

Inmobiliaria " R y J" C.A.

Quito, 10 de Marzo del 2010

INFORME DE GERENCIA

ADMINISTRACIÓN ENERO-2010 A DICIEMBRE- 2010

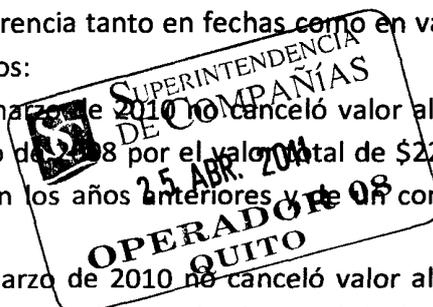
- ENFOQUE DE LA GERENCIA EN EL EJERCICIO DEL AÑO 2010

Estimados accionistas de la INMOBILIARIA "R y J" C. A. luego de aceptar la gerencia a inicios de Abril del año 2010, el enfoque de la administración que me honro en encabezar, estuvo centrado en mejorar la posición financiera de la compañía, transparentando todas las cuentas con el fin de incrementar los ingresos por ventas de servicios de alquiler del único bien inmueble que actualmente posee la empresa, es decir del "Edificio Reinoso"; y, a la vez controlando las cuentas de costos y gastos de la misma, procurando realizar los egresos de la manera más racional y sesuda posible.

Por tratarse de una empresa de estructura familiar, esta empresa está conformada por los propietarios (accionistas), que son los hijos y dos de los nietos del ya fallecido matrimonio fundador, es decir de nuestro Padre "Cnel. Galo Humberto Reinoso Rodríguez" y de nuestra madre "Sra. Elvia Lucrecia Jurado Gómez"; para ellos siempre nuestro recuerdo y añoranza por sus enseñanzas de disciplina y rectitud. Me colabora en el control y supervisión de cuentas, nuestro hermano Sr. Jorge René Reinoso, como Presidente de la compañía, el cual junto con del resto del personal, permiten la buena marcha de la empresa, como se debe, por lo que le anticipo mis agradecimientos.

Al iniciar mi gestión pude notar que existían inconsistencias entre los contratos de arrendamiento de los archivos de la compañía tanto por el papel en que fueron impresos como también por no poseer el sello del juzgado en el fueron registrados, puesto que revisando las fechas no coincidían con los ingresos registrados en los meses de enero a marzo de 2010, por lo cual solicitamos a los arrendatarios nos remitan una copia de su respectivo contrato notando claramente la gran diferencia tanto en fechas como en valores entre estos y los nuestros como en los siguientes casos:

1. Bodega S-03 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de julio de 2008 por el valor total de \$220,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y de un contrato anterior registra un valor de \$380,00.
2. Almacén 2 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de julio de 2009 por el valor total de \$704,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y del contrato entregado por el Sr. Jorge Granda Rivas aparece que cancelaba el valor de \$1182,00.
3. Almacén 3 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de diciembre de 2007 por el valor total de



[Handwritten signature]

\$648,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y del contrato entregado por el arrendatario Sr. Edwin Velasco Albarracín aparece que cancelaba \$1078,00 en este peculiar caso nos fueron remitidas facturas personales del Arq. Galo Marcelo Reinoso Jurado y recibos de su puño y letra y con su firma y rúbrica, que en la actualidad se encuentran adjuntadas en el proceso penal que se sigue en su contra en la Fiscalía.

4. Oficina 05 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de diciembre de 2009 por el valor total de \$416,00, claro está que no se registra pago alguno en el año anterior y del contrato entregado por el arrendatario Sr. Omar Bustamante Calderón aparece que cancelaba \$585,00.
5. Oficina 104 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de febrero de 2009 por el valor total de \$668,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y del contrato de fecha 01 de noviembre de 2006 entregado por el arrendatario Sr. Xavier Herrera aparece que a esa fecha cancelaba \$986,00.
6. Oficina 105 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de enero de 2009 por el valor total de \$240,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y del contrato entregado por la arrendataria Sra. Lucía Gonzáles aparece que cancelaba \$475,00.
7. Oficina 604 que en los meses de enero a marzo de 2010 no canceló valor alguno, aparece con un contrato de fecha 01 de octubre de 2008 por el valor total de \$729,00, claro está que no se registra pago alguno en los años anteriores y del contrato entregado por el Dr. Mojica padre de la arrendataria Sra. Constanza Mojica aparece que cancelaba el valor de \$1085,00.

Debido a estas inconsistencias dirigí varias comunicaciones al Arq. Galo Marcelo Reinoso Jurado, Gerente saliente, para que proceda a hacer la entrega-recepción de la información, documentos, cuentas y demás que por el cargo tenía bajo su custodia, lamentablemente nunca se presentó y peor aún entregó lo solicitado por lo que a ciegas debí tomar las riendas de la compañía.

Pudimos notar que las carpetas que contienen el archivo completo de cada oficina rentada, no se encuentran más documentos de respaldo que el mejor de los casos, el último contrato.

La estrategia comercial de la empresa, ha permitido, a pesar del problema de carecer de parqueaderos (que limitan los precios y la plena ocupación), mantener una tasa de ocupabilidad de los locales y oficinas cercana al 80%, con 5 a 6 oficinas promedio mensual desocupadas. Con esfuerzos de esta administración, se fueron tomando medidas para cerrar la brecha de desocupación cuando esta se ampliaba; dicho promedio de ocupación, sin ser el óptimo, sin lugar a dudas es aceptable, dadas las condiciones del mercado en el

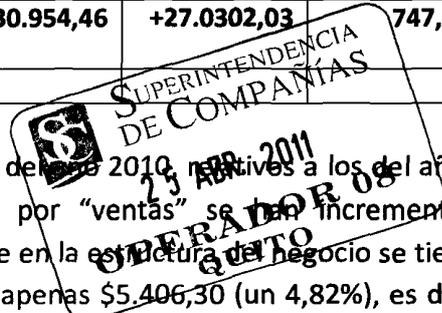
sector geográfico concreto, en el norte de la ciudad de Quito. Dicho porcentaje sostenido de oficinas y locales arrendados, junto a la adopción de precios razonables por metro cuadrado y próximos a los que se estila en el mercado de la zona, han posibilitado sostener y aún mejorar sustancialmente los ingresos, embolsos que luego e inmediatamente que me hice cargo de la gerencia se han incrementado, mediante la normalización, la negociación y la realización de contratos de arriendo debidamente registrados en los correspondientes Juzgados de Inquilinato de los arrendatarios arriba mencionados, valores que al inicio de mi gestión pude notar no ingresaban a las arcas de la empresa, descubriéndose evidencias del desvío ilícito de recursos monetarios propios de la compañía ocasionados por la antigua administración desde años anteriores y hasta el mes de Marzo de 2010, por lo que se iniciaron las diligencias judiciales tendientes a recobrar los valores desviados que de conformidad al peritaje realizado por el Lic. Antonio Casa, perito designado por la Fiscalía, asciende al monto aproximado de \$750.000,00; debo indicar que dicho peritaje se encuentra adjuntado al proceso penal. En efecto, los relativos bajos ingresos de los tres primeros meses del 2010 y de responsabilidad de la gerencia anterior, han limitado la rentabilidad positiva de todo el ejercicio fiscal económico, siendo esta reflejada en el Estado de Resultados, cortado a diciembre del año 2010.

Durante el peritaje se pudo constatar que aparte de no ingresar las rentas de los almacenes y oficinas anteriormente señalados, también se encontró varios cheques endosados a nombre del Arq. Galo Reinoso, Sr. Matías Morocho, Doria Torres y Sra. Alexandra Rodríguez y cobrados por los mismos los que fueron emitidos a supuestos corredores inmobiliarios a cuenta de corretaje de alquiler de oficinas.

Para observar la rentabilidad de la empresa, se presenta para su comparación mediante análisis horizontal, los *Estados de Resultados resumidos* del año 2009 y del año 2010.

	Cuenta Principal	Año 2009	Año 2010	Variación respecto del año 2009	En % del valor del año 2009
Ingresos	Arrendamiento y otros:	115.720,10	148.428,43	+32.708,33	28,09%
Gastos	Gastos operacionales:	112.067,67	117.473,97	+5.406,30	4,82%
Utilidad del ejercicio		3.652,43	30.954,46	+27.030,03	747,5%

El análisis comparativo horizontal de los valores del año 2010, relativos a los del año 2009, arrojan los siguientes resultados: los ingresos por "ventas" se han incrementado en \$32.708,33 (un 28,09%); de los únicos egresos que en la estructura del negocio se tienen, los "gastos operacionales", se han incrementado en apenas \$5.406,30 (un 4,82%), es decir que en conjunto, los gastos del 2010, se han mantenido prácticamente al mismo nivel del año



2009. Desde el punto de vista económico-financiero, se ha mejorado la rentabilidad de la empresa, si se compara la Utilidad Bruta del ejercicio económico del año 2009 de \$ 3.652,43 a \$30.954,46 en el ejercicio económico del año 2010, podemos notar un incremento de \$ 27.302,03, lo que representa un crecimiento porcentual del 747,5% sobre la utilidad del ejercicio económico del año 2009.

De igual manera para la situación financiera, se presenta para su comparación, mediante el análisis vertical y el análisis horizontal (cuentas del año 2010 frente a las del 2009), los *Balances resumidos* por cuentas principales del año 2009 y del año 2010.

	Cuenta principal	Año 2009		Año 2010		Diferencia	% variación
ACTIVOS	TOTAL ACTIVOS	119.467,39	100%	140.813,44	100%	+21.346,05	+17,87%
Activo corr.	Activo corriente:	78.631,99	65,82%	105.595,30	74,99%	+26.963,31	+43,29%
	Caja y bancos	996,04	0,83%	10.506,00	7,46%	+9.509,96	+954,78%
	Cuentas por cobrar	77.635,95	64,99%	95.089,30	67,52%	+17.453,35	+22,48%
Activo fijo	Activos fijos:	40.835,40	34,18%	35.218,14	25,01%	-5.617,26	-13,76%
	Terreno (no depreciable)	8.088,56	6,77%	8.088,56	5,74%	-----	-----
	Edificio, instalaciones, muebles, equipo oficina	32.746,84	27,41%	26.776,98	19,02%	-5.969,86	-18,23%
	Otros activos (PC, bomba , herramientas)	0,00	---	352,60	0,25%	-352,60	-----
PASIVOS	TOTAL PASIVOS	37.379,39	100%	33.126,83	100%	- 4.252,56	-11,38%
P c/P	Pasivos corto plazo	10.434,39	27,91%	5.838,83	17,63%	-4.595,56	-44,04%
P L/P	Pasivos Largo Plazo	26.945,00	72,09%	27.288,00	82,37%	+343,00	+1,27%
PATRIM	PATRIMONIO	82.088,00		107.686,61		+25.598,61	+31,18%
P+ Patrim	Pasivos y patrimonio	119.467,39		140.813,44		+21.346,05	+17,87%

Del análisis vertical, cabe señalar, que del 100% de los activos, la cuenta de los activos corrientes han asignado al 2010 un 74,99%, frente a los 65,82% del 2009, debido al incremento de disponibles y exigibles; por otro lado se tiene una menor asignación para los activos fijos del 25,01% (año 2010) frente al 34,18% (año 2009), fundamentalmente por los efectos de la depreciación; en cuanto a los pasivos, se tiene una disminución del porcentaje tanto de los pasivos largo como corto plazo; así, los pasivos corrientes han bajado, del 27,91% (año 2009) al 17,63% (año 2010), debido a la apreciable disminución de cuentas de servicios, obligaciones con el fisco; y, por el total cumplimiento de las deudas incurridas por créditos bancarios.

Del análisis horizontal, cabe destacar los incrementos de los activos totales por \$21.346,05 (+43,29%), debido al aumento sustancial del activo corriente en un +43,29% y una modesta

disminución de los activos fijos de \$5.617,26 (-13,76%); el patrimonio se ha elevado un 17,87% por las mayores utilidades del ejercicio económico 2010.

Se presenta algunos indicadores financieros que pueden dar luces sobre la salud de la compañía:

Indicador de rentabilidad sobre ventas:

Margen de Utilidad = Utilidad neta/ Ventas → Margen Utilidad = 17.582,68/148.326,70 = 11,854%

Indicador de actividad o de eficiencia del uso de activos para las ventas:

Rotación de activos = Ventas/ Activos → Rotación de activos = 148.326,70/140.813,44 = 1,053 veces

Indicador de rendimiento o rentabilidad económica de los activos sobre la utilidad:

Retorno de los activos por ganancias ROA = Activos/ Utilidad neta → ROA = 140.813,44 /17.582,68 = 8 veces

Indicador de estructura financiera propia:

Apalancamiento de los activos al patrimonio APAL = Activo /Patrimonio → APAL = 140.813,44 /107.686,61

Luego APAL= 1,31 veces

Indicador de rentabilidad financiera o del capital social a la utilidad:

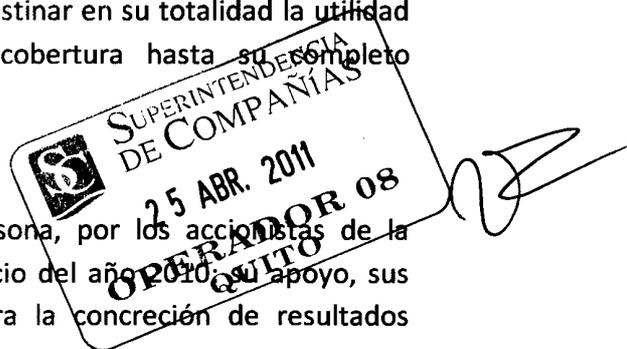
Rendimiento del patrimonio a la utilidad ROE = Utilidad neta/ Patrimonio → ROE = 17.582,68/107.686,61

Luego ROE = 16,33%

Es relevante mencionar la decisión de los accionistas de disminuir la cuenta de "préstamos de socios", cuenta que al año 2009 llegó al 83,11% del total de las cuentas por cobrar; si bien se ha disminuido a un 76,51% en el 2010, es un porcentaje aún muy indeseable, por lo que se ha instrumentalizado el "destinar en su totalidad la utilidad neta del presente y posteriores años para tal cobertura hasta su completo saneamiento.

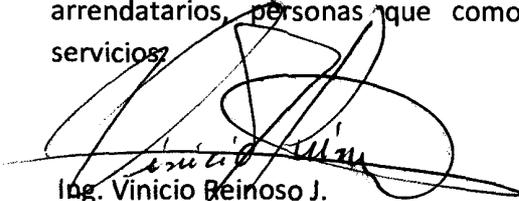
Agradecimiento:

Debo agradecer la confianza depositada en mi persona, por los accionistas de la Inmobiliaria "R y J" C. A. en el desarrollo del ejercicio del año 2010, su apoyo, sus ideas, su colaboración han sido fundamentales para la concreción de resultados favorables para la continuación del giro de su negocio.



Debo agradecer a todos y cada uno de los colaboradores de la compañía, y perdón que no los nombre a cada uno personalmente, para evitar la ofensa por algún olvido involuntario, pues son los "hacedores" de nuestros servicios, son la cara y la imagen de la Inmobiliaria "R y J" C. A., los cuales con su labor diaria, con su dedicación y entrega han coadyuvado a que la compañía pueda superar barreras que las circunstancias le han interpuesto. Mis agradecimientos se extienden a los profesionales externos, que con sus servicios profesionales, han dado el respaldo técnico necesario a la empresa en su área específica de trabajo. Muchas gracias

Finalmente, no está por demás también extender mis agradecimientos a nuestros arrendatarios, personas que como clientes, han sabido apreciar nuestros cumplidos servicios



Ing. Vinicio Reinoso J.
Gerente