

**INMOBILIARIA "R y J"**  
**COMPAÑÍA ANÓNIMA**

**INFORME DE GERENCIA**  
**PERIODO DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007.**

**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 de 2007.

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 ~~seguir~~ disminuido 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 refleja~~ 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.

Este motivo también ha determinado la necesidad de nuevamente 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.

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 periodo, 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.

También se ha utilizado estos fondos de aportes de Socios, para contar con los medios económicos para realizar las urgentes reparaciones de albañilería y plomería de las oficinas # 603; 602; 601; 504; 05; 101; 102; 103; 105; S-02; y S-03. También de los locales comerciales # 01; 02 y 03. Por último de la conserjería del edificio.

Por lo anterior, y de acuerdo con el tiempo de construido el edificio Reinoso, reitero la necesidad de realizar los cambios de las tuberías de agua de todos los locales y oficinas del edificio, trabajo que se lo ha realizado parcialmente en algunas de las oficinas, pero que será inminente la continuación de los trabajos de reposición de tuberías en el resto del edificio. Igual consideración lo tenemos con las instalaciones eléctricas y telefónicas del edificio Reinoso, que requieren ser sustituidas.

Los trabajos de cambios de tuberías de agua potable de las oficinas y locales que todavía tienen instalaciones antiguas, será preciso realizarlas de acuerdo con el flujo económico con el que cuente la Administración, y de ser el caso el solicitar a los Accionistas, un nuevo aporte de capital fresco, que será utilizado para los fines de reparaciones antes indicados. Igual consideración se aplica para las instalaciones eléctricas y telefónicas del edificio Reinoso.

Por otro lado, es importante señalar que en la actualidad se encuentran concluidos los PLANOS REALES del edificio Reinoso, y que una vez que se ha dado cumpliendo con los requisitos requeridos por el Ilustre Municipio de Quito, se los presentó para su aprobación, obteniendo la regularización de toda la superficie construida, en base del "Informe de Reconocimiento de la Construcción Informal". Oportunamente se informará a los señores socios sobre los costos que esto ha requerido, y los costos por honorarios de planificación.



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.

Desafortunadamente para este período, este objetivo no se ha podido concretar, especialmente por la falta de parqueaderos del edificio, antes ya explicado.

Merece especial atención el recordar a los accionistas las dificultades económicas por la que el país todavía atraviesa por la aplicación del proceso de dolarización de nuestra economía.

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 período, se ha trabajado básicamente para estos objetivos.

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

Los aspectos Administrativos, legales y laborales del presente período 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:

\$ 123.422,32 al 31 de diciembre de 2006.

\$ 117.105,54 al 31 de diciembre de 2007.

DIFERENCIA: - \$ 6.316,32

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

\$ 40.772,03, al 31 de diciembre de 2006.

\$ 35.706,67, al 31 de diciembre de 2007.

DIFERENCIA: - \$ 5.065,36

3.- Patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2006, el Patrimonio tiene un valor de \$ 82.650,29

Al 31 de diciembre de 2007, el Patrimonio tiene un valor de \$ 81.398,87

DIFERENCIA: - \$ 1.251,42

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:

a.- La utilidad del período presenta un valor de \$ 2.635,52, más gastos no deducibles por \$ 5.319,22, que luego de descontar el 15% de participación de los trabajadores por \$ 395,32, y del valor por ingresos exentos por (\$ 0,00), da por resultado la utilidad gravable de \$ 7.559,41.

b.- Impuesto a la renta. El impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2007, fue calculado aplicando la tasa del 25%, teniendo un valor de \$ 1.889,85, valor que luego de descontar los anticipos cancelados (\$ 0.00), y el valor de retenciones en la fuente del año 2007 por \$ 4.906,15, arroja el impuesto a la renta como crédito tributario a favor de la Compañía, por la cantidad de - \$ 3.016,30.

c.- La utilidad del ejercicio, al 31 de diciembre del 2007, es de \$ 2.635,52, que luego de restar el 15% de la participación de trabajadores por \$ 395,33, refleja la utilidad gravable por \$ 2.240,19, y que luego de descontar el 25% como impuesto a la renta por - \$ 1.889,85, arroja una utilidad de \$ 350,34.

d.- La Distribución de la utilidad al 31 de diciembre del 2007, se desglosa como sigue: La utilidad es de \$ 2.635,52, que luego de restar el 15% de la participación de trabajadores por \$ 395,33, refleja la utilidad gravable por \$ 2.240,19, y que luego de descontar el 25% como impuesto a la renta por - \$ 1.889,85, y del 10% de Reserva Legal por \$ 35,03, arroja una utilidad NETA A DISTRIBUIR SOCIOS de \$ 315,31.

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

1.- CAPITAL:

Total al final del período : \$ 10.000,00

**2.- UTILIDAD DISPONIBLE:**

Utilidad del ejercicio :	\$	2.635,52	
Menos 15% particip. trabajadores :	- \$	395,33	
UTILIDAD GRAVABLE:	\$	2.240,19	
25% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO :	- \$	1.889,85	
10% RESERVA LEGAL :	- \$	35,03	
UTILIDAD NETA A DISTRIBUIR SOCIOS:			\$ 315.31

SON: TRESCIENTOS QUINCE 31/00 DÓLARES.

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

1.- Utilidad, diferencia entre ingresos y costos/gastos:	\$	2.635,52
2.- Valor 15% utilidades trabajadores :	\$	395.33

SON: TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 33/00 DÓLARES.

**PROPUESTA**

Esta Administración propone a los Señores Accionistas, para que las utilidades disponibles generadas en el presente período sean liquidadas a los Accionistas con las cuentas por cobrar que cada uno mantenga con la Inmobiliaria "R y J" C.A.

Esta Administración no ha logrado generar mayores utilidades 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 préstamos de cada uno de los Accionistas.

**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 de agua potable de las oficinas y locales que todavía no se han sometido a este proceso de cambio de tuberías en el edificio Reinoso.
- Que igual consideración del objetivo anterior, se deberá tomar respecto a 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.
- Con el objeto de mejorar y modernizar la apariencia exterior del edificio, pintar todas las fachadas exteriores, y los sitios comunales de circulación.
- 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

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