

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA BELA BOTAR S. A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2.019

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 2019.

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS. -

Durante este ejercicio económico del 2019,

- 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 el mes de abril se dio por terminado el contrato de arriendo de las instalaciones del Recreo con la Empresa de Servicios Exequiales de la Seguridad Social Ecuatoriana S. A., en vista de los problemas financieros de esa entidad y no poder cumplir con sus obligaciones.
- Con ASIA CAR se prorrogó el contrato de arriendo por un año más que vencerá en octubre del 2020; con un canon de arrendamiento es de US \$. 7.000.00 más IVA.
- Se mantiene arrendado el galpón de la parte posterior de Puenbo a la compañía GUBERSANOVA CIA. LTDA., a diciembre el arriendo es de US\$ 950.00 más IVA el galpón completo, en vista de la mora en los pagos hemos procedido judicialmente a solicitar el pago de los arriendos de mora y solicitar el desahucio correspondiente.
- Provedora Automotriz SACI, mantiene arrendado en nuestras instalaciones de Puenbo un galpón 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.
- Se contrató el servicio de guardianía para las instalaciones de El Recreo mientras se mantuvo sin arrendar el inmueble.
- En el mes de Julio se firmó contrato de arrendamiento por 10 años con Ecu Wagen S A por las Instalaciones del sur con un canon de US \$ 7.000 y se autorizó la remodelación del local de acuerdo a los requerimientos de la Marca que funciona allí.
- En la Junta General de marzo, en vista que los Activos Totales de la compañía superan el US \$ 1000.000, se ratificó al Ing. Armando Lituma como Auditor Externo de la compañía
- Durante el año 2019 se realizaron abonos por US \$ 25.000,00 al Crédito de Mutuo que mantenemos con los señores accionistas, siendo a la fecha el saldo de US \$ 340.000,00
- En el 2019 se pagaron intereses por créditos que se mantiene con los accionistas por la suma de US \$ 29.604.84.
- Se mantiene el seguro contra todo riesgo de las instalaciones de Puembo y el Recreo que son propiedad de Inmobiliaria Bela Botar con seguros Oriente.
- Se contrató el sifonamiento del alcantarillado de todas las instalaciones en vista de estar taponadas las mismas en el local de El Recreo.
- La administración ha dado seguimiento y cumplimiento a todas las normas Legales durante el ejercicio 2019; 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 50 % de dividendos a los señores accionistas.
- Los principales objetivos propuestos para el año 2019 se cumplieron y se están desarrollando los nuevos objetivos.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: INGRESOS:

El total **de ingresos netos** del año 2019 son de US \$ 190.902.51 es decir el 9 % menos que el año 2018 que fue de US \$ 209.750.62 y corresponde a alquileres de

inmuebles, debemos considerar que no todo el año 2019 estuvo arrendado el inmueble del sur, que es una de las fuentes de ingreso de la compañía.

Es necesario resaltar que la recuperación de cartera de Puembo no ha sido normal, debido a los constantes atrasos en el pago por parte de Gubersanova Cía. Ltda.

SITUACION FINANCIERA.
(En Dólares)

El total de Activos en el 2019 fue de US \$ 2'040.524.51.

En el Activo los rubros de mayor representación lo conforman los Activos Fijos:

EN DOLARES	2019	2018	VARIACION	%
TERRENOS	1'014.977	1'014.977	0	0.00 %
EDIFICIOS	964.219	991.043	-26.824	-2,71 %
INSTALACIONES	14.820	18.524	-3.704	-20.00 %

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 \$ 11.532.00 y corresponden a canon de arrendamientos del mes de diciembre.

Se mantiene una garantía de US \$ 1.500,00 por el arrendamiento de la Oficina que ocupa la compañía en el Edificio Botar.

En el pasivo las cuentas principales son:

EN DOLARES	2019	2018	VARIACION	%
PREST. ACCION. LP	340.000	365.000	-25.000	-6.85 %
CUENTAS X PAGAR	32.758	32.875	117	-0.36 %

Los pasivos ascienden a US \$ 51.108.96 y lo conforman los impuestos a cancelar US \$ 18.350.72, las Garantías de los inmuebles US \$ 8.728 y cuentas por pagar varias US \$ 24.030.24

La Utilidad Operacional asciende al monto de US \$ 53.941.43 que representa el 28.25 % del total de ingresos por alquiler de inmuebles; valor neto del que se deberá efectuar las provisiones para pago de impuesto a la renta, que asciende a US \$ 15.917.41 luego de la conciliación tributaria.

La Utilidad a Disposición de los señores Accionistas asciende al monto de

Eps

US \$

38.024.02.

El Patrimonio lo conforma:

EN DOLARES	2019	2018	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.	38.024	81.146	-43.122	-53.14%
RESULTADOS NIIFs	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	2019	2018
SOLVENCIA	0.91	0.77
LIQUIDEZ	0.68	0.50
END. TOTAL	19.17%	20.13 %
END. LARGO PLAZO	16.66%	17.69%
END. ACTIVO FIJO	82.72%	81.39%
RENT. PATRIMONIO	3.80%	4.68%
UTIL. NETA A INGRESOS	19.92%	36.73%
CAPITAL DE TRABAJO	-4.599	-7.580

Por los resultados obtenidos podemos observar que inmobiliaria Bela Botar S. A. mantiene Solvencia y liquidez, y en su pasivo corriente consta US \$ 8.728 de garantía de los contratos de arrendamiento.

No dispone de capital de trabajo (US \$ -4.599) 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 \$ 15.044.02.

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 19.92 % en relación con los ingresos y la tasa de retorno del patrimonio es del 3.80 %.

La rentabilidad es de US \$ 3.80 por cada acción de un valor nominal de US \$ 100; que si comparamos con las tasas de interés que ofrece el sistema financiero es una muy buena rentabilidad.

EPB

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 blue ink that reads "Elba G. Botar". The signature is written in a cursive style with a vertical line extending upwards from the end.

Elba G. Botar
Gerente General