
ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA

Informe de Gerencia

Quito, diciembre de 2010



Punto

1

Gestión de la Administración

Como hechos relevantes ocurridos durante el año 2010, cumplo en informar los siguiente:

Se lanzaron los Proyectos Pontevedra, Moya, Aqua y Aragón.

Se culminó y liquidó la primera etapa del Proyecto La Esperanza.

Se realizó la auditoría externa ISO 9001, la cual concluyó con éxito y se recertificaron los procesos de la compañía.

Se mantuvo varias reuniones en busca de nuevos negocios con nuestro socio colombiano Inmosoluciones.

Se realizó remodelaciones en la casa contigua con el fin de obtener un ingreso adicional por arrendamiento.

Durante el año 2010, y gracias al buen manejo que hemos tenido, se consolidó la relación con las IFIS, obteniendo gran apertura en la obtención de financiamiento para nuestros proyectos.

Negocios Fiduciarios:

Actualmente trabajamos con las siguientes fiduciarias:

FIDUCIARIA

FondosPichincha

Fodevasa

Unifida

FIDEICOMISOS

La Moya

La Esperanza

Primavera

Sevres II

Génova II

Plaza República

Versalles

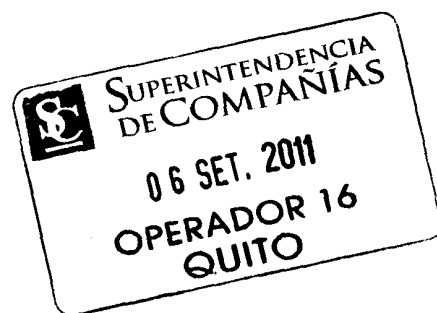
Pontevedra

Altos de Conocoto

Alcázar de Bellavista

Carcelén II

Proveedores Prestamista



Estamos negociando con Fideval a fin de iniciar una nueva relación de negocios.

Como estrategia de la Compañía los proyectos concluidos como Primavera, Sevres II, Génova II, Alcázar de Bellavista y Miraloma y administrados a través de fideicomiso fueron reformados a fideicomisos en tenencia, a fin de evitar costos innecesarios para la compañía. Se espera liquidar estos fideicomisos para el año 2011.

En el año se detectaron robos por una cifra superior a USD 300.000, valores que se han castigado en la hoja de resultados. Se identificó al responsable quien a la fecha se encuentra en prisión.

Equipo de Trabajo

El equipo de trabajo con el que cuenta la empresa es altamente calificado, la empresa no ha escatimado esfuerzos en conseguir profesionales de muy bien nivel, que aporten al crecimiento sostenido de la organización.

Para el próximo año se espera realizar una reestructuración total de la compañía, para lo cual se realizará la contratación de personal que sea necesaria.

Mercadeo y Ventas

Inversión en Mercadeo. La inversión ha sido muy focalizada, gracias a los bajos niveles de inversión en la categoría hemos obtenido importantes resultados.

Posicionamiento. El top of mind de la categoría lo tiene U&S con el 75% de awareness, seguido de Romero & Pazmiño con un 50%, que en el 2010 experimento un crecimiento de 42 pts.

Dentro del posicionamiento los atributos mas fuertes que se identifican con Romero & Pazmiño son excelente calidad, y calidez de producto enfocado a la familia.

Precios.- En promedio R&P está 10% debajo de los precios de los competidores tradicionales, siendo esta una ventaja a mantener en todos los segmentos

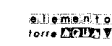
Ventas.- Las ventas experimentaron un crecimiento del 58% durante el 2010, expresado básicamente por la alta contribución de los proyectos del segmento Medio-Alto

Competencia.- Durante el 2010 el mercado inmobiliario experimento un importante crecimiento basado en la gran disponibilidad de crédito hipotecario, la baja en las tasas de interés.

A continuación una descripción de los proyectos de Romero y Pazmiño:





	Proyectos en Ejecución						
	A. DE TOLEDO	VERSALLES	LA MOYA	PONTEVEDRA	AQUA	A. DE ARAGON	TOTAL
							
Total viviendas	142	78	213	31	82	67	613
Ventas proyectadas	10.382.820	7.200.000	14.075.193	2.592.413	8.235.673	3.685.000	46.171.099
Cartera con credito hipotecario	7.267.974	5.040.000	9.852.635	1.814.689	4.941.404	2.579.500	31.496.202
Valor promedio de venta	73.118	92.308	66.081	83.626	100.435	55.000	67.224
Sector	POMASQUI	COLEGIO SEK	CONOCOTO	LA ARMENIA	AV. REPUBLICA	CONOCOTO	
Fecha terminación de proyecto	Mayo de 2011	Abril de 2011	Abril de 2011 Junio de 2012	Mayo de 2011	Agosto de 2012	Octubre de 2011	
IFI que financia	Internacional	Bolivariano	Pichincha	Internacional	ProMerica	Mutualista Pichincha	
Administración	Fondos Pichincha	Fondos Pichincha	Fondos Pichincha	Fondos Pichincha	Fondos Pichincha	Fondos Pichincha	



Proyectos terminados										
 ROMERO PAZMINO Ingeniería Financiera	A. DE MIRALOMA	AVIGNON	GENOVA	LA CUMBRE	BURDEOS	MARSELLA	VERONA	ALSACIA	SEVRES	TOTAL
										
Total viviendas	34	16	314	6	16	14	128	18	35	581
Ventas a la fecha USD	1.280.000	1.320.000	18.679.106	1.050.000	1.340.000	1.445.429	8.701.440	2.867.216	4.314.418	41.017.609
Valor promedio de venta	37.647	82.500	59.488	175.000	85.000	103.245	67.980	171.512	123.269	
Sector	CARCELEN	QUITO	CARRETAS	QUITO	QUITO	CUMBAYA	CARRETAS	QUITO TENNIS	CUMBAYA	



Punto 2

Estados Financieros (corte 31-dic-2010)

Al analizar los Estados Financieros para el año 2010, observamos un total de Activos de: USD 10'140.012 que comparado con el 2009 que reportó USD7'930.975. Se aprecia un incremento del 27,85%, debido principalmente a la valoración de derechos y acciones y a inversiones directas realizadas en nuestros proyectos.

Es importante resaltar que durante el año 2010 se liquidaron los siguientes proyectos: Primavera, Génova II, Sevres II, únicamente queda por perfeccionar la restitución de las últimas unidades de vivienda. Se realizó el reconocimiento de ventas de las casas del Proyecto Alsacia que están perfeccionadas legalmente.

Con respecto al Pasivo, este asciende a USD.9'189.842 el que comparado con los USD. 6'725.599 del 2009, se aprecia un incremento del 36,64% debido a anticipo de clientes de proyectos propios.

Patrimonio.- El patrimonio registra un total de USD. 950.170 frente a USD 1.205.376 en el 2009.. Esta variación corresponde principalmente a un ajuste realizado por la contabilización de la utilidad del Proyecto Génova y en función de su liquidación. Se llevó al gasto la totalidad del valor encontrado por robos identificados en el año 2010 por mas de USD 300.000.

Ingresos.- Del total de ingresos registrados por, USD 1'511.033 el valor más importante corresponde a la apropiación de beneficios de liquidaciones de proyectos.

Los ingresos de la Cía. a Diciembre del 2010, comparado con USD 1'178.880 reportados en Diciembre del 2009, demuestran el crecimiento que actualmente experimenta la empresa

Por su parte, los gastos ascendieron a USD.1'251.221 frente a USD.1'021.888 reportados en el 2009, lo que significa un crecimiento del 22,44% que se explica básicamente por el reconocimiento de la pérdida por el delito cometido en la empresa.

Punto 3

Proyecciones 2011

Presupuesto

Para el año 2011, nos hemos impuesto retos importantes, entre los cuales se encuentra la reestructura organizacional a fin de mantener los controles adecuados dentro de la compañía, lo cual influirá directamente en el costo operativo de la empresa que será cubierto con ingresos provenientes de comisiones de los proyectos.



Crecimiento

Como parte de la estrategia de crecimiento a continuación se detalla los nuevos proyectos que inician en el 2011:

Proyectos Nuevos en Preventas				
	ALCAZAR DE TOLEDO II	ALCAZAR DE BURGOS	TORES SANTA ISABELLA	
				TOTAL
Socio del proyecto				
Total viviendas	101	141	144	386
Ventas proyectadas	7.771.950	10.921.980	11.253.624	29.947.554
Valor a financiar	5.440.365	7.645.386	7.877.537	15.522.923
Valor promedio de venta	76.950	77.461	78.150	77.520
Sector	POMASQUI	POMASQUI	Leonidas Plaza y Wilson	
IFI que financia	Por definir	Por definir	Mutualista Pichincha	
Administración	Fideval	Fideval	Fideval	
Inicio de obra	Mayo de 2011	Junio de 2011	Agosto de 2011	


Alejandro Pazmiño

Gerente General

