SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

Quito DM, marzo 28 de 2012

Señores
ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.
Presente.-

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los artículos 274 y siguientes y 292 de la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario Principal de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A., pongo en su conocimiento el Informe Económico correspondiente al ejercicio 2011.

1. OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., es una compañía anónima creada al amparo de la Ley de Compañías, y bajo el control de la Superintendencia de Compañías en lo societario, del Servicio de Rentas Internas en lo tributario, del Ministerio de Relaciones Laborales, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la seguridad social y del Municipio en impuestos seccionales.

La actividad económica principal de la empresa es la Planificación, Diseño, Desarrollo y Comercialización de todo tipo de construcciones sean residenciales, edificios, centros comerciales, recreacionales etc., elaboración de prefabricados, importación, exportación y venta de materiales de construcción, **compra – venta de muebles e inmuebles,** y los demás servicios relacionados con el área de la construcción.

2. ASPECTOS CONTABLES

Las transacciones comerciales, realizadas durante el presente ejercicio, se sujetan a las disposiciones constantes en Los Principios Contables Generalmente Aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, así como a los Fundamentos y Técnicas Contables.

La administración de la empresa ha estructurado los estados financieros: Balance General, y Estado de Resultados.

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, debe aplicar obligatoriamente las NIFF's y NIC's a partir del ejercicio financiero 2012, por tanto el año de transición fue el 2011., hemos aplicado y cumplido con las disposiciones constantes en las siguientes Resoluciones:

Resolución Superintendencia de Compañías	Registro Oficial	Fecha
No. 06.Q.ICI.004	348	04-Sep-06
No. ADM 08199	Suplemento 378	20-Jul-08
No. 08.G.DSC.010	498	31-Dic-08
No. SC.DS.G.09.006	Suplemento 94	23-Dic-09
No. SC.DS.G.10.002	159	26-Mar-10

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

3. ASPECTOS SOCIETARIOS, LABORALES, TRIBUTARIOS Y SEGURIDAD SOCIAL

Durante el ejercicio 2011, INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A., ha cumplido con las obligaciones tributarias fiscales, municipales, constantes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Ley Orgánica de Régimen Municipal (Derogada y actualmente constante en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Registro Oficial Suplemento Nº 303 de 19 de octubre de 2010), Código del Trabajo, Ley de Seguridad Social y Ley de Compañías.

Ha presentado las declaraciones mensuales del IVA como agente de percepción y retención; declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de impuesto a la renta; Anexos REOC; Anexo RDEP (Relación de Dependencia; e Impuestos Municipales.

No dispone de empleados y trabajadores, no se han presentado los formularios de utilidades, Decimo Tercero y Cuarto Sueldo ante las autoridades del Ministerio de Relaciones Laborales; y de igual manera en lo referente a las obligaciones con la seguridad social, debido a que no dispone personal bajo relación de dependencia

Respecto de las obligaciones tributarias con otros sujetos activos (Municipio, Superintendencia de Compañías, etc.), la empresa oportunamente cancelará estos tributos en su calidad de sujeto pasivo

4. CUSTODIO DE ACTIVOS

La administración de la empresa ha tenido el debido cuidado de mantener debidamente custodiados los activos de la compañía, a través de la contratación de pólizas de seguro, así como el manejo y custodio de los libros societarios y contables.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

5. ASPECTO FINANCIERO:

Ver Anexo:
Índices Financieros 2011

- Los índices financieros presentados en el anexo que se acompaña, demuestran que la empresa se encuentra plenamente en operación y que los resultados obtenidos permiten asegurar la continuidad de las operaciones en el futuro.

- Los ingresos operacionales en el presente ejercicio US $ 155.048.00 que corresponde a los arriendos de Asia Car S. A., Maresa y Bela Motor S. A., empresas que ocupan las instalaciones del sur de la ciudad y Puembo; los ingresos no operacionales son US $ 55.07.

- El gasto total asciende a US $ 110.042.92 y se descompone de US $ 50.713.79 Gastos Administrativo; y US $ 59.329.13 Gastos Financieros.

- El 15% de Participación Utilidad a Trabajadores no se calculó debido a que la empresa no dispone de empleados y su contador se encuentra laborando por facturación.

- La Utilidad neta del ejercicio 2011 es de US $ 34.24078 de cuyo valor se debe deducir la Reserva Legal de US $ 3.424,08.

- El Valor Patrimonial por Acción representa US $ 7.36 por acción, considerando que el valor nominativo es de USD 1.00 por cada una.

- El total de activos durante el ejercicio financiero 2011 es de US $ 961.448.85 y el Activo Corriente es de US $ 30.012.46 y los Activos Fijos ascienden a US $ 931.436.39.

- Los índices financieros por el ejercicio financiero 2011 de solvencia, estabilidad, productividad, rentabilidad y el capital de trabajo, en su conjunto se encuentran dentro de los parámetros normales en el contexto nacional. No existen indicios de riesgos que pongan en peligro la hipótesis de "EMPRESA EN MARCHA", constante en el Marco Conceptual de las NIIF-NIC, aplicable para la empresa de manera obligatoria a partir del 01 de enero de 2012.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. Desde el punto de vista contable y financiero, en mi opinión, los Estados Financieros: Balance General y Estado de Resultados, preparados por la administración de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A., presentan

razonablemente la información contable y financiera de acuerdo a la normativa contable vigente en el país.

2. La empresa ha aplicado las disposiciones legales en materia tributaria, societaria, etc., Lo que permite minimizar cualesquier riesgo con las instituciones de control.

3. Recomendamos a la administración de la empresa continuar con la política de cumplir con las disposiciones contables, tributarias, financieras, y otras, así como deberá hacerlo en el momento que aplique con las disposiciones laborales y de seguridad social, para de esta manera continuar alcanzando las metas que se han propuesto los señores inversionistas.

4. Recomendamos a la administración dar seguimiento a la implementación de las NIIF-NIC durante el ejercicio 2012 y registrar al 01 de enero de ese año, los registros contables de ajuste como efecto de este proceso de implementación por primera vez.

5. Recomendamos preparar y presentar los estados financieros a la Superintendencia de Compañías, de acuerdo al Memorando Nº SC.Q.ICI.CPAIFRS.10064 de 20 de diciembre de 2010, suscrito por el Lic. Hermes Proaño Loza, Intendente de Control e Intervención, como aplicación de la Resolución Nº 08.G.DSC.010, Registro Oficial Nº 498 de 31 de diciembre de 2008 y Resolución Nº SC.SG.DRS.G.10.007, Registro Oficial Nº 336 de 08 de diciembre de 2010.

La fecha máxima de presentación de la información financiera por el ejercicio financiero 2011 a la Superintendencia de Compañías es hasta el 23 de abril de 2012.

6. Recomendamos preparar y presentar la declaración de impuesto a la Renta Personas Jurídicas por el ejercicio fiscal 2011 al Servicio de Rentas Internas, hasta el 28 de abril de 2012, de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación.

7. Por los fundamentos antes señalados, recomendamos a la asamblea general de accionistas de INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., aprobar en su conjunto los estados financieros por el ejercicio financiero 2011.

8. Agradezco a los señores accionistas de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., por haberme permitido desempeñar el cargo de COMISARIO PRINCIPAL de la compañía y a la administración de la misma por su colaboración prestada para poder cumplir con la responsabilidad a mi encomendada.

Atentamente,

MBA Ing. Com. Roberto Estévez Guerrero Mgtr
COMISARIO PRINCIPAL
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 7
QUITO

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Concepto	2011	2010	Variación absoluta horizontal 2011/2010	Variación porcentual horizontal 2011/2010	Variación porcentual vertical 2011/ total ingresos	Variación porcentual vertical 2010/ total ingresos
Activo corriente						
Caja bancos	773,08	44.397,09	-43.624	-201,77%	0,08%	4,50%
Cuentas x Cobrar Netas Clientes	10.603,79	10.552,81	51	20599,90%	1,10%	1,07%
Otras cuentas por cobrar	-	2.511,26	-2.511	-200,00%	0,00%	0,25%
Crédito tributario	17.279,52	936,60	16.343	-94,27%	1,80%	0,10%
Pagos anticipados	1.356,07	8.417,96	-7.062	-219,20%	0,14%	0,85%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	***30.012,46***	***66.815,72***	***-36.803,26***	***-281,55%***	***3,12%***	***6,78%***
Activo No Corriente						
Activo Terreno	387.628,10	387.628,10	-	0,00%	40,32%	39,32%
Activo Edificios netos	456.759,43	481.360,87	-24.601	-5,11%	47,51%	48,83%
Activo Maquinaria neta	50.000,00	50.000,00	-	0,00%	5,20%	5,07%
Instalaciones	37.048,86		37.049	0,00%	3,85%	0,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	***931.436,39***	***918.988,97***	***12.447,42***	***1,35%***	***96,88%***	***93,22%***
TOTAL ACTIVO	***961.448,85***	***985.804,69***	***-24.355,84***	***-2,47%***	***100,00%***	***100,00%***
Pasivo Corriente						
Impuesto a la renta x pagar	10.819,37	9.825,93	993	10,11%	1,13%	1,00%
Proveedores nacionales	6.509,39	4.396,66	2.113	48,05%	0,68%	0,45%
Cuentas por pagar varias (Iva y Reten.)	10.590,57	2.272,55	8.318	366,02%	1,10%	0,23%
Anticipo Clientes	90.860,00	-	90.860	0,00%	9,45%	0,00%
Garantias por pagar	10.000,00	10.000,00	-	0,00%	1,04%	1,01%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**128.779,33**	**26.495,14**	***102.284***	***386,05%***	***13,39%***	***2,69%***
Préstamos a mutuo	269.119,19	400.000,00	-130.881	-32,72%	27,99%	40,58%
Préstamos accionistas	490.000,00	520.000,00	-30.000	-5,77%	50,96%	52,75%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	**759.119,19**	**920.000,00**	***-160.881***	***-17,49%***	***78,96%***	***93,32%***
TOTAL PASIVO	***887.898,52***	***946.495,14***	***-58.597***	***-6,19%***	***92,35%***	***96,01%***
PATRIMONIO						
Capital social	10.000,00	10.000,00	-	0,00%	1,04%	1,01%
Reserva para capitalización	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Reserva legal	6.355,04	2.930,95	3.424,09	116,83%	0,66%	0,30%
Reserva facultativa	26.378,59	-	26.378,59	0,00%	2,74%	0,00%
Pérdida ejercicios anteriores	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%
Utilidad a Disposicion de Accionistas	30.816,70	26.378,60	4.438,10	16,82%	3,21%	2,68%
TOTAL PATRIMONIO	***73.550,33***	***39.309,55***	***34.240,78***	***87,11%***	***7,65%***	***3,99%***
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	***961.448,85***	***985.804,69***	***-24.355,84***	***-2,47%***	***100,00%***	***100,00%***

MBA Ing. Com. Roberto Estevez G. Mgtr
COMISARIO PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 ABR. 2012
OPERADOR QUITO

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Concepto	2011	2010	Variación absoluta horizontal 2011/2010	Variación porcentual horizontal 2011/2010	Variación porcentual vertical 2011/ total ingresos	Variación porcentual vertical 2010/ total ingresos
Ingresos Operacionales:						
Arriendos de edificios	155.048,00	100.350,00	54.698	54,51%	99,96%	99,82%
Total ingresos operacionales	***155.048,00***	***100.350,00***	***54.698***	***54,51%***	***99,96%***	***99,82%***
Otros ingresos						
Otros ingresos operacionales	55,07	182,71	-128	-69,86%	0,04%	0,18%
Otros ingresos	-	1,00	-1	-100,00%	0,00%	0,00%
Total ingresos No Operacionales	***55,07***	***183,71***	***-129***	***-70,02%***	***0,04%***	***0,18%***
TOTAL INGRESOS	***155.103,07***	***100.533,71***	***54.569***	***54,28%***	***100,00%***	***100,00%***
(-) Costos y gastos						
Gastos administrativos	50.713,79	24.409,13	26.305	107,77%	32,70%	24,28%
Gastos financieros	59.329,13	36.920,00	22.409	60,70%	38,25%	36,72%
Otros gastos	-	69,10	-69	-100,00%	0,00%	0,07%
Total gastos	***110.042,92***	***61.398,23***	***48.645***	***79,23%***	***70,95%***	***61,07%***
Total costos y gastos	***110.042,92***	***61.398,23***	***48.645***	***79,23%***	***70,95%***	***61,07%***
Utilidad Contable	***45.060,15***	***39.135,48***	***5.925***	***15,14%***	***29,05%***	***38,93%***
15% Participación utilidad trabajadores						
Utilidad antes de Imp. Renta	***45.060,15***	***39.135,48***	***5.925***	***15,14%***	***29,05%***	***38,93%***
Impuesto a la renta empresa conciliado	10.819,37	9.825,93	993	10,11%	6,98%	9,77%
Utilidad Neta	***34.240,78***	***29.309,55***	***4.931***	***16,82%***	***22,08%***	***29,15%***
Reserva Legal	3.424,08	2.930,96	493	16,82%	2,21%	2,92%
Utilidad a disposicion de accionistas	***30.816,70***	***26.378,60***	***4.438***	***16,82%***	***19,87%***	***26,24%***

MBA Ing. Com. Roberto Estevez G. Mgtr
COMISARIO PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

EMPRESA: INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.

ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2011

Informe de Comisario

Detalle	2011	2010
1. CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)		
KT Neto:	Activo corriente (-) Pasivo corriente -98.767,00	Activo corriente (-) Pasivo corriente 40.320,58
2. RAZONES DE SOLVENCIA		
2.1. Indice de Solvencia:	0,23	2,52
2.2. Prueba del Ácido	0,15	2,12
2.3. Prueba de Fuego	0,01	1,68
3. RAZONES DE ESTABILIDAD		
3.1. Patrimonio a Pasivo Total:	8,28%	4,15%
3.2. Pasivo Total entre Activo Total:	92,35%	96,01%
3.3. Patrimonio entre Activo Total	7,65%	3,99%
4. RAZONES DE PRODUCTIVIDAD		
4.1. Costo de ventas a Ventas:	70,97%	61,18%
4.2. Utilidad Neta a Ventas:	22,08%	29,21%
4.3. Utilidad Neta a Total Ingresos	22,08%	29,15%
4.4. Utilidad Neta a Patrimonio	46,55%	74,56%
4.5. Utilidad Neta a Capital Social	342,00%	342,00%

MBA Ing. Com. Roberto Estevez G. Mgtr
COMISARIO PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
19 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO