

Quito, 10 de Febrero del 2012

INFORME DE GERENCIA

ADMINISTRACIÓN ENERO A DICIEMBRE- 2011

ENFOQUE DE LA GERENCIA EN EL EJERCICIO DEL AÑO 2011



Estimados accionistas de la INMOBILIARIA "R y J" C. A:

En el ejercicio de sus responsabilidades y durante todo el año 2011, la presente gerencia se enfocó en consolidar la empresa, centrándose en mantener la nueva posición financiera alcanzada por la compañía en base a una administración diáfana, y preocupándose por mantener niveles adecuados en la capacidad de servicios de alquiler de sus instalaciones. Por ende, la preocupación constante de la gerencia se ha orientado a sostener los ingresos por ventas de los servicios de alquiler del único bien inmueble que actualmente posee la empresa, es decir del "Edificio Reinoso"; controlando adicionalmente las cuentas de costos y gastos de la misma, procurando realizar los egresos de la manera más racional y sesuda posible.

Cabe mencionar, que la estrategia comercial de la empresa de ofrecer precios competitivos con respecto de edificaciones similares en el mismo sector, ha permitido mantener la tasa de ocupación por el 80%, con 5 o 6 locales de promedio en condición de desocupados pero listos para su oferta; sin embargo el carecer de parqueaderos no ha posibilitado que se pueda cubrir en mayores porcentajes su plena capacidad, a pesar de que con esfuerzos de esta administración, frecuentemente se tomaron medidas para cerrar la brecha de desocupación cuando esta se ampliaba. En resumen, dicho promedio de ocupación, sin ser el óptimo, sin lugar a dudas es aceptable, dadas las condiciones del mercado.

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 las ventas de los servicios de alquiler de oficinas, bodegas y locales comerciales, embolsos que han permitido flujos de ingresos mensuales estables, manteniendo al día los contratos de arriendo debidamente registrados en los correspondientes Juzgados de Inquilinato de todos los arrendatarios, y por otra parte realizando los egresos oportunos para el mantenimiento de las instalaciones, equipos y demás activos que soportan la actividad de la empresa.

Capítulo aparte, debo recordar a ustedes señores accionistas que pese a que en el informe contable se menciona la adquisición de dos (2) LCDs de propiedad de la

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

**INMOBILIARIA R Y J
COMPAÑÍA ANÓNIMA**

empresa, no esta por demás aclarar que como bien ustedes pudieron constatar, al inicio de mi período como gerente, las mismas no se encontraron jamás en las instalaciones del Edificio Reinoso propiedad de la empresa ,destino para el cual fueron adquiridas ya que constituían parte fundamental del sistema de cámaras de seguridad y que, de acuerdo a la factura de adquisición, no son las mismas a las que se encontró funcionando al inicio de mi gestión gerencial.

Es importante también mencionar que cuando inicié mis labores como gerente de la empresa, pude notar que, la cuenta de Ahorros del Banco Guayaquil en la cual debían encontrarse depositadas las garantías que entregaron nuestros clientes se encontraba con un saldo de USD. 1.631,21 ,cantidades que no se compadecían con la cuenta contable de garantías que a esa fecha era de USD. 27.125,00. Para solucionar este desfase originado en épocas del ex –gerente Arq. Marcelo Reinoso Jurado, dispuse que desde mediados del año 2011 se proceda a transferir mensualmente la cantidad de USD. 3.000,00 , mediante la emisión del correspondiente cheque de la cuenta corriente del Banco Pichincha a la cuenta de ahorros del Banco Guayaquil, utilizada para cuentas de garantías, razón por la cual dicha cuenta al 31 de diciembre refleja un saldo positivo de USD. 25.241,30 quedando como depósito en tránsito el cheque girado al 30 de diciembre de 2011.

Acatando las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, y toda vez que nuestra empresa se encuentra en el tercer grupo de implementación de NIIFs, se ha dispuesto y se han ejecutado actividades conducentes a realizar la transición del registro contable, a fin de pasar, de una empresa que funcionaba bajo las normas contables NEC a ser una que opera bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs. Es importante mencionar que en este sentido se ha venido trabajando en las políticas, guías, manuales y demás instrumentos con el fin de cumplir las regulaciones ordenadas para las PYMEs. En este sentido, la gerencia procedió a contratar los servicios del Arq. Víctor Hugo Burbano, un acreditado perito evaluador registrado en la Superintendencia de Compañías, para que realice el avalúo del único bien de la empresa es decir del "Edificio Reinoso", para luego en la Junta de Accionistas del 28 de septiembre de 2011 proceder a la aprobación de dicho estudio, con la posterior notarización juramentada del perito y del gerente de conformidad a lo preceptuado por Superintendencia de Compañías. También la gerencia ha dispuesto que la profesional responsable de la contaduría, realice los ajustes necesarios para transformación o reexpresión del Balance y del Estado de Resultados de las Normas NEC a las Normas NIIF y para las operaciones de 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 como año de transición; con oportunidad, tanto el líder gerencial, como la líder contable han realizado capacitaciones para proceder de acuerdo con lo mandatorio de las nuevas normas; en ese sentido, la gerencia ha dispuesto que desde inicios del 2012 la empresa ponga en curso políticas de gestión financiera acordes con las NIIFs, tanto para el control de los ingresos, como de los egresos, instrumentos que explicados por



INMOBILIARIA R Y J
COMPAÑÍA ANÓNIMA

la Lic. Yolanda Villa, contadora de la Empresa, solicito sean aprobados por la presente junta.

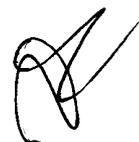
Para observar las variaciones positivas en la rentabilidad de la empresa, se presenta para su comparación mediante análisis horizontal, los *Estados de Resultados resumidos* de los años 2009 (último año de ejercicio de gerencia del Arq. Marcelo Reinoso) y el año 2011.

	Cuenta Principal	Año 2009	Año 2011
Ingresos (ventas)	Arrendamiento y otros ingresos	115.720,10	169. 293,36
Gastos	Gastos operacionales	112.067,67	140. 448,79
Utilidad del ejercicio		+3.652,43	+28 844,57

El análisis comparativo horizontal entre los valores de los años 2009 y 2011, arrojan los siguientes resultados:

Entre los años 2009 a 2011 los ingresos por ventas variaron positivamente por \$53.573,26; igualmente para los egresos, los "gastos operacionales", variaron en \$28.381,12 toda vez que dada la embestida del fuerte invierno que nos azotó debimos invertir en mejorar y corregir fallas que por el tiempo de construcción del edificio y la humedad pretendían dañar las instalaciones del Edificio Reinoso, entre otras causas; pese a ello, la utilidad del ejercicio dio un salto positivo de \$3.652,43 a \$28.844,57, es decir un incremento de \$ 25.192,14 en relación al año 2009 último periodo fiscal de la gerencia del Arq. Galo Marcelo Reinoso Jurado. En este sentido, y desde el punto de vista económico-financiero, si se compara la Utilidad Bruta de los ejercicios económico de los años 2009 y 2011, se observa que se mejoró sensiblemente la rentabilidad de la empresa como fruto de políticas de transparencia, con un incremento de \$ 25.195,14, lo que representa un crecimiento porcentual del 689,82% sobre la utilidad del ejercicio económico del año 2009, lo que refleja que las operaciones normales están ya estabilizadas al año 2011 a pesar de los cambios naturales de comportamiento del mercado de servicios de alquiler de oficinas, dándose inicio a nuevos trabajos para mantener en buenas condiciones operativas el activo fijo con que cuenta la empresa, trabajos que continuarán el año 2012, con la revisión de los sistemas eléctricos, del ascensor y de pintura de los espacios externos e internos de servicio a los usuarios.

De igual manera para la situación financiera, se presenta para su comparación y mediante el análisis vertical y el análisis horizontal, para los años 2009 y 2011, los *Balances resumidos* por cuentas principales, si bien expresados según las normas NEC, a fin de realizar análisis comparativos de manera consistente.



INMOBILIARIA R Y J
COMPAÑÍA ANÓNIMA

	Cuenta principal	Año 2009		Año 2011	
ACTIVOS	TOTAL ACTIVOS	119.467,39	100%	140 677,81	100%
Activo corr.	Activo corriente:	78.631,99	65,82%	111 124,68	78,99%
	Caja y bancos	996,04	0,83%	34 405,18	24,46%
	Cuentas por cobrar	77.635,95	64,99%	76 719,50	54,54%
Activo fijo	Activos fijos:	40.835,40	34,18%	29 553,13	21,00%
PASIVOS	TOTAL PASIVOS	37.379,39	100%	33 149,97	100%
P C/P	Pasivos corto plazo	10.434,39	27,91%	6 106,97	18,42%
P L/P	Pasivos Largo Plazo	26.945,00	72,09%	27 043,00	81,58%
PATRIM	PATRIMONIO	82.088,00		107 527,84	
P+ Patrim	Pasivos y patrimonio	119.467,39		140 677,81	

Del análisis vertical, cabe señalar, que del 100% de los activos, la cuenta de los activos corrientes ha asignado al 2011 un 78,99% sobre los activos totales, 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 en dicho lapso de tiempo; así, se tiene un 21% sobre total de activos al 2011 frente a un 34,18% del 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% sobre total de pasivos (año 2009) al 18,42% (año 2011) debido a la disminución de cuentas de servicios y de otras obligaciones.

Del análisis horizontal, cabe destacar los incrementos de los activos totales por \$21.210.42 (+43,29%), debido al aumento sustancial del activo corriente en un 43,29% entre los años 2009 y 2011 ; de manera similar el patrimonio se ha elevado del 2009 al 2011 en un 17,87% por incremento de las utilidades del ejercicio .

Se presentan algunos indicadores financieros que pueden dar luces sobre la salud de la compañía en su ejercicio para el año 2011:

Indicador de rentabilidad sobre ventas:

Margen de Utilidad = Utilidad neta/ Ventas →

Margen Utilidad = 18 533,99/169 293,36 = 10,95%

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

Rotación de activos = Ventas/ Activos →

**INMOBILIARIA R Y J
COMPAÑÍA ANÓNIMA**

Rotación de activos = $169\,293,36 / 140\,677,81 = 1,203$ veces

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

Retorno de los activos por ganancias ROA = Activos/ Utilidad neta →

ROA = $140\,677,81 / 18\,533,97 = 7,59$ veces

Indicador de estructura financiera propia:

Apalancamiento de los activos al patrimonio APAL = Activos / Patrimonio →

APAL = $140\,677,81 / 107\,527,84 = 1,31$ veces

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

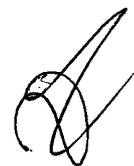
Rendimiento del patrimonio a la utilidad ROE = Utilidad neta/ Patrimonio →

ROE = $18\,533,97 / 107\,527,84 = 17,24\%$

No puedo dejar de mencionar el apoyo acertado de los accionistas a la decisión gerencial de disminuir la cuenta de "préstamos de socios" generada en el período de la gerencia del Arq. Galo Marcelo Reinoso Jurado y que al año 2009 llegó al 83,11% del total de las cuentas por cobrar. Si bien, dicha cuenta, al 2011, ha disminuido a ser un 70,22% de las cuentas por cobrar, constituye una cuenta no adecuada e indeseable, por lo que se sugiere el "destinar en su totalidad la utilidad neta del presente y posteriores años para su total cobertura", es decir, hasta su completo saneamiento, y considerando intereses a partir del año 2012 a fin de no perjudicar a la empresa, tal y como señalan las NIIFs, lo que solicito a la junta se considere al votar sobre el destino de las utilidades.

Agradecimiento:

Debo agradecer la confianza depositada en mi persona, por los accionistas de la Inmobiliaria "R y J" C. A. en el ejercicio fiscal del año 2011; su apoyo moral, sus ideas, su colaboración han sido los pilares fundamentales para lograr resultados positivos para la continuación del giro de nuestro negocio, sobre todo considerando las circunstancias especiales que se han cruzado en su desempeño. Ya desde inicios del año 2010 y a nombre de la empresa que represento y en resguardo de sus derechos, como *nuevo gerente, debí iniciar un juicio penal contra el ex gerente Arq. Marcelo Reinoso Jurado y cómplices, y, también como su representante legal debí defender a la empresa de sendos juicios laborales, procesos que a la fecha aún continúan.* Dentro de estas circunstancias, que no son normales para una pequeña empresa como la nuestra, *se han tenido en varias ocasiones, las visitas e inspecciones de personeros de la Superintendencia de Compañías ocasionadas por reiteradas denuncias por parte del Arq. Galo Reinoso Jurado, ex gerente y accionista de la empresa;* empero dada la probidad con la cual hemos venido actuando tanto en la parte societaria como en la

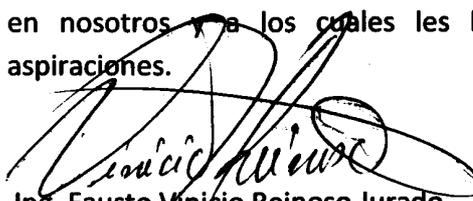


**INMOBILIARIA R Y J
COMPAÑÍA ANÓNIMA**

contable, nuestra administración ha salido avante, por la energía y fortaleza de sus miembros frente a las arremetidas y presiones contra esta organización jurídica, acciones ejercidas por dicho ex gerente demandado en dicho juicio penal por abuso de confianza, con el afán de que se dejen de lado las justas reclamaciones legales de la empresa ante una gerencia anterior que durante muchos años no presentó resultados positivos significativos a sus accionistas, pese a tener el inmueble de propiedad de la empresa y durante casi dos décadas, similares niveles de ocupabilidad a los actuales, que en muchos casos no aparecieron o se reflejaron en menores cantidades, en la contabilidad de ingresos.

Mi agradecimiento especial a todos y cada uno de los colaboradores de la compañía, pues son los "hacedores" de nuestros servicios, son la cara y la imagen de la Inmobiliaria "R y J" C. A., seres que con su labor diaria, con su dedicación y entrega han coadyuvado a que la compañía pueda superar barreras que las circunstancias le han interpuesto. Quiero agradecer muy especialmente a los profesionales externos, que con sus buenos oficios, han dado el respaldo técnico-profesional necesario a la empresa en su área específica de trabajo. Mil gracias

Como no agradecer a nuestros clientes, empresas y personas que han sabido confiar en nosotros y a los cuales les hemos dado nuestro fiel cumplimiento a sus aspiraciones.


Ing. Fausto Vinicio Reinoso Jurado.
Gerente

