

## INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A.

### INFORME GERENTE 2016

Señores Accionistas cumpliendo 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 2016; 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 2016 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 2016		EJERCICIO 2015	
		VALOR	%	Valor	%
1.	INGRESOS POR:				
1.1	Arriendo Edificios	254951	66,96%	197075	96,99%
1.2	Administración y Dirección	0	0,00%	0	0,00%
1.3	Administr. Construcciones	78467	20,61%	0	0,00%
1.4	Otros	47352	12,44%	6119	3,01%
	TOTAL DE INGRESOS:	380770	100%	203194	100%
2	MENOS COSTOS OPERACIONALES				
2.1	Gastos administración	297687	81,62%	176897	87,58%
2.2	Gastos Financieros	28567	7,83%	25087	12,42%
2.3	Gastos Construcción	38485	10,55%	0	0,00%

	TOTAL COSTOS	364739,00	100,00%	201984,00	100,00%
	UTILIDAD OPERACIONAL	16031,00		1210,00	

### 1.1 INGRESOS

Durante el ejercicio 2016 su rubro más representativo es Arriendo Edificios por los que se obtiene \$ 254.951,00 equivalente al 66,96% de los ingresos. Así también el rubro Administr. De Construcciones con el valor de 78.467 y de Otros Ingresos el mismo tiene un valor de \$ 47.352 dándonos un total de \$ 380.770

### 1.2.- COSTOS

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

Los gastos de administración que alcanzan a los \$ 297.687, los gastos de construcción que son de 38.485 y los financieros que suman \$ 28567 dándonos un total de \$ 364.739.

### 1.3.- RESULTADOS

Del total de los ingresos de \$ 380.770 se han deducido todos los costos y los gastos, los mismos que alcanzan a \$ 364.739 quedando una utilidad de \$ 16.031.

## 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 2016-2015

Item	CUENTAS	EJERCICIO		EJERCICIO		VARIACION
		2016		2015		
		Valores	%	Valores	%	
1	ACTIVO					
1.1	Disponible	2970	0,27%	-2089	-0,18%	
1.2	Exigible	208817	19,22%	262049	22,39%	-
1.3	Realizable	210332	19,36%	219877	18,79%	
1.4	Imp. anticipados	82417	7,59%	86920	7,43%	

	TOTAL ACTIVO CTE	504536	46,45%	566757	48,43%	-62221
1.5	Activo Fijo					
	No depreciable	0		0		
	Depreciable	443534	40,83%	465324	39,76%	-21790
	TOTAL DEL ACTIVO FIJO	443534	41%	465324	40%	-21790
1.6	OTROS ACTIVOS					
	Valores en Garantía	138231	12,72%	138231	11,81%	0
	Activo Diferido	0	0,00%	0	0,00%	0
	TOTAL DEL ACTIVO	1086301	100,00%	1170312	100,00%	-84011
2.	PASIVO					
2.1	Pasivo Exigible	47617	4,38%	50768	4,34%	-3151
2.2	Pasivo a Largo Plazo	381963	35,16%	435005	37,17%	-53042
	TOTAL DEL PASIVO	429580	40%	485773	42%	-56193
3.	PATRIMONIO					
3.1	Capital Social	1000	0,09%	1000	0,09%	0
3.2	Reservas	651078	59,94%	677976	57,93%	-26898
3.3	Resultados por valuación	0	0,00%	0	0,00%	0
3.4	Resultados acumulados	4643	0,00%	5563	0,00%	-920
	TOTAL PATRIMONIO	656721	60%	684539	58%	-27818
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1086301	100,00%	1170312	100,00%	-84011

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

**2.1.- ACTIVO CORRIENTE.-** En el ejercicio 2016 se tiene una disminución de \$ 62221 comparado con el año 2015 por cuentas por cobrar.

**2.2.- ACTIVO FIJO.-** Este rubro tiene una disminución de \$ 21790 debido a las depreciaciones.

**2.3.- PASIVO.-** El pasivo del ejercicio 2016 ha tenido una disminución de \$ 56193 con relación al ejercicio 2015.

**2.4.- PATRIMONIO.-** El patrimonio total de la empresa alcanza 656.721 frente a \$ 684.539 del año 2015.

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

Durante el ejercicio económico del 2016 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 2016 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.

Atentamente,

  
**GERENTE GENERAL**  
**INMOBILIARIA DEL AUSTRO S.A AUSTROINMO**