

## INFORME GERENTE 2013

SEÑORES ACCIONISTAS:

Dando cumplimiento con lo dispuesto en los Estatutos de la Empresa, tengo a bien presentar el informe sobre las 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 2013.

### 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 2013 y que se someten a consideración de esta Junta General para su conocimiento y aprobación.

El análisis de estos documentos serán presentados ante esta Junta, pero considero necesario hacer algunas observaciones al movimiento operacional de las principales cuentas.

**CUADRO N° 1**  
**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO**

Cod	RUBROS	EJERCICIO 2013		EJERCICIO 2012	
		VALOR	%	Valor	%
1.	INGRESOS POR:				
1.1	Arriendo Edificios	141643	30,29%	370355	46,55%
1.2	Administración y Dirección	0	0,00%	347436	43,66%
1.3	Venta de Construcciones	319946	68,43%	0	0
1.4	Otros	5959	1,27%	77901	9,79%
	TOTAL DE INGRESOS:	467548	100%	795692	100%
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES				
2.1	Gastos administración	332291	72,02%	661789	93,21%
2.2	Gastos Financieros	38367	8,32%	44775	6,31%
2.3	Otros Gastos	90702	19,66%	3408	0,48%
	TOTAL COSTOS	461360,00	100,00%	709972,00	100,00%
	UTILIDAD	6188,00		85720,00	

	OPERACIONAL				
--	-------------	--	--	--	--

### 1.1 DE LOS INGRESOS

Durante el ejercicio 2013 su rubro más representativo es la Venta de Construcciones por los que se obtiene \$ 319.946,00 equivalente al 68.43% de los ingresos. Así también el rubro de Arriendo Edificios tiene un valor de \$ 141.643,00, y el rubro de Otros Ingresos el mismo tiene un valor de 5.959,00 dándonos un total de \$ 467.548.

### 1.2.- COSTOS

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

Los gastos de administración que alcanzan a los \$ 332.291, los de financiero suman \$ 38.367 y otros gastos que son de \$ 90.702,00 dándonos un total de 461.360.

### 1.3.- DE LOS RESULTADOS

Del total de los ingresos de \$ 467.548 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a \$ 461.360 quedando una utilidad de \$ 6.188.

### 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 2013-2012

Item	CUENTAS	EJERCICIO		EJERCICIO		VARIACIONES
		2013		2012		
		Valores	%	Valores	%	
1	ACTIVO					
1.1	Disponible	9458	0,57%	35968	1,00%	-26510
1.2	Exigible	660986	39,50%	920842	25,70%	-259856
1.3	Realizable	219910	13,14%	1532943	42,79%	-1313033
1.4	Imp. anticipados	83859	5,01%	81111	2,26%	2748
	TOTAL ACTIVO CTE	974213	58,22%	2570864	71,76%	-1596651
1.5	Activo Fijo					
	No depreciable	0		0		
	Depreciable	560916	33,52%	691380	19,30%	-130464

	TOTAL DEL ACTIVO FIJO	560916	34%	691380	19%	-130464
1.6	OTROS ACTIVOS					
	Valores en Garantía	138231	8,26%	138231	3,86%	0
	Activo Diferido	0	0,00%	182339	5,09%	-182339
	TOTAL DEL ACTIVO	1673360	100,00%	3582814	100,00%	-1909454
2.	PASIVO					
2.1	Pasivo Exigible	391573	23,40%	624140	17,42%	-232567
2.2	Pasivo a Largo Plazo	577719	34,52%	1115503	31,13%	-537784
	TOTAL DEL PASIVO	969292	58%	1739643	49%	-770351
3.	PATRIMONIO					
3.1	Capital Social	1000	0,06%	1000	0,03%	0
3.2	Reservas	699380	41,79%	643651	17,96%	55729
3.3	Resultados por valuación	0	0,00%	1187969	33,16%	-1187969
3.4	Resultados acumulados	3688	0,00%	10551	0,00%	-6863
	TOTAL	704068	42%	1843171	51%	-1139103
	PATRIMONIO					
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1673360	100,00%	3582814	100,00%	-1909454

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

**2.1.- ACTIVO CORRIENTE.-** En el ejercicio 2013 se tiene una disminución de \$ 1.596.561,00 comparado con el año 2012 por el Activo realizable.

**2.2.- ACTIVO FIJO.-** Este rubro tiene una disminución de \$ 130.464 debido a las depreciaciones.

**2.3.- PASIVO.-** El pasivo del ejercicio 2013 ha tenido una disminución de \$ 770.351 con relación al ejercicio 2012.

**2.4.- PATRIMONIO.-** El patrimonio total de la empresa alcanza 704.068 frente a \$ 1.843.171 del año 2012.

### **3.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.-**

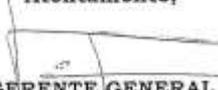
Durante el ejercicio económico del 2013 se han dado cumplimiento a todas las disposiciones legales: tanto tributarias, laborales y administrativas, aportaciones al I.E.S.S así como a todas las recomendaciones que ha realizado la Junta General de Accionistas.

#### **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 2013 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 2013. 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**