

**MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES
QUE ELEVA LA GERENCIA A CONCOMIENTO DE LA JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A.**

SEÑOR PRESIDENTE
SEÑORES ACCIONISTAS

Dando cumplimiento a lo que dispone el Estatuto Social de la Empresa en concordancia con la Ley de Compañías, elevo a consideración de ustedes Señores Accionista, esta MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES de la Compañía INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A., desarrolladas en el periodo comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2007; y, que contiene un extracto de las principales actividades ejecutadas por la Empresa.

1.- ASPECTO ECONOMICO.-

La situación económica y financiera de la Empresa está resumida en los Estados de Situación, Pérdidas y Ganancias que corresponden al ejercicio del 2007 y que se someten a consideración de esta Junta General para su conocimiento y aprobación.

El análisis de estos documentos corresponden al Señor Comisario de la Compañía, cuyo minucioso estudio con sus observaciones serán presentados ante esta Junta, pero considero necesario hacer algunas consideraciones al movimiento operacional de las principales cuentas.

**CUADRO Nº 1
ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cód	RUBROS	EJERCICIO 2007		EJERCICIO 2006		VARIACION	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%
1	INGRESOS POR:						
1.1	Venta de Villas						
1.2	Arriendo Edificios	147.398,98	83,40	50.957,16	54,32	96.441,82	189,26
1.3	Administrac.y Dirección	29.131,84	16,48	39.928,14	42,56	-10.796,30	-27,04
1.4	Otros	196,23	0,12	2.921,20	3,17	- 2.724,97	-93,28
	TOTAL DE INGRESOS:	176.727,05	100,00	93.806,50	100,00		
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES						
2.1	Por costo venta villas						
2.2	Gastos administración	96.683,36	99,68	79.862,68	85,14	16.820,68	21,06
2.3	Depreciaciones	308,34	0,32	7.836,88	8,35	- 7.528,54	- 96,07
	TOTAL COSTOS	96.991,70	100	87.699,56	93,49	9.292,14	10,60
	UTILIDAD OPERACIONAL	79.735,35		6.106,94	6,51	73.628,41	120,56
3	MAS/MENOS COSTOS FINANCIEROS						
3.1	Intereses ganados	3.786,53	2,14	3.142,22	3,35	644,31	20,50
	Intereses pagados	58.064,40	32,86			58.064,40	100
	UTILIDAD EJERCICIO	25.457,48	14,40	9.249,16	9,86	16.208,32	175,24

1.1.1.- DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio 2007, su rubro mas representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtienen US \$ 147.399,00 equivalente al 83,40 % de los ingresos, que comparado con las cifras del 2006, se incrementa en US \$ 96.442,00, mientras que el rubro de Administración y Dirección, decreció en el 27,04 %.

2.2.- COSTOS

Los costos administrativos son de US \$ 96.992,00, siendo sus más representativos los siguientes:

Sueldo US \$ 21.057,00, equivalente al 22 %, Servicios Prestados US \$ 13.455,00 que representa un 14%, Mantenimiento y Reparación Edificio US \$ 26.008,00 con un 27%, la diferencia es decir un 37% aproximadamente en diferentes gastos como son: impuestos, mantenimiento y reparación vehiculos, etc.

Costos administrativos que en relación al año 2006 se han incrementado en US \$ 16.800,00 equivalente a un 21,00 %.

2.3.- DE LOS COSTOS FINANCIEROS

Por intereses ganados se ha conseguido la cantidad de US \$ 3.787,00 que equivale a un 2,14 % que relacionado con los valores del 2006 se ha dado un incremento de US \$ 644,00, que equivale al 20,50 %

2.4.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de US \$ 176.727,00 se han deducido los costos administrativos US \$ 96.683,00, y los de depreciación de US \$ 308,00 y se incrementaron los ingresos financieros de US \$ 3.787,00 dando una utilidad de US \$ 25.457,00 frente a una utilidad del año 2006 de US \$ 9.249,00

3.-ASPECTO FINANCIERO.- Para que se tenga una mejor apreciación en el cuadro que a continuación detallo se observarán los principales grupos de cuentas del Balance General en forma sinóptica.

CUADRO N° 2
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO 2006-2005

Item	CUENTAS	EJERCICIO 2007		EJERCICIO 2006		VARIACIONES	
		Valores	%	Valores	%	Valores	%
1	ACTIVO						
1.1	Disponible	71.350	4,81	66.832	4,59	4.518	6,76
1.2	Exigible	126.294	8,52	125.275	8,61	1.019	0,81
1.3	Realizable	235.096	15,86	235.096	16,16		
1.4	Transitorio	31.412	2,12	9.078	0,62	22.334	246,02
	TOTAL ACTIVO CTE.	464.152	31,32	436.281	29,99	27.871	6,39
1.5	Activo Fijo:						
	No depreciable						
	Depreciable	979.821	66,11	979.821	67,36		
	Reserva para depreciac.	100.004	- 6,75	-99.696	- 6,85	308	0,31
	TOTAL ACTIVO FIJO	879.817	59,36	880.125	60,50	308	0,03
1.6	OTROS ACTIVOS						
	Inversiones Permanentes	138.231	9,33	138.231	9,50		
	TOTAL DEL ACTIVO	1.482.200	100	1.454.637	100	27.563	1,89
2	PASIVO						
2.1	Pasivo Exigible	166.574	11,24	163.082	11,21	3.492	2,14
2.2	Pasivo a Largo Plazo	765.000	51,61	765.000	52,59		
	TOTAL DEL PASIVO	931.574	62,85	928.082	63,80	3.492	0,38
3	PATRIMONIO						
3.1.	Capital Social	1.000	0,07	1.000	0,07		
3.2	Reserva Legal	9.608	0,65	9.608	0,66		
3.3	Reserva Facultativa	99.564	6,72	91.702	6,30	7.862	8,57
3.4	Res.Revalor.Patrimonio	414.996	28	414.996	28,53		
3.5	Aport.Capitali.Futuras						
3.6	Utilidad ejerc.anteriores						
3.7	Utilidad ejercicio 2006	25.457	1,72	9.249	0,64	16.208	175,24
	TOTAL PATRIMONIO	550.625	37,15	526.555	36,20	24.070	4,57
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.482.200	100	1.454.637	100	27.563	1,89

3.- ASPECTO FINANCIERO.-

Del cuadro comparativo, en lo más representativo se puede resaltar los siguientes rubros.

3.1.- ACTIVO CORRIENTE .- En el ejercicio 2007 se incrementa en US \$ 27.871,00 equivalente al 6,39 %

3.2.- ACTIVO FIJO.- Este rubro tiene un incremento de apenas US \$ 308,00 equivalente al 0,03%

3.3.- PASIVO.- El Pasivo exigible este ejercicio del 2007 ha tenido un incremento de US \$ 3.492,00 equivalente al 2,14 % con relación al ejercicio 2006.

3.4.- PATRIMONIO

El patrimonio total de la Empresa alcanza a US \$ 550.625,00 frente a US \$ 526.555,00 del año 2006.

4.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

Durante el ejercicio económico del 2007 se han dado cumplimiento a todas las disposiciones legales: tanto tributarias, laborales y administrativas, aportaciones al I.E.S.S así como a todas las recomendaciones que han realizado la Junta General de Accionistas

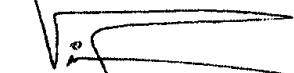
VI.- CONCLUSIONES.-

Con el convencimiento de que la presente memoria explicativa de la gestión administrativa resumida en este Informe, Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondiente al ejercicio 2007 y que junto con el Informe del Señor Comisario, se someten a su consideración, reflejan la verdadera situación de la Compañía Inmobiliaria del Austro S.A.

Deseo dejar constancia de nuestro reconocimiento para los Señores Directores, personal administrativo, empleados y trabajadores por la colaboración brindada y que hicieron posible alcanzar los objetivos y metas en el 2007.

Y que todas las resoluciones a las que se lleguen en esta Junta sean en bien de la Empresa.

Atentamente,



Arq. Pablo Vicuña Peralta
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A.