



Inmobiliaria BAHAT S.A.

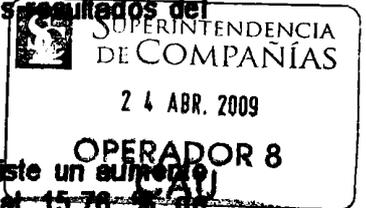
A LOS SEÑORES SOCIOS DE LA EMPRESA INMOBILIARIA BAHAT S.A.

De mis consideraciones:

En cumplimiento de mis funciones y luego de revisados los registros contables y documentos que respaldan los saldos de las Cuentas del Balance General como de Pérdidas y Ganancias, pongo a su consideración el Informe sobre los resultados del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2008.

Balance General - Activos

Del análisis financiero de los Activos corrientes se determina que existe un aumento de USD 1.102,28 con respecto al Año 2007 que corresponde al 15,78 % de incremento. No obstante, en la cuenta Inventario producto terminado consta un aumento de USD 1.261,61 que significa un inconveniente económico ya que procede de la disminución de ventas de la Distribuidora, para demostración de lo dicho, se elabora un cuadro comparativo donde se detallan las cuentas que señalan las variaciones:



Activo corriente

Cuentas	Año		Diferencia
	2008	2007	
Caja y Bancos	348.36	239.40	108.96
Cuentas por cobrar	107.00	217.00	(110.00)
Crédito tributario IVA	781.82	940.11	(158.29)
Inventario Producto Terminado	6.857.41	5.595.80	1.261.61
Total Activo corriente	8.094.59	6,992.31	1.102.28

Con el afán de actualizar los activos fijos a valores reales, se ha registrado contablemente la revalorización en base a las cartas catastrales del año 2007 emitidas por el Municipio Rumihahú, el acrecentamiento corresponde a:

Activo fijo

Cuentas	Año		Diferencia
	2008	2007	
Terrenos Nota 1	47.796,39	3.888.89	43.907,50
Edificios e instalaciones Nota 2	66.400,04	18.830.25	47.569,79
Muebles y equipos	5.739,66	5.739,66	0,00
Vehículo	7.038,64	7.038.64	0,00
Equipo de energía eléctrica	1.006,70	1.006.70	0,00
(-) Depreciación acumulada	10.380,05	9.806.08	573,97
Total Activo Fijo	117.601,38	26.698.06	90.903,32
Construcción Cabañas Finca	1.976,44	817.31	1.159,13
Activo fijo en proceso	1.976,44	817.31	1.159,33
Total Activo Fijo	119.577.82	27.515.37	92.062.45



43079

Nota 1 La cuenta terrenos esta conformada por:

Finca ubicada en el Barrio Armenia – Nanegalito Carta catastral Municipio de Quito	USD 3.200,00
Terreno ubicado en la Av. Luis Cordero Carta catastral Municipio de Rumifahui	USD 43.907,50
Total:	USD 47.107,50
Según libros al 31 de diciembre de 2007	USD 3.888,89
Revalorización	USD 43.218,61

Nota 2 La cuenta Edificios e instalaciones se actualizo al valor de:

Casa ubicada en la calle Riofrio – Sangolqui Según libros al 31 de diciembre de 2007	USD 18.830,25
Carta catastral Municipio de Rumifahui	USD 66.400,04
Revalorización:	USD 47.599,79
Total	USD 90.788,40

En el pasivo la cuenta Préstamos de accionistas se disminuye en USD 1.018,00 por los pagos efectuados durante el periodo 2008. Cuentas por pagar proveedores corresponde a la suma de las compras de los tres últimos meses (octubre, noviembre y diciembre). El resto de valores no han sido cancelados por la dificultad económica.

Pasivo corriente

Cuentas	Año 2008	Año 2007	Diferencia
Préstamo accionistas	17.876,30	18.894,30	(1.018,00)
Cuentas por pagar proveedores	4.726,42	3.273,04	1.453,38
Cámara de Comercio de Quito	1.494,76	1.494,76	0,00
Administración tributaria	6,04	196,84	(190,80)
IESS	129,25	118,25	11,00
Impuestos Municipales	700,00	700,00	0,00
Participación trabajadores	67,91	0,00	67,91
Impuesto a la renta	96,21	0,00	96,21
Total Pasivo Corriente	25.096,89	24.677,18	419,71

En la cuenta Patrimonio los eventos más importantes que deben ser puntualizados para conocimiento y aprobación de los socios accionistas se detalla a continuación:

- El aumento de la cuenta Reserva por revalorización por USD 92.636,42 como resultado de la actualización de los activos fijos.
- La utilidad del ejercicio de USD 452,73, restando el 15 % participación trabajadores por USD 67,91 e impuesto a la renta de USD 96,21, da como resultado una utilidad neta del ejercicio de USD 288,60.
- La Pérdida del ejercicio 2007 se registro contra la cuenta Utilidad acumulada por un valor de USD 115,20.



45271

Patrimonio

Cuentas	Año		Diferencia
	2008	2007	
Capital social	800,00	800,00	0,00
Reserva Legal	442,50	442,50	0,00
Reserva de capital	99.599,37	6.962,95	92.636,42
Utilidades acumuladas	2.619,48	2.734,68	115,20
Utilidad del ejercicio	288,80	0,00	288,80
(-) Pérdida del ejercicio	0,00	115,20	115,20
Total patrimonio	103.749,92	10.824,90	92.925,02

Finca ubicada en el Barrio Armenia – Nanegalito Carta catastral Municipio de Quito	USD	3.200,00
Terreno ubicado en la Av. Luis Cordero Carta catastral Municipio de Rumifahui	USD	43.907,50
Total:	USD	47.107,50
Según libros al 31 de diciembre de 2007	USD	3.888,89
Revalorización	USD	43.218,61

La cuenta Edificios e instalaciones se actualizo al valor de:

Casa ubicada en la calle Riofrio – Sangolqui Según libros al 31 de diciembre de 2007	USD	18.830,25
Carta catastral Municipio de Rumifahui	USD	66.400,04
Revalorización:	USD	47.569,79
Total	USD	90.788,40

Estado de Resultados

Durante el año 2008 las ventas se incrementaron en USD 3.705,70 que corresponde al 17,68 %, sin embargo en los últimos meses del período se constata una tendencia a disminuir las ventas con un riesgo de no poder solventar los costos fijos de la Distribuidora.

Mientras tanto el rubro de arriendos por USD 6.082,00 corresponde al terreno ubicado en la Av. Luis Cordero que a partir de agosto de 2008 el arrendador ha solicitado se le disminuya el canon de arrendamiento a USD 400,00 más IVA 12 % 48,00.

La Inmobiliaria en el mes de abril de 2008 califico como proveedor del Municipio Distrital de Quito y en junio de 2008 un sorteo realizado por funcionarios municipales adjudico un contrato de obra civil "Readecuación de la Escalinata de la calle Elizalde", por el valor de USD 6.220,92 (incluye un ajuste de precios). Para mayor información se adjunta un cuadro demostrativo de las respectivas cuentas:



452771

Ingresos operacionales

Detalle	Año 2008	Año 2007	Diferencia
Ventas Distribuidora	24.858,85	20.953,15	3.705,70
Arriendos	6.082,00	4.967,86	1.114,14
Venta de ganado	0,00	783,56	(783,56)
Contrato Municipio Distrital de Quito	6.220,92	0,00	6.220,92
Otros ingresos	225,00	0,00	225,00
Total Ingresos	37.186,77	26.704,57	10.482,20

El costo de venta suma USD 21.789,75 es el resultado del Inventario inicial de USD 5.595,80, compras por USD 23.051,36 y un Inventario final de USD 6.857,41. El costo de venta corresponde al 58,60% de ventas.

Los gastos administrativos suman USD 8.551,45 proporcionalmente es el 26,33% sobre ingresos.

Gastos de administración

Sueldos y beneficios legales	5.648,60	15,19%
IESS	800,78	2,15%
Notaria y Registro propiedad	64,00	0,17%
Suministros y materiales	151,62	0,41%
Impuestos prediales, Patente e impuestos	188,21	0,51%
Contribución Cámaras y Superintendencia	256,00	0,69%
Agua, luz y teléfono	1.182,37	3,18%
Comisiones y gastos bancarios	240,96	0,65%
Otros gastos	122,11	0,33%
Movilización	41,39	0,11%
Depreciaciones	573,97	1,54%
Mantenimiento finca	1.093,97	2,94%
Total Gastos de administración	10.363,98	26,33%

Este Informe ha sido realizado en base a la colaboración de Gerencia y por medio de ella remito los deseos de progreso para la empresa y sus socios accionistas.

Atentamente,


Arquitecto Marco Espin A.
Comisario
Inmobiliaria BANAT S.A.