

INFORME DE GERENCIA
PERIODO DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009.

SEÑORES ACCIONISTAS:

De acuerdo con la ley, me dirijo a Ustedes con el objeto de poner en su conocimiento y consideración el presente informe de las actividades realizadas por la Inmobiliaria "R y J" C. A., en el período comprendido entre el 1ro de Enero al 31 de Diciembre del año 2009.

Durante este período, Gerencia informa que como en años anteriores, la Empresa ha dedicado sus actividades a la Administración del Edificio Reinoso que es propiedad de la Inmobiliaria.

Como es ya de conocimiento de los señores Accionistas, con quienes en diferentes oportunidades hemos comentado que la situación de la Compañía ha visto nuevamente disminuida sus actividades, producto del bajo poder adquisitivo de los potenciales clientes, ya que actualmente vivimos con bajos de inversión y de trabajo a todo lo largo del país, y muy especialmente de nuestra ciudad de Quito, circunstancia que se ha visto reflejado con un importante nivel de desocupación de varias de nuestras oficinas por períodos de varios meses que han permanecido desocupadas, sin que exista interés de arrendarlas de parte de posibles nuevos clientes, afectando a la Empresa con la disminución de los ingresos, ya que esos locales se vuelven improductivos, y que por el contrario obligan a incrementar nuestros gastos para mantener todos los servicios de luz, agua, teléfono, a mas de los costos de reparaciones de cada una de las oficinas que se han desocupado.

Otro de los factores que inciden en la falta de interés para arrendar nuestras oficinas, es la falta total de parqueaderos en el edificio, circunstancia que ha influido decisivamente en el interés de los posibles clientes, quienes no han concretado la contratación de arrendamiento de nuestras oficinas por esta causa. Para tratar de solucionar esta deficiencia, se ha visto la necesidad de contratar a cuenta y costo de la Inmobiliaria, el servicio de parqueaderos en edificaciones cercanas, para que de esa forma poder ofrecer este servicio a nuevos posibles clientes.

Este motivo también ha determinado la necesidad de nuevamente de mantener y hasta bajar los costos de arrendamiento para hacer que nuestras oficinas sean atractivas a los interesados por su costo, supliendo de esa forma la falta de espacios de parqueadero en nuestra edificación, y ofreciendo espacios de garaje cercanos contratados por nuestra Empresa.

En concordancia con las instrucciones emanadas de las disposiciones de las juntas generales anteriores, en las que se autorizaba al Gerente los trabajos de mantenimiento de este Edificio, a lo largo de este período se han realizado, a más de los trabajos mínimos de mantenimiento general del edificio, y de las reparaciones que requieren los locales que se desocupan para que a los nuevos clientes se los presenten en las mejores condiciones físicas posibles, se han realizado las urgentes reparaciones de instalaciones de agua potable del edificio en algunas de sus oficinas que ya presentaban problemas de humedad, todo esto contando con la colaboración permanente de los señores socios.

Por lo tanto, me permito agradecer a los señores socios por la colaboración económica brindada por algunas oportunidades durante este período, ya que esta Administración se ha visto en la necesidad de recurrir a los Accionistas para que aporten económicamente para cubrir obligaciones de pago, para poder realizar algunas de las devoluciones de garantías de clientes que se han retirado del edificio.

Durante este período del año 2009, también se ha utilizado los fondos de aportes de Socios, para contar con los medios económicos para realizar las urgentes reparaciones de albañilería y plomería, en las que se ha realizado los trabajos siguientes: El cambio de la Columna Principal vertical # 2 de distribución de agua, ubicada en la parte posterior de la edificación; El cambio de la Acometida principal de ingreso de agua, desde el exterior, hasta la distribución principal de las dos columnas principales verticales del edificio; El cambio de las tuberías interiores de agua de cada una de las oficinas # 04, # 05, y # 104 del edificio; Y por último, se realizó la reparación y cambio del piso de adoquín ubicado en la parte externa del edificio. Como les consta a los señores Accionistas que han estado presentes durante el desarrollo de estos trabajos, se contó con la participación de varios contratistas, quienes aportaron la mano de obra requerida, de albañilería, plomería, de cerámica, etc., además que siendo contratos de tipo todo terminado "llave en mano", estos también estaban a cargo del transporte requerido, tanto para desalojo de escombros, y para el transporte de los nuevos materiales, así como de la adquisición de todos los materiales requeridos. Es importante indicar que también para estas contrataciones se ha cumplido con los estatutos del Servicio de Rentas Internas, para realizar las retenciones de ley, con su correspondiente declaración y pago de todos los tributos.

AV. AMAZONAS 47-69 Y GASPAR DE VILLARROEL OFC. 04 TELE 2921-881



Por lo anterior, y de acuerdo con lo resuelto desde las Juntas de Accionistas de años anteriores, y debido al tiempo de construido el edificio Reinoso, reitero la necesidad que se tubo para contratar los cambios de las tuberías de agua de todos los locales y oficinas del edificio, trabajo que se ya se lo ha realizado y completado en todo el edificio Reinoso.

Posteriormente, y de acuerdo con el flujo económico con el que podamos contar, se deberá reemplazar las instalaciones eléctricas y telefónicas del edificio Reinoso, que requieren ser sustituidas, y de ser el caso, solicitar a los Accionistas, nuevos aportes de capital fresco, que oportunamente será utilizado para los fines de reparaciones antes indicados.

Por lo tanto, reitero que no se han descuidado los trabajos de mantenimiento de los locales al momento en que estos se encuentran desocupados, desafortunadamente sin lograr el objetivo de que con una buena presentación y con costos competitivos dentro del sector, se mantenga un alto promedio de ocupación de los locales y oficinas, para que los mismos mantengan una productividad constante.

Merece especial atención el informarles, que durante este periodo se concretó la contratación de la pintura exterior y la lavada de vidrios exteriores de todo el edificio Reinoso, debido al aspecto que presentaban sus fachadas, y sobre todo la fachada posterior que fuera afectada por los trabajos de cambio de las tuberías de la Columna principal # 2 de abastecimiento de agua, como distribuidor del líquido, que con la terminación de los trabajos de plomería y de albañilería, quedó con un aspecto nada agradable a la vista.

Debemos también considerar que desde la última vez que se realizaron trabajos de pintura exterior y de lavada de vidrios, han transcurrido aproximadamente 10 – 14 años, y que ameritaba su contratación.

Por otro lado también debemos recordar a los accionistas las dificultades económicas por la que el país todavía atraviesa, y que se considera que puede ser un reflejo, hasta de la economía global.

No obstante de lo anterior, se ha dado primordial interés a la custodia, conservación de las características físicas de los locales desocupados y de las áreas generales del Edificio Reinoso.

En este periodo, se ha trabajado básicamente para estos objetivos.

Esta Administración, ha trabajado para cumplir con los propósitos y objetivos trazados para el presente periodo adecuando sus actividades a la realidad económica de la Empresa y del país en general.

Los aspectos Administrativos, legales y laborales del presente periodo se han desarrollado con normalidad, adecuando los sistemas contables y administrativos a las reformas legales implantadas por las Autoridades Gubernamentales.

Se han dado cumplimiento a las disposiciones emanadas por la Junta de Accionistas y con un eficiente y correcto manejo de fondos.

Se ha cumplido con las disposiciones de la superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas, Municipio, Inquilinato, etc., tomando en cuenta las leyes y reglamentos que facultan y obligan a las Empresas para su funcionamiento.

Se ha cumplido con las obligaciones laborales con el personal Administrativo, Empleados Obreros y Contratistas que de una u otra manera han colaborado con esta Administración.

ANALISIS FINANCIERO:

1.- El total de Activos expresados en dólares tiene un valor de:

\$ 124.575,28 al 31 de diciembre de 2008.

\$ 119.467,39 al 31 de diciembre de 2009.

DIFERENCIA: - \$ 5.107,89

2.- El total del Pasivo tiene un valor de:

\$ 40.812,13, al 31 de diciembre de 2008.

\$ 37.379,39, al 31 de diciembre de 2009.

DIFERENCIA: - \$ 3.432,74

3.- Patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2008, el Patrimonio tiene un valor de \$ 83.763,15

Al 31 de diciembre de 2009, el Patrimonio tiene un valor de \$ 82.088,00

DIFERENCIA: - \$ 1.675,15

Es importante señalar que el capital social tiene un valor total de \$ 10.000,00.

4.- Del estado de resultados, de pérdidas y ganancias se extrae lo siguiente:

AV. AMAZONAS 47-69 Y GASPAR DE VILLARROEL OFC. 04 TELF. 2921-881



a.- La utilidad del período presenta un valor de \$ 3.652,43, más gastos no deducibles por \$ 16.331,53, que luego de descontar el 15% de participación de los trabajadores por \$ 547,86, y del valor por ingresos exentos por \$ 204,15, da por resultado la utilidad gravable de \$ 19.231,95.

b.- Impuesto a la renta. El impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2009, fue calculado aplicando la tasa del 25%, teniendo un valor de \$ 4.807,99, valor que luego de descontar los anticipos cancelados (\$ 0.00), y el valor de retenciones en la fuente del año 2009 por \$ 12.279,19, arroja el impuesto a la renta como crédito tributario a favor de la Compañía, por la cantidad de - \$ 7.471,20.

c.- La distribución de la utilidad del ejercicio, al 31 de diciembre del 2009, por \$ 3.652,43, que luego de restar el 15% de la participación de trabajadores por \$ 547,86, refleja la utilidad gravable por \$ 3.104,57, y que luego de descontar el 25% como impuesto a la renta de la Compañía por - \$ 4.807,99, arroja una pérdida tributaria de - \$ 1.703,42.

d.- La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2009, se desglosa como sigue: La utilidad del ejercicio es de \$ 3.652,43, mas valor por gastos no deducibles por \$ 16.331,53, y que luego de restar el 15% de la participación de trabajadores por - \$ 547,86, y el 100% de ingresos exentos por - \$ 204,15, refleja la utilidad gravable por \$ 19.231,95. De este valor de utilidad gravable se descuenta el valor del anticipo del Impuesto en la renta pagado por - \$ 0,00, y menos los valores pagados al SRI por retenciones en la fuente del año 2009, por - \$ 6.572,18, y menos el valor por crédito tributario de años anteriores por - \$ 5.707,01, arroja un CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA CÍA. por - \$ 7.471.

e.- Anticipo del impuesto a la renta para el año 2010: Se procede de acuerdo con la reforma tributaria vigente, con lo que estipula la Resolución # 907, del Servicio de Rentas Internas, de acuerdo con lo siguiente:

0,2%	Patrimonio Total:	\$ 164,18
0,2%	Costos y Gastos deducibles:	\$ 191,47
0,4%	Activo Total:	\$ 474,50
0,4%	Ingresos Gravables:	\$ 462,06
	SUMA TOTAL:	\$ 1.292,21
	Período de pago: Julio 2010:	\$ 646,10
	Septiembre 2010:	\$ 646,11

A.- RESUMEN UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUES DEL IMPUESTO A LA RENTA:

A.1.- CAPITAL:

Total al final del período : \$ 10.000,00

A. 2.- UTILIDAD DISPONIBLE:

Utilidad del ejercicio :	\$ 3.652,43
Menos 15% participación trabajadores:	- \$ 547,86
UTILIDAD GRAVABLE:	\$ 3.104,57
25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO:	- \$ 4.807,99
PERDIDA TRIBUTARIA SOCIOS:	- \$ 1.703,42

SON: MENOS UN MIL SETECIENTOS TRES CON 42/00 DÓLARES.

B.- RESUMEN UTILIDAD (BASE 15% TRABAJADORES):

B.1.- Utilidad, diferencia entre ingresos y costos/gastos: \$ 3.652,43

B.2.- Valor 15% utilidades trabajadores: \$ 547,86

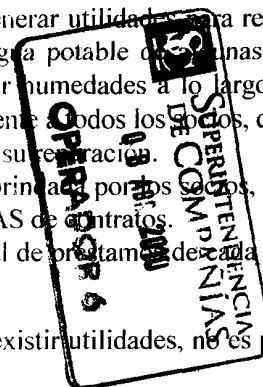
SON: QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 86/00 DÓLARES.

PROPUESTA

Desafortunadamente durante este período 2009, esta Administración no ha logrado generar utilidad para reparto a los Accionistas, debido a los gastos requeridos para el cambio de las tuberías de agua potable de algunas de las oficinas del edificio, que debido a la edad de esta edificación, ya empezó a producir humedades a lo largo de su trayectoria que hizo inminente su reemplazo, situación que fue comunicada oportunamente a todos los socios, quienes respondieron de inmediato con aportaciones personales para contar con los fondos para su reparación. También reitero mi agradecimiento a los Accionistas, por la colaboración económica brindada por los socios, por los aportes realizados para cubrir algunas de las devoluciones de los fondos de GARANTÍAS de contratos. Estos aportes económicos de socios, se contabilizaron como abono a la cuenta personal de préstamo de la uno de los Accionistas.

Por lo tanto, y de acuerdo con la información previa presentada, se deduce que al no existir utilidades, no es posible concretar reparto alguno, para este período.

AV. AMAZONAS 47-69 Y GASPARD DE VILLARROEL OFC. 04 TELF. 2921-881



OBJETIVOS NUEVO PERIODO

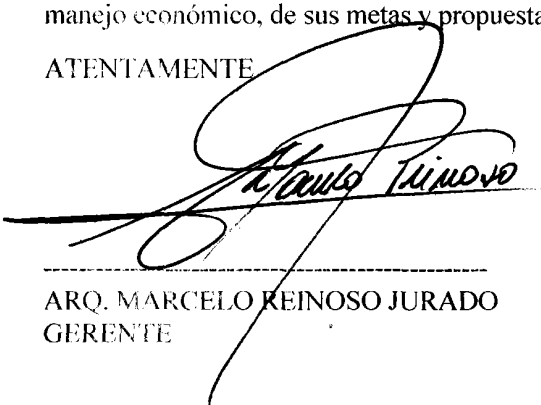
Para el siguiente ejercicio económico esta Administración se ha fijado como objetivo lo siguiente:

- Que dependiendo del movimiento económico de la Compañía, y contando desde ya con el apoyo económico de parte de los socios, se continúe con los trabajos de reparaciones de reemplazo de las instalaciones eléctricas y telefónicas del edificio Reinoso, que deben ser reemplazadas por tiempo de uso.
- Cancelar a los profesionales de la Arquitectura y de Ingeniería eléctrica y sanitaria, los honorarios que correspondan, por el trámite Municipal de Aprobación de PLANOS REALES del edificio Reinoso, buscando el mejor interés de la Compañía, ya que durante el período 2009, todavía no se han cancelado estos honorarios.
- Con el objeto de mejorar y modernizar la apariencia interior del edificio, se cambie el revestimiento de los pisos de las gradas y de todos los descansos del edificio Reinoso.
- Contar con el apoyo económico de los Accionistas para la obtención de fondos de aportes de socios que permitan cumplir con los trabajos requeridos.
- Por lo anterior, es interés constante de esta Administración el velar todo el tiempo por la conservación, mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones de los locales existentes.
- Capitalizar a la Compañía para poder mantener un fondo que garantice la liquidez de la Empresa, para poder cubrir sin apuros todos sus compromisos económicos, especialmente con los pagos a trabajadores, proveedores y clientes, y también para que en un futuro cercano se pueda incursionar en otras áreas de crecimiento de la compañía.

Esta Administración agradece a los señores Accionistas que han colaborado en este período para cumplir los objetivos señalados, y así mismo reitera el pedido de solicitar el apoyo para obtener a futuro los beneficios que todos anhelamos.

Se pide a los señores Accionistas la discusión y de ser el caso la aprobación de este informe de actividades, de su manejo económico, de sus metas y propuestas.

ATENTAMENTE


ARQ. MARCELO REINOSO JURADO
GERENTE

