

## INFORME DE GERENTE 2010

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 Accionistas, este Informe 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 2010; y, que contiene un extracto de las principales actividades ejecutadas por la Empresa .

### 1. ASPECTO ECONOMICO.-

La situación económica y financiera de la Empresa esta resumida en los Estados de Situación, Pérdidas y Ganancias que corresponden al ejercicio del 2010 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  
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cod	RUBROS	EJERCICIO 2010		EJERCICIO 2009		VARIACION	
		VALOR	%	Valor	%	Valor	%
1.	INGRESOS POR:						
1.1	Ventas de Villas						
1.2	Arriendo Edificios	177858,48	55,11%	171754,00	83,69%	6104,48	5,20%
1.3	Administración y Dirección	142440,99	44,14%	6034,00	2,94%	136406,99	116,11%
1.4	Otros	2411,13	0,75%	27443,00	13,37%	-25031,87	-21,31%
	TOTAL DE INGRESOS:	322710,60	100%	205231,00	100,00%	117479,60	100,00%
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES						
2.1	Gastos de Venta						
2.2	Gastos administración	220064,53	99,26%	151003,00	90,24%	69061,53	127,03%
2.3	Gastos de Venta	1632,08	0,74%	16329,00	9,76%	-14696,92	-27,03%
	TOTAL COSTOS	221696,61	100,00%	167332,00	100,00%	54364,61	100,00%
	UTILIDAD OPERACIONAL	101013,99		37899,00		63114,99	
3	MAS/MENOS COSTOS FINANCIEROS						

3.1	Intereses ganados	3520,34	1,09%	3861,00	1,88%	-340,66	-0,29%
	Intereses pagados						
	<b>UTILIDAD EJERCICIO</b>	<b>104534,33</b>	<b>32,39%</b>	<b>41760,00</b>	<b>20,35%</b>	<b>62774,33</b>	<b>187,15%</b>

### 1.1.1 DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio su rubro más representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtiene \$ 177.858,00 equivalente al 55,11% de los ingresos, que comparado con las cifras del 2009, se incrementa en \$ 6104,00. Así también el rubro de Administración y Dirección se incrementa en \$ 117.479,60. Y el rubro de otros se disminuyó \$ 27.443,00 a 2.411,13, dándonos un total de \$ 322.710,60, a esto sumamos los intereses ganados de \$ 3.520,00 nos da un total de ingresos de \$ 326.230,94

### 2.2.- COSTOS

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

Los gastos de administración que alcanzan a los \$ 220.064,53, los de venta suman \$ 1.632,08 dándonos un total de \$ 221.696,61

### 2.3.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de \$ 326.230,94 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a \$ 221.696,61 quedando una utilidad de \$ 104.534,33.

### 3.- ASPECTO FINANCIERO

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

**CUADRO Nº 2**

#### ESTAD DE SITUACIÓN COMPARATIVO 2010-2009

Item	CUENTAS	EJERCICIO		EJERCICIO		VARIACIONES	
		2010		2009			
		Valores	%	Valores	%	Valores	%
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>						
1.1	Disponible	157241,26	8,48%	100906	7,19%	56335,26	55,83%
1.2	Exigible	583782,14	31,49%	122465	8,72%	461317,14	376,69%
1.3	Realizable	231969,91	12,51%	235192	16,75%	-3222,09	-1,37%
1.4	Transitorio	12148,44	0,66%	28163	2,01%	-16014,56	-56,86%
	<b>TOTAL ACTIVO CTE</b>	<b>985141,75</b>	<b>53,14%</b>	<b>486726</b>	<b>34,66%</b>	<b>498415,75</b>	<b>102,40%</b>
1.5	Activo Fijo						
	No depreciable						
	Depreciable	980584,26	52,89%	980446	69,82%	138,26	0,01%
	- Reserva para deprecia.	249978,9	13,48%	201211	14,33%	48767,9	24,24%

	TOTAL DEL ACTIVO FIJO	730605,36	39,41%	779235	55,49%	-48629,64	-6,24%
1.6	OTROS ACTIVOS						
	Valores en Garantía	138230,53	7,46%	138230,53	9,84%	0	
	TOTAL DEL ACTIVO	1853977,64	100,00%	1404191,53	100,00%	449786,11	32,03%
2.	PASIVO						
2.1	Pasivo Exigible	396530,66	21,39%	57750	4,11%	338780,66	586,63%
2.2	Pasivo a Largo Plazo	765000	41,26%	765000	54,48%		
	TOTAL DEL PASIVO	1161530,66	62,65%	822750	58,59%	338780,66	41,18%
3.	PATRIMONIO						
3.1	Capital Social	1000	0,05%	1000	0,07%	0	
3.2	Reserva Legal	20219,43	1,09%	13311	0,95%	6908,43	51,90%
3.3	Reserva Facultativa	133264,17	7,19%	103266	7,35%	29998,17	29,05%
3.4	Reserva de Capital	471322,75	25,42%	422105	30,06%	49217,75	11,66%
3.5	Utilidad Ejercicio	66640,63	3,59%	41760	2,97%	24880,63	59,58%
	TOTAL PATRIMONIO	692446,98	37,35%	581442	41,41%	111004,98	19,09%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1853977,64	100,00%	1404192	100,00%	449785,64	32,03%

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

**3.1.- ACTIVO CORRIENTE.-** En el ejercicio 2010 se tiene un incremento del \$ 498.415,75 equivalente al 102,40% comparado con el año 2009

**3.2.- ACTIVO FIJO.-** Este rubro tiene un decremento de 48629.64 equivalente al 6,24% debido a las depreciaciones.

**3.3.- PASIVO.-** El pasivo exigible esta ejercicio del 2010 ha tenido un incremento de \$ 33.878,66 equivalente al 41,18% con relación al ejercicio 2009.

**3.4.- PATRIMONIO.-** El patrimonio total de la empresa alcanza 692.446,98 frente a \$ 581.442 del año 2009.

#### **4.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-**

Durante el ejercicio económico del 2010 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 ha realizado la Junta General de Accionistas.

#### **VI.- CONCLUSIONES.-**

Con el convencimiento de que el informe explicativo de la gestión administrativa resumida en este informe, Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias, correspondiente al ejercicio 2010 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 2010. 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