

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL SOBRE LAS
ACTIVIDADES DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO
DEL 2.018

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 2018.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS.-

Durante este ejercicio económico del 2018,

- 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 el contrato de arriendo de las instalaciones del Recreo con la Empresa de Servicios Exequiales de la Seguridad Social Ecuatoriana S. A., por el precio de US \$ 7.500,00 más IVA
- Con ASIA CAR se mantiene el contrato de arriendo por un año mas que vencerá en octubre del 2019; con un canon de arrendamiento es de US \$. 7.000.00 más IVA.
- Se mantiene arrendado la mitad del galpón de la parte posterior de Puembo a la compañía GUBERSANOVA CIA. LTDA. A diciembre el arriendo es de US\$ 950.00 más IVA y están interesados en arrendar el galpón completo por el plazo de dos años, por lo cual estamos en conversaciones.
- Provedora 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.
- El trámite en el Municipio de Quito para dividir el inmueble del Recreo en dos lotes independientes se encuentra bastante avanzado, esperamos que hasta mediados del próximo año concluya.
- Se mantiene el avalúo de los inmuebles en función del avalúo municipal.
- Se mantiene la vigilancia y seguridad de las instalaciones de Puembo con servicio de monitoreo de la compañía AMPROBI, el mismo que incluye 8 cámaras para control vía internet.

- En la Junta General de marzo, en vista que los Activos Totales de la compañía superan el US \$ 1'000.000, se ratificó al Ing. Armando Lituma como Auditor Externo de la compañía
- Durante el año 2018 se realizaron abonos por US \$ 115.000,00 al Crédito de Mutuo que mantenemos con los señores accionistas, siendo a la fecha el saldo de US \$ 365.000,00
- En el 2018 se pagaron intereses por créditos que se mantiene con los accionistas por la suma de US \$ 33.307,78.
- Se mantiene el seguro contra todo riesgo de las instalaciones de Puembo que son propiedad de Inmobiliaria Bela Botar con la compañía Alianza Seguros.
- La administración ha dado seguimiento y cumplimiento a todas las normas Legales durante el ejercicio 2018; los registros contables y las obligaciones contraídas se encuentran al día.
- 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 al pago del 100 % de dividendos a los señores accionistas.
- Los principales objetivos propuestos para el año 2018 se cumplieron y se están desarrollando los nuevos objetivos.

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

INGRESOS:

El total **de ingresos netos** del año 2018 son de US \$ 209.750.76 es decir el 38.52 % más que el año 2017 que fue de 151.422,69 y corresponde a alquileres de inmuebles, debemos considerar que en el año 2018 ya se arrendo el inmueble del sur, que es 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 2018 fue de US \$ 2`063.535.37.

En el Activo los rubros de mayor representación lo conforman:

EN DOLARES	2018	2017	VARIACION	%
TERRENOS	1'014.977	1'014.977	0	0.00 %
EDIFICIOS	991.043	1'017.867	-26.825	-2,64 %
INSTALACIONES	18.524	22.229	-3.705	-16,67 %

Como podemos apreciar los terrenos, edificios e instalaciones representan el 98.13 % de los activos totales de la compañía.

Las cuentas por cobrar ascienden a US \$ 13.574.96 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	2018	2017	VARIACION	%
PREST. ACCION. LP	365.000	480.000	-115.000	-23,96 %
CUENTAS X PAGAR	50.197	32.875	17.322	52.96 %

El pasivo lo conforman las Obligaciones contraídas para la adquisición de los inmuebles, y los Impuestos a cancelar US \$ 29.840.18, además de las Garantías por los inmuebles por US \$ 16.728

La Utilidad Operacional asciende al monto de US \$ 108.605.65 que representa el 51.69 % del total de ingresos por alquiler de inmuebles; es decir el 276.74 % más que en el 2017 que fue de US \$ 28.701.78; 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 \$ 81.146.13.

El Patrimonio lo conforma:

EN DOLARES	2018	2017	VARIACION	%
CAPITAL SOCIAL	10.000	10.000	0	0 %
RESERVA LEGAL	6.355	6.355	0	0 %
RESERVA FACULTATIVA	207.306	207.306	0	0 %
UTILIDAD DISP. ACCION.	81.146	18.821	58.225	309,36%
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	2018	2017
SOLVENCIA	0.77	1.44
LIQUIDEZ	0.50	1.35
END. TOTAL	20.13%	24.39%
END. LARGO PLAZO	17.69%	22.83%
END. ACTIVO FIJO	81.39%	77.35%
RENT. PATRIMONIO	4.68%	1.18%
UTIL. NETA A INGRESOS	36.73%	12.43%
CAPITAL DE TRABAJO	-11.679	14.565

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 de los contratos de arrendamiento.

No dispone de capital de trabajo US \$ -11.679 que nos permita cumplir con los compromisos adquiridos, pero ya está realizado Retenciones en la Fuente para el pago de impuestos a la renta por US \$ 18.147.73

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.

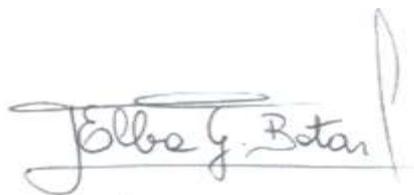
El margen neto de utilidad es del 36.73 % en relación con los ingresos y la tasa de retorno del patrimonio es del 4.68 %.

La rentabilidad es de US \$ 7.70 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.



Elba G. Botar
Gerente General