

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL SOBRE LAS
ACTIVIDADES DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO
DEL 2.017

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 2017.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS.-

Durante este ejercicio económico del 2017,

- 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.
- En vista que el mes de marzo se vencía el contrato con MAZMOTOR S. A. y no continuarían ocupando las instalaciones, el mes de febrero del 2017 se procedió a firmar un adenda de prórroga del contrato de arriendo por un plazo de tres meses hasta fines de junio en el precio de US \$ 2.750,00 más IVA únicamente por la parte de taller hasta desmontar sus instalaciones y entregar el inmueble en perfectas condiciones.
- Con fecha 1 de diciembre del 2017 se procedió a la firma del contrato de arriendo de las instalaciones del Recreo con la Empresa de Servicios Exequiales de la Seguridad Social Ecuatoriana S. A., por el plazo de cinco años en el precio de US \$ 7.500,00 más IVA
- Con ASIA CAR se firmó el contrato el 6 de octubre del 2017 por un año; con un canon de arrendamiento es de US \$. 7.000.00 más IVA.
- El 1 de junio del 2017 se arrendo la mitad del galpón de la parte posterior de Puembo a la compañía GUBERSANOVA CIA. LTDA. por el monto de US \$ 864.00 más IVA y por el plazo de dos años.
- Proveedor Automotriz SACI, mantiene arrendado en nuestras instalaciones de Puembo un galpón y medio en el monto de US \$ 2.079.23 mensuales más IVA en el mismo que funciona la sucursal y las bodegas de lubricantes.
- Se inició en el Municipio de Quito el trámite para dividir el inmueble del Recreo en dos lotes independientes.

- 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 transferir el 50 % las utilidades a disposición de los señores accionistas a la cuenta Reservas Facultativas.
- Los principales objetivos propuestos para el año 2017 se cumplieron y se están desarrollando los nuevos objetivos.

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

INGRESOS:

El total **de ingresos netos** del año 2017 son de US \$ 151.422.69 es decir el 25.25 % menos que el año 2016 que fue de 202.588.44 y corresponde a alquileres de inmuebles, debemos considerar que en el año 2017 se mantuvo desocupado el local entregado por MAZMOTOR, que era una de las fuentes de ingreso de la compañía.

Es necesario resaltar que la recuperación de cartera es normal.

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

El total de Activos en el 2016 fue de US \$ 2` 102.514.62.

En el Activo los rubros de mayor representación lo conforman:

EN DOLARES	2017	2016	VARIACION	%
TERRENOS	1'014.977	1'014.977	0	0.00 %
EDIFICIOS	1'017.867	1'044.692	-26.825	-2,57 %
INSTALACIONES	22.229	25.934	-3.705	-14,29 %

Como podemos apreciar los terrenos, edificios e instalaciones representan el 97.42 % de los activos totales de la compañía.

Las cuentas por cobrar ascienden a US \$ 3.151.34 y corresponden a canon de arrendamientos del mes de diciembre.

Se mantiene una garantía de US \$ 1.000,00 por el arrendamiento de la Oficina que ocupa la compañía en el Edificio Botar.

En el pasivo las cuentas principales son:

EN DOLARES	2017	2016	VARIACION	%
PREST. ACCION. LP	480.000	505.000	-25.000	-4,95 %
CUENTAS X PAGAR	26.323	34.890	-8.567	-24.55 %

El pasivo lo conforman las Obligaciones contraídas para la adquisición de los inmuebles, y los Impuestos a cancelar US \$ 13.143,73, además de las Garantías por los inmuebles por US \$ 16.728

La Utilidad Operacional asciende al monto de US \$ 18.821,19 que representa el 1.18 % del total de ingresos por alquiler de inmuebles; es decir el 68.66 % menos que en el 2016 que fue de US \$ 60.064.78; valor neto del que se deberá efectuar las provisiones para pago de impuesto a la renta y luego de la conciliación tributaria.

La Utilidad a Disposición de los señores Accionistas asciende al monto de US \$ 18.821,19.

El Patrimonio lo conforma:

EN DOLARES	2017	2016	VARIACION	%
CAPITAL SOCIAL	10.000	10.000	0	0 %
RESERVA LEGAL	6.355	6.355	0	0 %
RESERVA FACULTATIVA	207.306	177.273	30.032	16.94 %
UTILIDAD DISP. ACCION.	18.821	60.064	41.243	-68,66%
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	2017	2016
SOLVENCIA	1.44	1.58
LIQUIDEZ	1.25	1.08
END. TOTAL	24.39%	25.22%
END. LARGO PLAZO	22.83%	23.59%
END. ACTIVO FIJO	77.35%	76.76%
RENT. PATRIMONIO	1.18%	3.75%
UTIL. NETA A INGRESOS	12.43%	29.65%
CAPITAL DE TRABAJO	14.566	20.247

Por los resultados obtenidos podemos observar que Inmobiliaria Bela Botar S. A. mantiene Solvencia y liquidez, y en su pasivo corriente consta US \$ 16.728 de garantía del contrato de arrendamiento.

Se dispone de capital de trabajo de US \$ 14.566 que nos permite cumplir con los compromisos adquiridos.

En el pasivo a Largo Plazo constan unificados los Préstamos a Mutuo concedidos por Accionistas para la adquisición del inmueble del sur y Puembo, los mismos que generan un Rendimiento Financiero a favor de ellos y que se cancelan mensualmente.

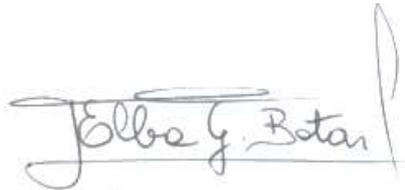
El margen neto de utilidad es del 12.43 % en relación con los ingresos y la tasa de retorno del patrimonio es del 1.18 %.

La rentabilidad es de US \$ 1.88 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elba G. Botar', with a long, vertical flourish extending upwards from the end of the signature.

Elba G. Botar
Gerente General