

## INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL Año 2010

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

### ANTECEDENTES

En el ámbito ecuatoriano vemos que en el año 2010 hubo un crecimiento económico del 3.6%, y una inflación del 3.3%. A finales del 2010 en el último semestre se crearon 131.000 plazas de empleo según el INEC lo cual se refleja en la baja de la tasa de desempleo del 9.1% al 7.4%, según los datos del Banco Central del Ecuador la tasa de desempleo terminó el año en el 6.1%.

En el Ecuador las exportaciones totales valores FOB a diciembre del 2010 alcanzaron \$ 17'369.22 millones lo cual significa que se incrementó en un 25.87% pero el volumen se redujo en -2.69% mientras que en precio aumentó en 29.35%. Esto es debido a las exportaciones de petróleo en el alza de precio por barril de crudo.

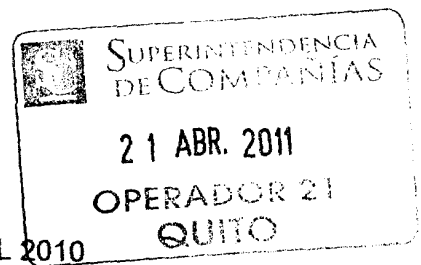
A mi parecer a partir del segundo semestre del 2010 la economía se reactivó, las personas se tranquilizaron y el país empezó a producir y tener más confianza para invertir.

A nivel mundial la economía está yendo a un crecimiento muy lento pero más sólido. Los países en desarrollo enfrentan 3 riesgos a corto plazo, primero las tensiones en los mercados financieros, segundo los flujos de capital son grandes y volátiles y como último el aumento en los precios ya altos en los alimentos.

El banco mundial estima que el PIB aumento en 3.9% en el 2010. Lo que obstaculiza la recuperación, son la falta de medidas correctivas internas como en los elevados niveles de desempleo, endeudamiento en los hogares y la fragilidad de los sectores de vivienda y banca, lo bueno es que habido un crecimiento en la demanda interna en los países en desarrollo.

Para el próximo año 2011 se estima una mayor inversión pública, consumo de los hogares y estabilidad en la balanza comercial.

El Gobierno del Ecuador está dando créditos para vivienda, de esa forma inyecta dinero en la economía, lo cual se sintió a partir del segundo semestre del 2010 que hubo una reactivación económica y mayor flujo de liquidez.



## COMPORTAMIENTO DE LA EMPRESA DURANTE EL 2010

### DATOS COMPARATIVOS ENTRE EL Año 2009 Y 2010

	2009	2010	Var%
Activo Corriente/ Pasivo Corriente	2.03	1.84	-
Arriendos/Ctas. Cobrar	7.28	10.32	+
Utilidad/Arriendos	44.98%	25%	-
Arriendos/Total Activos	80%	97%	+
Estructura Capital=Total Pasivo/Total Activo	29.5%	18%	-
Capital de Trabajo=AC-PC	8.380	25.971	+
Regreso de Activos=Utilidad/total Activos	36%	25%	-

	2009	2010	Var%
Activo Corriente	62.990	57.960	-
Pasivo Corriente	30.464	31.989	+
Utilidad	66.507	42.516	-
Arriendos	147.862	165.873	-
Gastos	81.355	123.357	-

Según podemos observar los índices económicos de la empresa reflejan claramente un aumento en los ingresos ya que las propiedades de la compañía permanecen arrendadas, lo cual da una estabilidad a la misma, pero podemos apreciar un aumento considerable en los gastos debido al aumento de los sueldos del personal administrativo, se incremento un empleado más en la empresa, y además como es costumbre se realizaron trabajos de mantenimiento y mejoras a las propiedades, como también se les dio mayor seguridad al colocar las cercas eléctricas. En cuanto al aumento de las cuentas por cobrar es únicamente por las

24

retenciones del 8% de impuesto a la renta que nos realizan las empresas arrendadoras de los inmuebles. En este año vemos que el 97% del retorno de los arriendos es casi igual al total de los activos, esta cifra es irreal ya que los valores de los activos fijos deben revalorizarse con la implementación de las NIIFs para Pymes que lo vamos a realizar en el 2011. Con el aumento de los sueldos se crean más provisiones de sueldos (decimos tercero, decimo cuarto, fondo de reserva, etc.) por lo tanto nuestros pasivos aumentan y es por eso que tenemos una prueba ácida en que el activo circulante ha disminuido y aumentó el pasivo circulante.


Con todos los análisis vemos que tenemos una empresa sólida con capital de trabajo que aumentó notablemente en un 300%, con un pasivo manejable a corto plazo y no tenemos pasivo a largo plazo es decir poco endeudamiento.

#### PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2011

Las perspectivas para la compañía en el 2011 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 2011

A los señores Accionistas,

  
Antonio Ferro Torre  
170312452-2  
Gerente General

