

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL SOBRE LAS  
ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA  
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO  
DEL 2.013**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo vigésimo tercero, literal h) de los estatutos sociales de la compañía, pongo en conocimiento de los señores accionistas el Informe sobre las actividades administrativas, operativas, económicas, y financieras más importantes correspondientes al ejercicio económico del año 2013.

**ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS.-**

Durante este ejercicio económico del 2013,

- La Compañía Inmobiliaria Bela Botar S. A. se constituyó el 21 de diciembre del 2009 en la Notaría Decimo Cuarta del Cantón Quito, y mantiene sus operaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.
- El mes de enero del 2013 se procedió con la compañía MARESA al incremento anual de acuerdo con el contrato suscrito y el nuevo arriendo fue de US \$ 6.953.20 más IVA, empresa que mantiene contrato vigente hasta diciembre del año 2015.
- Con ASIA CAR se mantiene vigente el contrato hasta el 6 de octubre del 2016 y se está realizando incrementos anuales, desde enero el canon de arrendamiento es de US \$. 5.825.70 más IVA.
- Se dio por terminado el contrato de arrendamiento firmado con la compañía Bela Motor S. A., en vista que esa compañía en el mes de mayo cerró sus operaciones, procediendo a la entrega de nuestras instalaciones de Puembo en el mes de noviembre, fecha hasta la cual cumplieron con el pago del arriendo correspondiente.
- En la Junta General de marzo, en vista que los Activos Totales de la compañía superan el US \$ 1'000.000 y para cumplir con las disposiciones legales se designo al Ing. Armando Lituma como Auditor Externo de la compañía
- Durante el año 2013 se realizaron abonos al Crédito de Mutuo por US \$ 30.000,00 a los señores accionistas y se solicito nuevos créditos, para proceder a cancelar el crédito de mutuo otorgado por Bela Motor S. A., empresa que requería fondos para cumplir con sus compromisos adquiridos.
- En el 2013 se pagaron intereses por créditos de mutuo por la suma de US \$ 52.969,17

En el pasivo las cuentas principales son:

EN DOLÁRES	2013	2012	VARIACION	%
PREST. ACCION. LP	529.999	520.000	9.999	1,92 %
CUENTAS X PAGAR	10.007	39.999	29.992	-74,98 %
ANTICIPO CLIENTES	0	68.540	68.540	100%
PRESTAMOS DE MUTUO	184.000	144.000	40.000	27.78%

El pasivo lo conforman las Obligaciones contraídas para la adquisición de los inmuebles.

Se entrego una garantía de US \$ 1.000,00 por el arrendamiento de la Oficina que ocupa la compañía.

La utilidad a disposición de los señores accionistas asciende al monto de US \$ 69.355.22 que representa el 35.42 % del total de ingresos por alquiler de inmuebles; es decir el 15.10 % más que en el 2012 que fue de US \$ 60.257.56; valor neto una vez efectuadas las provisiones para pago de impuestos, reserva legal y luego de la conciliación tributaria.

El Patrimonio lo conforma:

EN DOLÁRES	2013	2012	VARIACION	%
CAPITAL SOCIAL	10.000	10.000	0	0 %
RESERVA LEGAL	6.355	6.355	2.080	5,48 %
RESERVA FACULTATIVA	87.324	57.195	30.129	52,68%
UTILIDAD CONTABLE /13	109.354	60.257	49.097	81,48%
RESULTADOS NIFFS	1'194.591	1'194.591	0	0%
GANANCIA X PAS. DIFER.	152.567	152.567	0	0%

Los principales índices financieros nos permiten observar la situación económica y financiera en la que se encuentra la empresa y se detallan a continuación.

INDICE	2013	2012
SOLVENCIA	3.57	0.56
LIQUIDEZ	3.33	0.53
END. TOTAL	33%	35%
END. LARGO PLAZO	31.65%	29.07%
UTIL. NETA A PATRIMONIO	4.56%	4.07
UTIL. NETA A INGRESOS	35.41%	33.73%
CAPITAL DE TRAB	55.536.84	-60.513

- Las Instalaciones que ocupaba Bela Motor se encuentran en mantenimiento para destinarlo a arrendamiento y están debidamente protegidas y aseguradas contra todo riesgo por parte de la Inmobiliaria.
- La compañía dispone de un contador que presta sus servicios bajo la modalidad de honorarios.
- Conforme a lo aprobado en la Junta General de Accionistas se procedió a la cancelación de dividendos a los señores accionistas.
- Los principales objetivos propuestos para el año 2013 se cumplieron y se están desarrollando los nuevos objetivos.

### **ACTIVIDADES ECONOMICAS:**

#### **INGRESOS:**

El total de **ingresos netos** del año 2013 son de US \$ 195.853.62 es decir el 9.62% más que el año 2012 que fue de 178.632.24 y corresponde a alquileres de inmuebles, y a rendimientos financieros en la cuenta corriente.

Es necesario resaltar que la recuperación de cartera es normal.

#### **SITUACION FINANCIERA.-** **(En Dólares)**

El total de Activos en el 2013 fue de US \$ 2`255.780.23.

En el Activo los rubros de mayor representación lo conforman:

<b>EN DOLARES</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>VARIACION</b>	<b>%</b>
<b>TERRENOS</b>	<b>1'014.977</b>	<b>1'014.977</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
<b>EDIFICIOS</b>	<b>1'126.628</b>	<b>1'153.453</b>	<b>-26.825</b>	<b>-2,33 %</b>
<b>MAQUINARIA</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>
<b>INSTALACIONES</b>	<b>37.049</b>	<b>37.049</b>	<b>0</b>	<b>0,00 %</b>

Como podemos apreciar los terrenos, edificios e instalaciones representan el 96.58 % de los activos totales.

La maquinaria de la Planta de Balanceado está registrada contablemente como Activo Corriente para la venta

Las cuentas por cobrar ascienden a US \$ 5.422.96 y corresponde al canon de arrendamiento del mes de diciembre de Asia Car.

- Concluyo la construcción de veredas, bordillos y adoquinado de todo el pasaje donde se encuentra ubicado nuestro inmueble, correspondiendo a la Inmobiliaria cancelar el monto de US \$ 2.325,00 al comité pro mejoras del sector.
- Se realizaron trabajos adicionales en el ingreso de nuestras instalaciones para evitar que vuelva a inundarse, así como se procedió a reparar los daños ocasionados por las fuertes lluvias, se canalizaron las aguas adecuadamente y se realizó mantenimiento en general por el total de US \$. 3.942,94.
- En el mes de mayo se procedió a contratar bajo el régimen de honorarios una persona responsable del Área Comercial, con la finalidad de ejecutar un Estudio y Análisis de Mercado del sector Inmobiliario y Automotriz para mantener actualizados y cumplir con las normas y requerimientos del Municipio y Cuerpo de Bomberos de Quito, además de buscar en que nuevas actividades podría incursionar la compañía en ese sector para el futuro, servicios que concluyeron en el mes de julio con la emisión del informe correspondiente.
- Debido al cierre de operaciones de Bela Motor S. A., durante los meses de junio y julio se contrató los servicios de un conserje con el fin de precautelar los bienes que eran arrendados a Bela Motor.
- A partir del mes de agosto esa persona paso a prestar sus servicios de conserje para la Planta de Balanceado y su remuneración era compartida con Inmobiliaria Bela Botar.
- Se procedió a tomar el seguro contra todo riesgo de las instalaciones que ocupaba Bela Motor, así como de los inventarios y maquinaria adquirida.
- En el mes de Julio se procede al registro de la transferencia de 273.599 acciones que mantenía en la compañía la Señora Eva Botar a favor de la señora Agnes Botar Szudics.
- En el mes de noviembre se debió proceder con la cancelación de la maquinaria de la planta de balanceado por parte de los señores Fausto Jácome y Blanca Gonzalez quienes debido a la suspensión de créditos por parte del Banco de Fomento solicitaron una prórroga de plazo para el pago hasta el mes de marzo, la misma que fue concedida y en caso de incumplirlo los abonos realizados quedarán como indemnización por Incumplimiento de la Promesa.
- A la fecha la Planta de Balanceado se encuentra operando al 100 % sus equipos y maquinarias, se encuentran debidamente asegurados y protegidos mediante una Póliza de Seguro que cubre todo riesgo, adicional a las instalaciones arrendadas a ellos y cuyo costo lo cubren los arrendatarios.
- La administración ha dado seguimiento y cumplimiento a todas las normas Legales durante el ejercicio 2013; los registros contables y las obligaciones contraídas se encuentran al día.

Por los resultados obtenidos podemos observar que Inmobiliaria Bela Botar S. A. mantiene buena Solvencia y liquidez, pero esto se debe a que en su pasivo corriente consta el Anticipo de Clientes por US\$ 8.940 correspondiente al anticipo de cliente para compra de maquinaria y US \$ 10.000,00 de garantía del contrato de arrendamiento a Maresa.

Se dispone de capital de trabajo de US \$ 30.385 que nos permite cumplir con los compromisos adquiridos.

En el pasivo a Largo Plazo constan los Préstamos a Mutuo concedidos por Accionistas para la adquisición del inmueble del sur y para cumplir con el pago del Crédito de Mutuo otorgado por Bela Motor, los mismos que generan un Rendimiento Financiero a favor de ellos y que se cancelan mensualmente.

El margen neto de utilidad es del 35.70 % en relación con los ingresos y la tasa de retorno del patrimonio es del 5.49 %.

La rentabilidad es de US \$ 6.94 por cada acción de un valor nominal de US \$ 1,00; que si comparamos con las tasas de interés que ofrece el sistema financiero es una muy buena rentabilidad.

El número de acciones emitidas es de 10.000 de un valor nominal de US \$ 1,00

#### **AGRADECIMIENTO.-**

Deseo expresar mi agradecimiento a los señores Accionistas por su confianza depositada en esta Administración, ello nos ha permitido mantener las actividades en forma oportuna y de la manera más eficiente posible.



Elba G. Botar  
Gerente General