INFORME DE GERENCIA

Señores
Accionistas de Inmobiliaria Bicapsa S. A.
Presente.

Quito, 8 de Abril 2013

De mis consideraciones:

Pongo en su conocimiento el Informe relativo al Ejercicio económico correspondiente al período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2.012.

1.1. La Compañía no alcanzó los objetivos previstos en vista de que se necesitaron hacer arreglos al inmueble.

1.2. Se ha dado cabal cumplimiento a todo lo dispuesto por el Directorio y la Junta General.

1.3. Durante el Ejercicio 2.012 ha existido una completa normalidad en el aspecto administrativo, legal y laboral.

1.4. En relación con el Ejercicio precedente de 2.012 los ingresos fueron: US$ 74,040.00 por alquileres recibidos, valor que INCREMENTÓ EN UN 6.21% en este ejercicio.

El pago por Impuestos Municipales fue de USD 4,975.46.

Los resultados del Ejercicio 2.012 arrojan una utilidad neta de US$ 5,945.21

1.5. La situación financiera al término del Ejercicio puede resumirse en la siguiente forma:

	Ejercicio Precedente	Ejercicio 2.012
Disponibilidades:		
	US$	US$
Disponible	16,391.47	7,018.17
Exigible a Corto Plazo	0.00	0.00
Resultados:		
Operacionales	72,298.62	75,904.24
No Operacionales	- 51,103.89	-68,897.58
Utilidad Bruta el Ejercicio	21,188.87	7,006.66

Al comparar los dos Ejercicios, se concluye que la meta estimada para el Ejercicio 2.012 no se cumplió debido principalmente a 2 factores, 1) fue necesario hacer una reparación de la cubierta del edificio ya que habían filtraciones de agua y por eso este año tuvimos un gasto de mantenimiento de $ 13,168.13, y 2) el impuesto Municipal tuvo un incremento de más del 100% incrementándose este año $ 2,592.12.

1.6. Para el próximo Ejercicio, se prevee un resultado positivo, en vista de que los contratos de arrendamiento continuan vigentes y no están previstos gastos mayores por el mantenimiento del inmueble.

1.7. La compañía ha cumplido con todas las normas y leyes de propiedad intelectual.

Agradezco a los Sres. Accionistas por su atención, y con mucho agrado absolveré cualquier inquietud relativa al informe que he presentado.

Muy atentamente,

Miguel Pienknagura E.
Gerente.