

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL SOBRE LAS
ACTIVIDADES DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO
DEL 2.012

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 2012.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS.-

Durante este ejercicio económico del 2012,

- La Compañía Inmobiliaria Bela Botar S. A. se constituyó el 21 de diciembre del 2009 en la Notaria Decimo Cuarta del Cantón Quito, y mantiene sus operaciones en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Se mantiene vigente el contrato de arrendamiento firmado con la compañía Bela Motor S. A. de parte de nuestras instalaciones en el sector de Puembo por el canon de UD \$. 2.750,00 más IVA.
- El mes de diciembre del 2011 se procedió a firmar la renovación del contrato de arriendo con la compañía MARESA por cuatro años, con un canon de arrendamiento de US \$ 6.500 más IVA y un incremento anual de acuerdo al Índice de Inflación del país, incremento que se lo realiza cada año en el mes de enero.
- Con ASIA CAR se mantiene vigente el contrato hasta el 6 de octubre del 2016 y se está realizando incrementos anuales de acuerdo a la inflación registrada en el país, a diciembre el canon de arrendamiento es de US \$. 5.446 más IVA y en enero se procederá a su incremento correspondiente.
- Durante el año 2012 se realizaron abonos al Crédito de Mutuo por US \$ 85.120,00 y se pagaron intereses por US \$ 11.575,38
- Conforme a la decisión del comité Pro mejoras del sector se ha iniciado la construcción de veredas, bordillos y adoquinado de todo el pasaje desde la vía interoceánica, correspondiendo a la Inmobiliaria cancelar el monto de US \$ 2.325,00, hasta la fecha se ha realizado un abono de US \$ 2.000,00 según el avance de la obra.
- Se continuo realizado gestiones tendientes a negociar la maquinaria de la planta de alimentos balanceados que disponemos, pero el precio ofertado por los interesados no convenía a los intereses de la empresa; pero en el mes de

octubre iniciamos conversaciones con los señores Fausto Jácome y Blanca Gonzalez quienes disponen una planta de balanceado en Machachi y tienen mucho interés en comprar la maquinaria, ellos están solicitando un crédito en la CFN para la adquisición y hasta que se apruebe el crédito se firmó una Promesa de Compra – Venta por US \$ 58.000 y adicionalmente se procedió al arrendamiento por un año en el precio de US \$ 1.125 más IVA mensual y realizan un abono mensual de US \$ 1.000 para la compra, en caso de no llegar a realizarse la compra, los abonos realizados quedarán como indemnización por Incumplimiento de la Promesa.

- Los promitentes compradores efectuaron mantenimiento preventivo y correctivo de los Equipos y Maquinarias que dispone la Planta de Alimentos Balanceados, con la finalidad de poner en funcionamiento la planta, todos los permisos requeridos serán de su entera responsabilidad.
- La administración ha dado seguimiento a la implementación de las NIIF-NIC durante el ejercicio 2012 y realizó el 01 de enero de este año, los registros contables de ajuste como efecto de este proceso de implementación por primera vez.
- Se realizó el avalúo de los inmuebles, maquinarias y equipos para implementar las NIFFS y se adoptó políticas de acuerdo a su vida útil.
- Se procedió a reclasificar en el registro contable la maquinaria de la Planta de Balanceados de Activo Fijo a Activo Corriente por estar destinada a la venta y no a las operaciones de la compañía.
- Las Maquinarias, Equipos, e Instalaciones en general así como todos los activos de la empresa se encuentran debidamente protegidos y asegurados contra todo riesgo.
- La compañía dispone de un contador que presta sus servicios bajo la modalidad de honorarios.
- En el mes de noviembre se procedió a cambiar el sistema de computación del Software (ABACO) al Sistema (LATINUIM) que opera de forma más eficiente y cuenta con el sistema de implementación de NIFF y nos permitirá mantener el respaldo y soporte técnico de Provedora Automotriz, empresa que lo adquirió y nos permite utilizarlo en las operaciones de Inmobiliaria Bela Botar S. A.
- Los principales objetivos propuestos para el año 2012 se cumplieron y se están desarrollando los nuevos objetivos.

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

INGRESOS:

Del total de **ingresos netos** que ascendió a US \$ 178.632.24 el 99.98 % corresponde a alquileres de inmuebles, y el 00.02 % 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 2012 fue de US \$ 2`283.917.87 es decir 137.55 % más que en el 2011 que fue US \$ 961.448.85, esto se debe básicamente al re avaluó de los inmuebles realizado por la implementación de las NIIF.

En el Activo los rubros de mayor representación lo conforman:

EN DOLARES	2012	2011	VARIACION	%
TERRENOS	1'014.977	387.628	627.349	161.84 %
EDIFICIOS	1'153.453	456.759	696.694	152,53 %
MAQUINARIA	50.000	50.000	0	0,00 %
INSTALACIONES	37.049	37.049	0	0,00 %

Como podemos apreciar los terrenos, edificios e instalaciones representan el 96.57 % de los activos totales.

La maquinaria de la Planta de Balanceado fue reclasificada contablemente de Activo Fijo a Activo Corriente para la venta

Las cuentas por cobrar ascienden a US \$ 4.938.19 y corresponde al canon de arrendamiento del mes de diciembre de Asia Car.

En el pasivo las cuentas principales son:

EN DOLARES	2012	2011	VARIACION	%
PREST. ACCION. LP	520.000	490.000	30.000	-5,76 %
CUENTAS X PAGAR	39.999	37.919	2.080	5,48 %
ANTICIPO CLIENTES	68.540	90.860	22.320	-24,57%
OTROS PASIVO L. PLAZO	144.000	269.115	125.115	-46,49%

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

La utilidad a disposición de los accionistas asciende al monto de US \$ 60.257.56 que representa el 33.74 % del total de ingresos netos; es decir el 95.54 % más que en el 2011 que fue de US \$ 30.816.70; valor neto una vez efectuadas las provisiones para pago de impuestos, reserva legal y luego de la conciliación tributaria.

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	2012	2011
SOLVENCIA	0.56	0,23
LIQUIDEZ	0.56	0,23
END. TOTAL	35%	92,20%
END. LARGO PLAZO	6.640%	7.591 %
UTIL. NETA A PATRIMONIO	5%	47 %
UTIL. NETA A INGRESOS	34%	22 %
CAPITAL DE TRAB	-60.513	-98.767

Por los resultados obtenidos podemos observar que Inmobiliaria Bela Botar S. A. mantiene baja Solvencia y liquidez, pero esto se debe a que en su pasivo corriente consta el Anticipo de Clientes por US\$ 68.540 correspondiente al arriendo pagado por anticipado por Bela Motor S. A.

No se dispone de capital de trabajo debido a su alto nivel de endeudamiento, pero es necesario considerar que se mantiene obligaciones a Corto Plazo que son arriendos por devengar; mientras en el Largo Plazo son los Prestamos a Mutuo concedidos por Accionistas y 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 34 % en relación con los ingresos y la tasa de retorno del patrimonio es del 5 %; la tasa de retorno del Patrimonio se reduce al 5 % como resultado del incremento del Patrimonio por la Implementación de las NIIF y cuyo efecto es de US \$ 1`347.157.63.

La rentabilidad es de US \$ 6.03 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.



Gerente General