

INFORME DE GERENTE 2011

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. AUSTROINMO** desarrolladas en el período comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2011; 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 2011 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 Nº 1
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cod	RUBROS	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010	
		VALOR	%	Valor	%
1.	INGRESOS POR:	-			
1.1	Arriendo Edificios	185612	67,88%	320299	98,18%
1.2	Administración y Dirección	87848	32,12%	5932	1,82%
1.3	Otros	0		0	
	TOTAL DE INGRESOS:	273460	100%	326231	100,00%
2.	MENOS COSTOS OPERACIONALES				
2.1	Gastos administración	195686	80,18%	220053	99,26%
2.2	Gastos Financieros	47746	19,56%	13	0,01%
2.3	Otros Gastos	626	0,26%	1632	0,74%
	TOTAL COSTOS	244058,00	100,00%	221697,00	100,00%
	UTILIDAD OPERACIONAL	29402,00		104534,00	

1.1. DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio 2011 su rubro más representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtiene \$ 185.612,00 equivalente al 67,88% de los ingresos. Así también el rubro de Administración y Dirección tiene un valor de \$ 87.848,00, dándonos un total de \$ 273.460,00.

1.2.- COSTOS

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

Los gastos de administración que alcanzan a los \$ 195.686,00, los de financiero suman \$ 47.746,00 y otros gastos que son de \$ 626 dándonos un total de 244.058,00.

1.3.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de \$ 273.460 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a \$ 244.058,00 quedando una utilidad de \$ 29402,00

2.- ASPECTO FINANCIERO

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

**CUADRO Nº 2
ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO 2011-2010**

Item	Cuentas	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010		VARIACIONES
		Valores	%	Valores	%	
1	ACTIVO					
1.1	Disponible	8884	0,20%	78039	4,10%	-69155
1.2	Exigible	885433	25,33%	664354	35,83%	221079
1.3	Realizable	3451728	41,49%	232506	12,55%	3219132
1.4	Imp. anticipados	10413	0,30%	12149	0,66%	-1737
	TOTAL ACTIVO CTE	2355457	67,31%	985142	53,14%	1370315
1.5	Activos Fijo					
	No depreciable	0				
	Depreciable	733827	20,97%	780605	39,41%	-44678
	TOTAL DEL ACTIVO Fijo	733827	21%	780605	39%	-46778
1.6	OTROS ACTIVOS					
	Valores en Garantía	138231	3,95%	138231	7,46%	0
	Activo Diferido	271864	7,77%	0		271864

	TOTAL DEL ACTIVO	3492379	100,00%	1853978	100,00%	1643401
2.	PASIVO					
2.1	Pasivo Exigible	588890	16,83%	396531	21,38%	121859
2.2	Pasivo a largo Plazo	1152584	33,14%	785000	42,26%	896364
3.	TOTAL DEL PASIVO	1741474	49,57%	1181531	63,64%	396443
3.	PATRIMONIO					
3.1	Capital Social	1000	0,03%	1000	0,05%	0
3.2	Reservas	643651	18,39%	824807	44,50%	18844
3.3	Resultados por valoración	1106734	31,58%	0	0,00%	1106734
3.4	Resultados acumulados	0	0,00%	692447	3,73%	-692447
	TOTAL PATRIMONIO	1751405	50,43%	692447	3,73%	1246958
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3492379	100,00%	1853978	100,00%	1643401

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

2.1.- ACTIVO CORRIENTE: En el ejercicio 2011 se tiene un incremento del \$ 1.376.315,00 comparado con el año 2010.

2.2.- ACTIVO FIJO: Este rubro tiene un incremento de \$ 3222,00 debido a una compra de un activo fijo.

2.3.- PASIVO: El pasivo del ejercicio 2011 ha tenido un incremento de \$ 586.443 con relación al ejercicio 2010.

2.4.- PATRIMONIO: El patrimonio total de la empresa alcanza 1.751.405,00 frente a \$ 692.447 del año 2010.

3.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

Durante el ejercicio económico del 2011 se han dado cumplimiento a todas las disposiciones legales: tanto tributarias, laborales y administrativas, aportaciones al IESS así como a todas las recomendaciones que ha realizado la Junta General de Accionistas.

4.- 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 2011 y que junto con el informe del Señor Contador,

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 2011. Y que todas las resoluciones a las que se lleguen en esta Junta sean en bien de la Empresa

Atentamente,

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A AUSTOINMO