

**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 2009; 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 2009 y que se someten a consideración de esta Junta General para su conocimiento y aprobación.

El análisis de estos documentos corresponde 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 2009		EJERCICIO 2008		VARIACION	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%
1	INGRESOS POR:						
1.1	Venta de Villas						
1.2	Arriendo Edificios	171.753,89	83,69	218.248,71	80,47	-46.494,82	-27,07
1.3	Administrac. y Dirección	6.034,01	2,94	41.942,22	15,47	-35.908,21	-595,10
1.4	Otros	27.442,69	13,37	11.012,88	4,06	16.429,81	149,19
	TOTAL DE INGRESOS:	205.230,58	100,00	271.203,81	100,00	-65.973,23	-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		128.075,83			
3	MAS/MENOS COSTOS FINANCIEROS						
3.1	Intereses ganados	3.861,15	1,88	3.911,71	1,44	-50,56	-1,31
	Intereses pagados			99.360,57	36,64	-99.360,57	100,00
	UTILIDAD EJERCICIO	41.759,77	20,35	32.626,97	12,03	9.132,80	27,99

1.1.1.- DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio 2009, su rubro mas representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtienen US \$ 171.754,00 equivalente al 83,69 % de los ingresos, que comparado con las cifras del 2008, se decrementa en US \$ 46.495,00, Así también el rubro de Administración y Dirección, disminuyó en un 595,10 %. Y el rubro de otros se incrementó de US \$ 11.013,00 a US \$ 27.443,00, dándonos un total de US \$ 205.231,00, a esto sumamos unos intereses ganados de US \$ 3.861,00 nos da un total de ingresos de US \$ 209.091,00

2.2.- COSTOS

Los costos están subdivididos en tres grandes grupos siendo estos los siguientes:
Los gastos de administración que alcanzan a los US \$ 151.003,00, los de venta suman \$ 16.329,00 dándonos un total de US \$ 167.332,00:

2.3.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de US \$ 209.092,00 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a US \$ 167.332,00 quedando una utilidad de US \$ 41.760,00

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 sinéptica.

CUADRO N° 2
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO 2008-2009

Item	CUENTAS	EJERCICIO 2008		EJERCICIO 2009		VARIACIONES	
		Valores	%	Valores	%	Valores	%
1	ACTIVO						
1.1	Disponible	100.906	7,19	76.900	5,40	24.006	31,22
1.2	Exigible	122.465	8,72	124.436	8,73	- 1.961	- 1,60
1.3	Realizable	235.192	16,73	233.576	16,53	324	0,16
1.4	Transitorios	28.163	2,01	22.699	1,58	5.464	25,23
	TOTAL ACTIVO CTE.	486.726	34,66	459.301	32,54	27.335	5,95
1.5	Activo Fijo						
	No depreciable						
	Depreciable	980.446	69,82	980.446	68,81		
	Reserva para deprecia.	201.211	14,33	153.309	10,76	47.902	31,22
	TOTAL ACTIVO FIJO	779.235	58,05	827.137	58,05	-47.902	-6,15
1.6	OTROS ACTIVOS						
	Inversiones Permanentes	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	57.750	4,11	108.251	7,60	-50.501	87,45
2.2	Pasivo a Largo Plazo	765.000	54,48	765.000	53,69		
	TOTAL DEL PASIVO	822.750	58,59	873.251	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	0,93	11.231	0,79	2.080	18,52
3.3	Reserva Facultativa	103.266	7,35	101.186	7,10	2.080	2,06
3.4	Res.Revalor.Patrimonio	422.105	30,06	405.465	28,46	16.640	4,10
3.5	Utilidad ejercicio 2008	41.760	2,97	42.627	2,29	9.133	27,99
	TOTAL PATRIMONIO	581.442	41,41	551.509	38,71	29.933	5,43
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.404.192	100	1.424.760	100	20.568	1,46

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

3.1.- ACTIVO CORRIENTE .- En el ejercicio 2009 se tiene un incremento de US \$ 27.335,00 equivalente al 5,95% comparado con el año 2008.

3.2.- ACTIVO FIJO.- Este rubro tiene un decremento de US \$ 47.902,00 equivalente al 6,15 % debido a las depreciaciones.

3.3.- PASIVO.- El Pasivo exigible este ejercicio del 2009 ha tenido un buen decremento de US \$ 50.501,00 equivalente al 87,45 % con relación al ejercicio 2008.

3.4.- PATRIMONIO

El patrimonio total de la Empresa alcanza a US \$ 581.442,00 frente a US \$ 551.509,00 del año 2008.

4.-CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

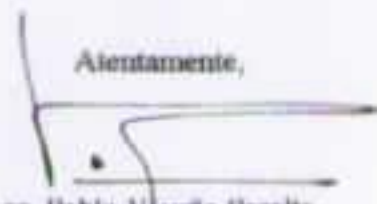
Durante el ejercicio económico del 2009 se han dado cumplimiento a todas las disposiciones legales: tanto tributarias, laborales y administrativas, aportaciones al I.E.S.5 así como a todas las recomendaciones que han realizado la Junta General de Accionistas

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 2009 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 2009. Y que todas las resoluciones a las que se lleguen en esta Junta sean en bien de la Empresa.

Alientamente,



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