deducibles por \$3,408, con el 0.48%.

C. RESULTADOS.

En el ejercicio económico 2012, se produjo una utilidad antes de impuestos y trabajadores, por un total de \$85,720.

D. DISTRIBUCIÓN DE UTILIDAD

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

Participación a Trabajadores	\$12,858
Impuesto a la Renta	\$17,542

Q/da

2. ESTADO FINANCIERO

El estado de situación al 31 de diciembre del 2012, se presenta en forma consolidada comparativa y expresada en dólares.

CUADRO No. 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO

Cuentas	EJERCICIO 2012		EJERCICIO 2011		VARIACION	
	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE
ACTIVO						
Corriente						
Disponible	165,994	4.63%	91,792	2.62%	74,201	80.84%
Exigible	790,816	22.07%	801,125	22.89%	-10,308	-1.29%
Realizable	1,532,943	42.79%	1,452,128	41.50%	80,815	5.57%
Transitorio	81,111	2.26%	10,413	0.30%	70,698	678.92%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,570,865	71.76%	2,355,458	67.31%	215,406	9.14%
Activo Fijo						
Depreciable	980,895	27.38%	980,895	28.03%	0	0.00%
- Depreciación Acumulada	-289,516	-8.08%	-247,069	-7.06%	-42,447	-17.18%
TOTAL DEL ACTIVO FIJO	691,380	19.30%	733,827	20.97%	-42,447	-5.78%
Otros Activos						
Valores en Garantía	138,231	3.86%	138,231	3.95%	-	0.00%
Intereses pagados por anticipado	182,339	5.09%	271,864	7.77%	-89,525	-32.93%
TOTAL DE OTROS ACTIVOS	320,570	8.95%	410,095	11.72%	-89,525	-21.83%
TOTAL DEL ACTIVO	3,582,814	100.00%	3,499,379	100.00%	83,435	2.38%
PASIVO						
Pasivo Exigible	624,140	35.88%	588,391	33.66%	35,749	6.08%
Pasivo a Largo Plazo	1,115,503	64.12%	1,159,584	66.34%	-44,080	-3.80%
TOTAL DEL PASIVO	1,739,643	100.00%	1,747,975	100.00%	-8,332	-0.48%
PATRIMONIO						
Capital Social	1,000	0.05%	1,000	0.06%	-	0.00%
Reserva Legal	22,720	1.23%	22,719	1.30%	1	0.00%
Reserva Facultativa	149,609	8.12%	130,765	7.47%	18,844	14.41%
Reserva de Capital	471,323	25.57%	471,323	26.91%	-	0.00%
Revalorización	1,187,969	64.45%	1,106,754	63.19%	81,215	7.34%
Resultados Acumulados	10,551	0.57%	18,844	1.08%	-8,293	-44.01%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1,843,171	100.00%	1,751,404	100.00%	91,767	5.24%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,582,814		3,499,379			

INTERPRETACIONES

A. DEL ACTIVO.

Para el ejercicio 2012, los componentes del Activo Corriente corresponden: Activo Disponible \$165,994 con el 4.63%, el Activo Exigible \$790,816 con el 22.07%, Activo Realizable \$1,532,943 con el 42.79% constituyendo 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 \$81,111 con el 2.26%, el Activo Fijo depreciable neto \$691,380 con el 19.30% y Otros Activos \$320,570 con el 8.95%.

B. DEL PASIVO.

Dentro del Pasivo Corriente, el rubro más representativo el Pasivo Exigible \$624,140 con el 35.88% y el Pasivo a Largo Plazo \$1,115,503 con el 64.12%.

3. ASPECTO ADMINISTRATIVO

La administración de la Compañía se ha llevado con buen criterio, dando cumplimiento en su gestión a todas y cada una de las obligaciones contraídas, así también, en el aspecto tributario, laboral, municipal y 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 económico 2012, se aplicaron las disposiciones vigentes, cumpliendo con todas las obligaciones con el fisco, declarando y pagando mensualmente los impuestos con total puntualidad.

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

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. para el ejercicio 2012, por lo que deben servir de base para la apertura de los libros contables del ejercicio 2013.

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