

INFORME DE GERENTE 2012

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 este Informe Anual de Actividades de la Compañía INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A AUSTROINMO desarrolladas en el periodo comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2012; 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 2012 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**

	RUBROS	EJERCICIO 2012		EJERCICIO 2011		VARIACION	
		VALOR	%	Valor	%	Valor	%
1.	<u>INGRESOS POR:</u>						
1.1	Arriendo Edificios	370355	46,55%	185612	67,88%	184743	35,38%
1.2	Administración y Dirección	347436	43,66%	87848	32,12%	259588	49,71%
1.3	Otros	77901	9,79%	0	0,00%	77901	14,92%
	<u>TOTAL DE INGRESOS:</u>	795692	100%	273460	100%	522232	100,00%
2	<u>MENOS COSTOS OPERACIONALES</u>						
2.1	Gastos administración	661789	93,21%	195686	80,18%	466103	100,04%
2.2	Gastos Financieros	44775	6,31%	47746	19,56%	-2971	-0,64%

2.3	Otros Gastos	3408	0,48%	626	0,26%	2782	0,60%
	TOTAL COSTOS	709972,00	100,00%	244058,00	100,00%	465914	100,00%
	UTILIDAD OPERACIONAL	85720,00		29402,00		56318	

1.1 INGRESOS

Durante el ejercicio 2012 su rubro más representativo es el de Arriendo Edificios por los que se obtiene \$ 370.355,00 equivalente al 48,55% de los ingresos. Así también el rubro de Administración y Dirección tiene un valor de \$ 347.436,00, y el rubro de Otros Ingresos el mismo tiene un valor de 77.901,00 dándonos un total de \$ 795.692,00.

1.2.- COSTOS

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

Los gastos de administración que alcanzan a los \$ 661.789,00, los de financiero suman \$ 44.775,00 y otros gastos que son de \$ 3.408,00 dándonos un total de 709.972,00.

1.3.- RESULTADOS

Del total de los ingresos de \$ 795.692,00 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a \$ 709.972,00 quedando una utilidad de \$ 85.720,00.

2.- ASPECTO FINANCIERO

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

CUADRO N° 2

ESTADO DE SITUACIÓN COMPARATIVO 2012-2011

Item	CUENTAS	EJERCICIO		EJERCICIO		VARIACIONES
		2012		2011		
		Valores	%	Valores	%	Valores
1	ACTIVO					
1.1	Disponible	35968	1,00%	6884	0,20%	29084

1.2	Exigible	920842	25,70%	886433	25,33%	34409
1.3	Realizable	1532943	42,79%	1451728	41,49%	81215
1.4	Imp. anticipados	81111	2,26%	10412	0,30%	70699
	TOTAL ACTIVO CTE	2570864	71,76%	2355457	67,31%	215407
1.5	Activo Fijo					
	No depreciable	0		0		
	Depreciable	691380	19,30%	733827	20,97%	-42447
	TOTAL DEL ACTIVO FIJO	691380	19%	733827	21%	-42447
1.6	OTROS ACTIVOS					
	Valores en Garantía	138231	3,86%	138231	3,95%	0
	Activo Diferido	182339	5,09%	271864	7,77%	-89525
	TOTAL DEL ACTIVO	3582814	100,00%	3499379	100,00%	83435
2.	PASIVO					
2.1	Pasivo Exigible	624140	17,42%	588390	16,81%	35750
2.2	Pasivo a Largo Plazo	1115503	31,13%	1159584	33,14%	-44081
	TOTAL DEL PASIVO	1739643	49%	1747974	50%	-8331
3.	PATRIMONIO					
3.1	Capital Social	1000	0,03%	1000	0,03%	0
3.2	Reservas	643651	17,96%	643651	18,39%	0
3.3	Resultados por valuación	1187969	33,16%	1106754	31,63%	81215
3.4	Resultados acumulados	10551	0,00%	0	0,00%	10551
	TOTAL PATRIMONIO	1843171	51%	1751405	50%	91766
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3582814	100,00%	3499379	100,00%	83435

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

2.1.- ACTIVO CORRIENTE.- En el ejercicio 2012 se tiene un incremento de \$ 215.407,00 comparado con el año 2011

2.2.- ACTIVO FIJO.- Este rubro tiene una disminución de \$ 42447 debido a depreciaciones

2.3.- PASIVO.- El pasivo del ejercicio 2012 ha tenido una disminución de \$ 8.331 con relación al ejercicio 2011.

2.4.- PATRIMONIO.- El patrimonio total de la empresa alcanza 1.843.171,00 frente a \$ 1.751.405 del año 2011.

3.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-

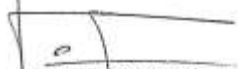
Durante el ejercicio económico del 2012 se han dado cumplimiento a todas las disposiciones legales: tanto tributarias, laborales y administrativas, aportaciones al I.E.S.S así como a todas las recomendaciones que ha realizado la Junta General de Accionistas.

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 2012 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 2012. 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 AUSTROINMO