

INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL Año 2009

A los Señores Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Bilbao S. A.:

ANTECEDENTES

El año 2009 fue un poco difícil debido a la falta de liquidez en el país y a la falta de inversión extranjera. Además hubo un incremento en el salario mínimo del 9%, esto trajo como consecuencia un desempleo del 9,1% lo cual las cifras económicas se redujo en el tercer trimestre a un 7,9% según INEC.

La inflación del 2009 se ubicó en el 4,31% (Índice de Precios del Consumidor IPC) es decir menos de la mitad del promedio del 2008 que fue el 8,83%, que según la Ministra Viteri dice que muestra que los precios se están estabilizando. En cambio Felipe Hurtado dice que el 2009 fue un año de recesión mundial lo cual provocó la reducción de precios.

El aumento de la inflación en diciembre del 2009 fue de 0,58% esto se debe al aumento de precios de alimentos y de las bebidas no alcohólicas en un 70,52%, este aumento se debe a la sequía lo que produce desabastecimiento lo cual crea incremento en los precios de los productos agrícolas.

Además desde Noviembre del 2009 tuvimos apagones de luz lo cual perjudica a la producción y la operación normal de cualquier empresa, lo cual produce un retraso en sus labores y un costo extra de la mano de obra.

Yo considero que el 2009 fue un año de bastantes contratiempos para el desenvolvimiento normal de una empresa con muchos costos extras que acarrear lo cual hace más complicado el desempeño normal de una empresa.

COMPORTAMIENTO DE LA EMPRESA DURANTE EL 2009

En el período del 2009 la empresa se trató de limitar con los gastos ya que la oficina de la Mariano Aguilera fue desocupada por Movistar en febrero y luego de realizar ciertas adecuaciones como pintura, instalación de alarma, remodelación de la cocina, etc. Se logró arrendar a la Societá Dante Alighieri (Instituto de Italiano) recién en agosto, lo cual significó 5 meses sin recibir arriendo, además luego de percibir \$ 3.200 mensuales ahora se reciben \$ 2.500 lo cual es un decremento en los ingresos de la compañía.



DATOS COMPARATIVOS ENTRE EL Año 2009 Y 2008

	2008	2009	Var%
Activo Corriente/ Pasivo Corriente	2.93	2.03	-
Arriendos/Ctas. Cobrar	5.73	7.28	+
Utilidad/Arriendos	48%	44.98%	-
Arriendos/Total Activos	76.8%	80%	+
Estructura Capital=Total Pasivo/Total Activo	12.58%	29.5%	+
Capital de Trabajo=AC-PC	44.022	8.380	-
Regreso de Activos=Utilidad/total Activos	36,25	36%	+

	2008	2009	Var%
Activo Corriente	69.000	62.990	-
Pasivo Corriente	25.968	30.464	+
Utilidad	74.050	66.507	-
Arriendos	160.141	147.862	-
Gastos	83.018	81.355	-
Margen de Utilidad			

Según podemos observar los índices económicos de la empresa reflejan claramente una disminución en los ingresos como ya se explicó anteriormente por la falta de arrendadores en la propiedad de la Mariano Aguilera, a pesar de ese evento significativo para la inmobiliaria los gastos más bien disminuyeron y nos mantenemos con cifras parecidas a las del año anterior. Además con los incrementos de sueldos se crean más provisiones por lo tanto nuestros pasivos aumentan y es por eso que tenemos una prueba ácida de justo @ lo cual es excelente aunque para nosotros esto disminuyó.



PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2010

Las perspectivas para la compañía en el 2010 son relativamente buenas y estables, es una empresa que vive exclusivamente de los arriendos de las propiedades y de ellos depende que los ingresos sean constantes. Nosotros trataremos de manejarla de la mejor manera para que sea una empresa rentable.

Quito, Marzo 2009

A los señores Accionistas,

Paulina F. de Guyman

Paulina Ferro Aldunate

Gerente General

