

**INFORME ANUAL DE GERENCIA GENERAL DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
R&M CONSTRUINMOR&M CÍA.LTDA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

Señores Socios

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CÍA.LTDA
Ciudad. –

De acuerdo con lo dictado por la Superintendencia de compañías y el Estatuto Social, y en ejercicio de mis funciones como Gerente General de la Compañía Constructora Inmobiliaria R&M ConstruInmoR&M Cía.Ltda, y al amparo de lo previsto en el Reglamento para la presentación de los Informes Anuales de los Administradores a las Juntas Generales, me es grato presentarles el Informe Anual de Actividades Económicas y Operativos de CONSTRUINMO R&M CÍA.LTDA por el período 2019, según el siguiente detalle.

1. Acciones de Gerencia General

1.1. Constitución Electrónica de Compañías

Los socios conjunto con la Gerente General desde sus inicios establecieron la creación de una compañía con personería jurídica cuya denominación es Constructora Inmobiliaria R&M ConstruInmoR&M Cía.Ltda, que fue constituida electrónicamente el 18 de septiembre del 2019 en el Portal Web de la Superintendencia de compañías, valores y seguros e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta con N° 5282, número de repertorio 4198 y número de inscripción 305, el 20 de septiembre del 2019. Su objeto social es la actividad construcción de todo tipo de Edificios Residenciales y no residenciales, así como también la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, entre otros.

La Superintendencia de Compañías la registró mediante expediente N° 315592 y el Servicio de Rentas Internas (SRI) asignó como Registro Único de Contribuyentes (RUC) N° 1391908105001 comenzando así su actividad económica.

1.2. Adquisición de softwares, maquinarias y equipos.

Desde noviembre del 2019, se adquirió un software contable Génesis Administrativo que permitirá llevar los registros económicos y contables de la compañía. De igual forma mediante la página web AliExpress se compraron los siguientes equipos y maquinarias importados desde China, que nos permitirán realizar los trabajos operativos de la compañía, en lo que se refiere a su objeto social. A continuación, se detallan:

LISTADO DE ARTÍCULOS ADQUIRIDOS POR CONSTRUINMO R&M CÍA.LTDA EN EL 2019		
N°	ARTÍCULO	CÓDIGO CONTROL
1	Estación Total LETTER 120-R,Combo Bastión Aluminio G33008-10 + Prisma G31003	00001
2	Hoyadora Okayama 2T para cercamiento de terrenos	00005

Estos insumos fueron codificados internamente y presentados en la contabilidad en la Cuenta de Activos, Propiedad, planta y equipos para cumplir con los trabajos operativos tanto en obra como en edificación de casas familiares en complejos residenciales.

A partir, del siguiente año 2020, se prevé la adquisición de otros equipos y maquinarias, que servirán especialmente para la planificación y desarrollo de una Urbanización en los terrenos Lote G y H en el Sector Los Gavilanes, Parroquia Sagrado Corazón de Jesús.

LISTADO DE ARTÍCULOS PROYECTADOS POR CONSTRUINMO R&M CÍA.LTDA EN EL 2020		
N°	ARTÍCULO	CÓDIGO CONTROL
3	Esclerómetro HT-225: medidor de resistencia de hormigones	00002
4	Medidor de compactación de suelo TJS-D-750	00003
5	4 Baofeng Two Way Radio: Walkie Talkie.	00004
6	Pinza Amperimétrica FLUKE-305: Medidor de voltaje eléctrico 400A/600A/1000A	00006
7	Binoculares SAGA	00007
8	Medidor de distancia a Láser LOMVUM	00008
9	Drone Zino Pro USBAN para tomas aéreas de los terrenos	00009
10	GPS BHCNAVA	00010
11	Termometro Infrarojo ST530+	00011
12	Detector/Escaner de pared WS-120	00012
13	Detector de Gas Combustible AR8800A+	00013

1.3. Gestión y regulación legal de medidas y linderos de Terreno Lote H y G para la venta.

Desde enero 2019 antes de la constituirnos como compañía, empezamos en la realización de todas las gestiones en Terrenos G y H con el objetivo de venderlo y actuar como corredores inmobiliarios percibiendo una ganancia del 10% sobre la venta del Bien inmueble.

Por tanto, empezamos el proyecto de sanear el terreno, límites, pagar impuestos prediales desde el 2014 al 2019 lo cual registraba una deuda pendiente a pagar por \$ 12.183,08 dólares, lo cual, por gestiones realizadas del equipo operativo en la dirección financiera municipal se solicitó la prescripción de valores adeudados de acuerdo al Art. 55 del código tributario en donde establece la prescripción de la acción de cobro, se llegó al valor prescrito de \$5.079,80 es decir un 58,3% menor a su valor inicial, el cual fue pagado mediante cheque certificado al GAD Municipal y registrado como una cuenta por pagar del propietario del bien inmueble Jacinto Reyes Cárdenas.

Gráfico 1.- Limpieza de Terrenos H y G.



Desde mayo del 2019 en adelante, comenzamos los trabajos de rectificación de medidas, áreas y linderos, de los terrenos H y G mediante una solicitud de demarcación de excedentes de Lotes

G y H firmada por Herederos Reyes Cárdenas dirigido al Director de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales debido a que en los registros del Catastro Municipal mencionaba un área de 15093.02m², valor incorrecto debido a las superposiciones causadas por la construcción del conector vía circunvalación-San Mateo por la ampliación de la vía hacia San Mateo, lo que provocó que el terreno fuera cortado en diagonal, desplazándose y superponiéndose entre si entre linderos de ambos lotes H y G.

Por ello, mediante una serie de trámites y requisitos la Dirección de Avalúos, Catastros y permisos municipales, aprueba el área sobrante N° 14102 del Terreno Lote H propiedad de Jacinto Reyes Cárdenas quedando con un área de 12.924,10m², quedando el área correcta y rectificadas para proceder a la venta.

Gráfico 2.- Trabajos de medición y rectificación de áreas Lote G y H.



Gráfico 3.- Movimiento de cerca de acuerdo a medida real Lote H



De igual forma el Terreno G propiedad de Juan Reyes Cárdenas, para poder intervenirlo se requería el pago total de los predios urbanos valores adeudados desde el 2009 por un valor de \$13.641,59 por un área incorrecta de 10.423,02m² lo cual, por gestiones realizadas del equipo operativo en la dirección financiera municipal se solicitó la prescripción de valores adeudados de acuerdo al Art. 55 del código tributario en donde establece la prescripción de la acción de cobro, se llegó al valor prescrito de \$1.721,79 es decir un 83,5% menor a su valor inicial, el cual fue pagado mediante cheque certificado al GAD Municipal y registrado como una cuenta por pagar del herederos Reyes Cárdenas propietarios del bien inmueble.

Este terreno G al ser colindante al Terreno H, también se vio afectado por una superposición debido al trazado de la vía circunvalación-San Mateo, por la ampliación de la vía, con una afectación importante en cuanto al área real del terreno. Mediante una serie de trámites y requisitos efectuados en Tramifacil y la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales hechos a la par que el Terreno H. Esta dirección emite la Aprobación de Área sobrante N° 14102-A quedando de un área antigua de 10.423,02m² a un área real y rectificada de 2.092,17m².

Gráfico 4. Limpieza y medición linderos Lote G



En Julio del 2019, tal como se había pactado con el Cliente Jacinto Reyes Cárdenas, después de haber legalizado las áreas reales de ambos terrenos, se colocó el letrero de venta en el terreno para proceder a la venta de ambos lotes.

Durante agosto del 2019, se colocó el cerramiento frontal del terreno, porque algunos obreros de construcciones aledañas colocaban basura y escombros en el Terreno. Se procedió a reiteradas veces hacer una limpieza del terreno, para poder ofrecerlo más vistoso y agradable para llamar la atención de clientes interesados en su compra.

Gráfico 5. Lote H y G listo para la venta.



1.4. Proceso de acuerdos de compraventa Lote H.

A finales del mes de noviembre, acrecentaba la demanda de clientes por comprar terrenos para construcción de casas familiares por un valor no mayor a 1000m², en el sector Los Gavilanes específicamente en los Terrenos Lote G y H, además la zona asentada complejos habitacionales. El área ofrecida constaba un área de aproximadamente 15000m², lo cual no hubo un interés real en venta. Por lo que en conjunto de Presidenta Arq. Gina Reyes, Gerente Ing. Mónica Reyes y Eloy Reyes Asesor establecimos que la compañía Construínmo R&M Cía.Ltda sea el comprador legítimo del bien inmueble, por lo que el 4 de diciembre del 2019 se firma internamente entre propietario Jacinto Reyes Cárdenas e Ing. Mónica Reyes en calidad de Gerente General un Contrato de Compromiso de Compra-Venta de bien inmueble Lote H pactando el pago del valor total del terrenos en cuotas variables de acuerdo al requerimiento. Se otorgó un valor inicial con la firma de la promesa de compraventa y a comienzos del próximo año 2020, realizar ante Notaria Séptima del Cantón Manta la Escritura Pública de compraventa del bien inmueble.

1.5. Participación de cursos y capacitaciones para personal operativo.

Cumpliendo con los lineamientos corporativos de Construínmo R&M Cía. Ltda. sin duda, la capacitación resulta primordial para mejorar los conocimientos y competencias de nuestro equipo operativo en relación al giro del negocio. Por ello, el equipo operativo participó en 2 talleres importantes durante el año 2019.

- ✚ *Martes, 24 de septiembre del 2019.* **Curso-Taller teórico práctico de Transformación digital en Google Drive by G Suite** desarrollado en la ESPOL, Guayaquil Campus Las Peñas. Participaron: Ing. Eloy Reyes Cárdenas, Ing. Mónica Reyes Mora y Arq. Gina Reyes Mora.
- ✚ *Viernes 8, sábado 9 y Domingo 10 de noviembre del 2019.* **Curso-Programa de Formación de Peritos Avaluadores de Inmuebles Urbanos (Módulo 1)** desarrollado en Plaza Forum Business Center en Manta. Participaron: Arq. Gina Reyes Mora e Ing. Mónica Reyes Mora.

1.6. Eliminación de claves catastrales del Terreno Terencio.

Las labores ejecutadas en el Terreno Terencio ubicado en la ciudadela Las Acacias, zona hospitalaria de Manta fueron realizados bajo una serie de reuniones mantenidas con Ing. Sergio Reyes Cárdenas, Abg. Ignacio Reyes Cárdenas, Ing. Eloy Reyes Cárdenas herederos del bien inmueble y Abg. Roger Castro, encargando a la Arq. Gina Reyes Mora para que realice los tramites necesarios ante las direcciones municipales correspondientes la solicitud del trámite de eliminación de claves catastrales por la venta errónea a ciertos clientes, el cual fue dirigido al Arq. Del Valle para generar la autorización de eliminación.

Arq. Gina Reyes Mora se encargó con suficiente responsabilidad de todo el proceso de actualización de habilitantes como aprobación, subdivisión, autorizaciones y certificado de avalúos de las claves por anular, a través de la presentación de información actualizada en planos de subdivisión con puntos coordenadas de los lotes con claves a eliminar digitales y físico dirigido Tramifácil y a la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.

1.7. Levantamiento Topográfico de Lotes Manta Azul obtenidos en PERMUTA.

Durante marzo y abril del 2019, se concretó el proceso de Permuta de los Terrenos I e I-1 a cambio de 26 lotes ubicados en la Urbanización Manta Azul con la compañía Teamco S.A de los

cuales fueron levantados topográficamente gracias a la asesoría profesional del Ing. Civil Carlos Guevara para establecer los límites de los terrenos, con la finalidad de establecer las medidas reales y no tener ningún tipo de complicaciones posteriores a la venta.

El trabajo de levantamiento topográfico fue coordinado y ejecutado por Arq. Gina Reyes Mora en coordinación del Ing. Civil Carlos Guevara, con la ayuda de clavada y colocación de puntos por el Sr. Freddy Moreira.

Gráfico 6. Levantamiento Topográfico Lotes Manta Azul



1.8. Obtención de ingresos por compraventa de terrenos de propiedad socio mayoritario.

Para la obtención de ingresos operativos de ConstruInmo R&M Cía.Ltda que cumplan como capital de trabajo para las gestiones realizadas, el socio mayoritario de la compañía Eloy Reyes con el 52% de las acciones, otorgó sus terrenos propiedades recibidas por Herencia Paterna, para que sean estos predios vendidos y ese dinero, ayude para la operatividad de la compañía. Este dinero constituye una cuenta por pagar a Eloy Reyes siendo un pasivo corriente tal como se observa en los Estado de Situación Financiera.

Desde mayo del 2019, se procedió con la realización e inserción de terrenos de venta en los lotes de Manta Azul, razón con la cual desde junio del 2019 se procedieron a vender los siguientes lotes de terreno.

- ✓ Lote # 6-B de la manzana 5-B de la Urbanización Manta Azul vendido a la Sra. Martha Jiménez pagado en efectivo.
- ✓ Lote # 1-B de la manzana 5-B de la Urbanización Manta Azul vendido a la Arq. Mónica Bailón vendido a través de Crédito BIESS.
- ✓ Lote # 35 de la manzana 6 de la Urbanización Manta Azul vendido a la Arq. Nathaly Alarcón pagado en efectivo.
- ✓ Lote # 27 de la manzana 6 de la Urbanización Manta Azul vendido al Sr. Marcos Delgado realizando una promesa de compraventa y una entrada inicial del valor de venta.
- ✓ Lote # 6,7,8,12 de la manzana 16 de la Urbanización Manta Azul vendido al Ing. Civil Luis Mero pagado en efectivo.

Gráfico 7. Rótulos de venta en Lotes Manta Azul



1.9. Trámites de Posesión Efectiva y registro de la propiedad de Familiares: Juan Reyes Cárdenas y Nilda Cárdenas en Manta y 24 de mayo.

Cumpliendo con los trámites legales de rigor y poder intervenir en los terrenos Lote G, desde junio del 2019, se vino cumpliendo una serie de trámites y requisitos para realizar la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Juan Reyes Cárdenas a favor de los hermanos Herederos Reyes Cárdenas, Construímo R&M Cía. Ltda. en cumplimiento a lo estipulado, concretó la posesión efectiva de estos bienes inmuebles mediante escritura pública posesión efectiva en la notaría pública séptima del Cantón Manta y registrada en la en la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta, inscrito el acto de Posesión Efectiva, registro de sentencia con el número de inscripción 175 celebrado el 15 de Julio del 2019.

De igual manera, se realizó todas los trámites y gestiones necesarias para proceder a realizar mediante escritura pública Posesión Efectiva de los bienes de la causante Nilda Cárdenas Sánchez a favor de los herederos Reyes Cárdenas tanto de los bienes inmuebles heredados de los cantones Manta y 24 de mayo.

La empresa pública municipal registro de la Propiedad de Manta inscribió el acto de Posesión Efectiva con el número de inscripción 212 celebrado el 26 de agosto del 2019.

El 31 de octubre de procedió a registrar en el Registro de la Propiedad del cantón 24 de mayo, sin embargo, quedó la escritura en 24 de mayo a espera de la solicitud se encuentra lista.

1.10. Movimiento de Tierra y compactación de Suelo Lote H, previo la creación de una Urbanización.

Desde el 20 de diciembre del 2019 en adelante, comenzaron los trabajos de limpieza, desbroce de maleza y tierra vegetal, movimiento de tierra, reemplazo de tierra de cantera y compactación de suelos realizado en los terrenos Lote G y H, con la finalidad de prepararlo para la realización de una Urbanización Santa Mercedes planificado para el año 2020.

El contratista encargado de la obra es el Ing. Sergio Cárdenas bajo la compañía CIATRANSELISA S.A. e INCOSERC Cía.Ltda, lo cual se trabajará bajo modalidad de disponibilidad de equipos, y procediendo al pago en fracciones semanales de acuerdo al trabajo realizado.

Gráfico 8. Movimiento de Tierra Lotes H y G.



Situación Financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales

Se adjuntan los estados financieros de la compañía, con corte al 31 de diciembre del 2019, acotando que la actividad económica legal y formal de la compañía comprendió desde la fecha de constitución, tomando octubre, noviembre y diciembre como meses de actividad económica. De los cuales se desprende que:

- Durante el ejercicio 2019 se generó ingresos Ordinarios por \$3,000 producto de la intermediación inmobiliaria a Ing. Jacinto Reyes Cárdenas producto de la gestión e intervención en el ajuste legal y correcto de medidas y linderos en el terreno de su propiedad Lote H, ubicado en el Sector Los Gavilanes, costos y gastos (administrativos, financieros y otros gastos) por \$2265.89 en la cual comprendieron honorarios profesionales, actividades de notarios públicos, servicios de copias-ciber, asesoría contable y tributaria, etc. Obteniendo un resultado del ejercicio de \$734,11 más los gastos no deducibles locales \$6,12 que son los gastos por intereses y multas, da una

utilidad gravable de \$740,23, menos el impuesto a la renta 22% y cargos aplicados sobre la utilidad gravable, da una utilidad neta \$571,30

UTILIDAD EJERCICIO ECONÓMICO 2019	
Utilidad del Ejercicio	\$ 734,11
(+) Gastos no deducibles locales	\$ 6,12
Utilidad para determinar el impuesto	\$ 740,23
(-) 22% de Impuesto a la renta (corriente)	\$ 162,85
Utilidad a distribuir	\$ 571,26

En base a lo expuesto, esta utilidad con el voto mayoritario de socios, se ha decidido no ser distribuidas es decir se van a reinvertir las utilidades, ya que la empresa al ser relativamente nueva requiere de recursos adicionales con la finalidad de ser utilizadas para el próximo año en inversiones en activos fijos productivos que favorezcan la operatividad de la compañía.

Notas Adicionales.

Amenazas y restricciones presentadas:

La actividad normal de la compañía Construinmo R&M Cía.Ltda se vio afectada el 2 al 13 de octubre del 2019 debido a la ola de movilizaciones a nivel nacional tras el anuncio de ciertas medidas económicas por parte del Gobierno Nacional del Presidente Lenin Moreno, especialmente por la subida de combustibles, razón por la cual, se tuvo afectaciones debido al Paro nacional de transportistas, bloqueo de carreteras y protestas callejeras, lo cual interrumpió nuestras actividades normales, ocasionando periodos de inactividad.

Conclusiones:

El ejercicio económico del 2019 cerró sus estados financieros 2019 con una utilidad de \$734, 11 menos el pago del impuesto a la renta, dio una ganancia de \$571,26 valor que será reinvertido para inversiones en activos fijos productivos que permitan ayudar a las actividades operativas de la compañía.

Durante el 2019, se solucionó aspectos legales de terrenos de herencia familiar, aprobación de áreas remanentes concordantes entre las medidas reales del terreno y los documentos catastrales del municipio de Manta, se tramitó dos posesiones efectivas como instrumento legal para que los herederos en este caso hermanos puedan acceder equitativamente a los bienes familiares.

La obtención de ingresos fue debido a la intermediación inmobiliaria que ofrecimos al principal cliente Jacinto Reyes, por hacer actividades de limpieza, desbroce de maleza, pago de impuestos prediales y aprobación de área remanente afectaciones que fueron implicadas debido a la ampliación de la vía a San Mateo.

Un importante hito en la compañía, fue la firma conjunta entre propietario del bien y gerente general de Construinmo R&M por la compraventa de este bien inmueble, que se proyecta en crear y construir una urbanización. El acuerdo firmado entre las partes quedo establecido que el pago del valor del terreno, se entregará por partes y de acuerdo a lo que el cliente lo requiera.

Recomendaciones:

A los señores socios, directivos y empleados, planteo las siguientes recomendaciones:

- Impulsar el crecimiento de la compañía mediante la obtención de financiamiento bancario específicamente para inversión, destinado a la implementación de proyectos inmobiliarios y construcción de urbanizaciones y complejos habitacionales.
- Acrecentar las estrategias de marketing digital mediante la creación de Fanpage en redes sociales, Instagram, LinkedIn y página web, enfocada a generar interés en las personas de adquirir nuestros servicios.
- Mejorar las condiciones laborales del personal operativo de la compañía mediante la afiliación del IESS a sus empleados y registrar a la compañía como empleador. Además, la participación en seminarios talleres para que actualicen y brinden conocimiento e innovación en las actividades desempeñadas.
- Reservar un porcentaje de sus utilidades para enfrentar cualquier imprevisto o suceso desafortunado, atender momentos de crisis económica que se suscite a nivel local y nacional, recomendar el ahorro y consumo inteligente de todos los tipos de costos y gastos de la compañía.

En razón a todo lo expuesto, agradezco a los señores socios por la permanente confianza en mi gestión, de igual manera si no existiese ningún criterio contrario, agradeceré a los señores socios proceder a la aprobación de este informe.

Atentamente,



Ing. Mónica Reyes Mora

GERENTE GENERAL

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA R&M CONSTRUINMOR&M CÍA.LTDA.