

**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 2008; 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 2008 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 N° 1
ESTADOS DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cod	RUBROS	EJERCICIO 2008		EJERCICIO 2007		VARIACION	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%
1	INGRESOS POR:						
1.1	Venta de Villas						
1.2	Arriendo Edificios	218.248,71	80,47	147398,98	83,4	70.849,73	48,07
1.3	Administrac.y Dirección	41.942,22	15,47	29.131,84	16,48	12.810,38	43,97
1.4	Otros	11.012,88	4,06	196,23	0,12	10.816,65	5512,23
	TOTAL DE INGRESOS:	271.203,81	100,00	176.727,05	100,00	94.476,76	53,46
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES						
2.1	Gastos de venta						
2.2	Gastos administración	132.257,47	92,41	96.991,70	100	35265,77	36,36
2.3	Gastos de venta	10.870,51	7,59			10.870,51	100
	TOTAL COSTOS	143.127,98	100	96.991,70	100	46.136,28	47,57
	UTILIDAD OPERACIONAL	128.075,83		79.735,35			
3	MAS/MENOS COSTOS FINANCIEROS						
3.1	Intereses ganados	3.911,71	1,44	3.786,53	2,14	125,18	3,31
	Intereses pagados	99.360,57	36,64	58.064,40	32,86	41.296,17	71,12
	UTILIDAD EJERCICIO	32.626,97	12,03	25.457,48	14,40	7.169,49	28,16

1.1.1.- DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio 2008, su rubro mas representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtienen US \$ 218.249,00 equivalente al 80,47 % de los ingresos, que comparado con las cifras del 2007, se incrementa en US \$ 70.850,00, Así también el rubro de Administración y Dirección, aumentó en un 43,97 %. Y el rubro de otros se incrementó de US \$ 196,00 a US \$ 11.013,00, dándonos un total de US \$ 271.204,00, a esto sumamos unos intereses ganados de US \$ 3.912,00 no dá un total de Ingresos de US \$ 275.116,00

2.2.- COSTOS

Los costos están subdivididos en tres grandes grupos siendo estos los siguientes:

Los gastos de administración que alcanzan a US \$ 132.257,00, los de venta suman \$ 10.871,00 y los gastos financieros llegan a US \$ 99.361,00 dando un total de US \$ 242.489,00:

2.3.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de US \$ 275.116,00 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a US \$ 242.489,00 quedando una utilidad de US \$ 32.627,00

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 2008-2007

Item	CUENTAS	EJERCICIO 2008		EJERCICIO 2007		VARIACIONES	
		Valores	%	Valores	%	Valores	%
1	ACTIVO						
1.1	Disponible	76.900	5,40	71.350	4,81	5.574	7,81
1.2	Exigible	124.426	8,73	126.294	8,52	-1.868	-1,48
1.3	Realizable	235.576	16,53	235.096	15,86	480	0,20
1.4	Transitorio	22.489	1,58	31.412	2,12	-8.923	-28,41
	TOTAL ACTIVO CTE.	459.391	32,24	464.152	31,32	-4.761	-1,03
1.5	Activo Fijo:						
	No depreciable						
	Depreciable	980.446	68,81	979.821	66,11	625	0,06
	Reserva para depreciac.	-153.309	-10,76	-100.004	-6,75	-53.305	53,3
	TOTAL ACTIVO FIJO	827.137	58,05	879.817	59,36	-52.680	-5,99
1.6	OTROS ACTIVOS						
	Inversiones Permanentes	138.231	9,70	138.231	9,33		
	TOTAL DEL ACTIVO	1.424.760	100	1.482.200	100	-57.440	-3,88
2	PASIVO						
2.1	Pasivo Exigible	108.251	7,60	166.574	11,24	-58.323	-35,01
2.2	Pasivo a Largo Plazo	765.000	53,69	765.000	51,61		
	TOTAL DEL PASIVO	873.251	61,29	931.574	62,85	58.323	-6,26
3	PATRIMONIO						
3.1.	Capital Social	1.000	0,07	1.000	0,07		
3.2	Reserva Legal	11.231	0,79	9.608	0,65	1.623	16,89
3.3	Reserva Facultativa	101.186	7,10	99.564	6,72	1.622	1,63
3.4	Res.Revalor.Patrimonio	405.465	28,46	414.996	28	-9.531	-2,30
3.5	Utilidad ejercicio 2008	32.627	2,29	25.457	1,72	7.170	28,17
	TOTAL PATRIMONIO	551.509	38,71	550.625	37,15	884	0,16
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.424.760	100	1.482.200	100	57.440	4,03

3.4.- PATRIMONIO

El patrimonio total de la Empresa alcanza a US \$ 551.509,00 frente a US \$ 550.625,00 del año 2007.

4.-CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

Durante el ejercicio económico del 2008 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

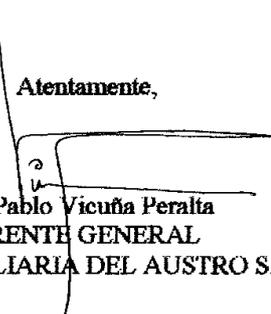
VI.- CONCLUSIONES.-

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 2008 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 2008.

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.