
ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

Informe de Gerencia

Quito, diciembre de 2013

Gestión de la Administración

Como hechos relevantes ocurridos durante el año 2013 cumplo en informar lo siguiente:

Se alcanzó punto de inicio en el proyecto Santa Isabel en sociedad con Mutualista Pichincha.

Se realizó la recertificación de los procesos ISO 9001 con la Compañía Icontec la cual concluyó con éxito.

Se adquirió el paquete accionario por el 4,94% del capital de la compañía a Juan Francisco Merino. Se utilizará este paquete para venderlo a socios estratégicos que puedan apalancar la gestión de Romero & Pazmiño.

Se trabaja en una estrategia para vincular a Francisco Manrique, socio en dos proyectos inmobiliarios como socio en el capital accionario de Romero & Pazmiño.

Durante el año 2013 se continuó afianzando nuestras relaciones comerciales con la banca privada. A pesar de ello vemos crítico el tema dado que las relaciones tienen cambios en función de la rotación de ejecutivos en los bancos. Se ve que los criterios de manejo de la relación cambian en función de las personas nuevas, sin que los bancos cuenten con políticas estables y sin que lleguen a entender a fondo el negocio inmobiliario aplicando así políticas ajenas a la realidad del negocio.

Hemos encontrado dificultades a finales de año en el manejo fiduciario debido a cambios legales establecidos por parte de la Superintendencia de Compañías en la regulación de los Fideicomisos Inmobiliarios y cambios también en regulaciones para las empresas inmobiliarias.

Se ve con preocupación un deterioro en los tiempos de respuesta en los procesos municipales. Tema que se vuelve crítico en la generación de nuevos proyectos. No se ha logrado alcanzar el punto de equilibrio en los Proyectos Moya 3 y Toledo 3 debido a esta demora.

Otro tema crítico se ha vuelto la demora en la recuperación de cartera vinculada a procesos operativos. La gestión municipal ha deteriorado los tiempos de respuesta para hacer líquida la cartera de casas terminadas.

Los créditos vinculados al BIESS también han sufrido una demora sustancial. Los procesos son lentos y vienen deteriorándose, complicando así la recuperación de cartera de casas terminadas.

Se ve acertada la estrategia de reducir la exposición de los proyectos de la compañía a un máximo del 30% de la cartera, más allá de costo que esto tiene desde la perspectiva comercial, pues la demanda tiene predisposición por realizar créditos hipotecarios con el BIESS.

Negocios Fiduciarios:

En el 2013 se constituyeron dos fideicomisos para el desarrollo de los proyectos en la zona de La Siria en el Valle de Los Chillos y un fideicomiso para el desarrollo de un Edificio de Oficinas en la zona de San Rafael en el Municipio de Rumiñahui.

Se realizó la liquidación parcial de la utilidad de los Fideicomisos Plaza República y Altos de Conocoto.

Actualmente trabajamos con Fideval en todos los proyectos inmobiliarios debido a la fusión de Fideval con Fondos Pichincha.

Equipo de Trabajo

El equipo de trabajo con el que cuenta la empresa es altamente calificado. Nos encontramos en un proceso de refuerzo en las áreas de gerencia de proyecto, administrativa y contable de la compañía.

Mercadeo y Ventas

Inversión en Mercadeo.

El nivel de inversión en publicidad realizado en el 2013 es de USD 336.183 equivalente al 2,27% de las ventas propias. Esta es una cifra ligeramente inferior a la del año pasado en un afán de reducir los gastos de publicidad que se tienen. Se ha visto muy positiva la inversión en la feria inmobiliaria, gestión que se ha visto reflejada en los resultados de abril y mayo.

Ventas.- Las ventas del año fueron de USD 14.788.981 en la empresa y USD 17.975.000 con las asociaciones. Existe una reducción en ventas directas del 7,8% frente al año pasado y de un 21,85% si consideramos las ventas con asociaciones. Esto obedece a una restricción fuerte a gestionar ventas sustentadas en créditos BIESS, dado que el mercado sea mantenido activo.

Punto

2

Estados Financieros (corte 31-dic-2013)

Al analizar los Estados Financieros para el año 2013 observamos un total de Activos de: USD 4.764.663 que comparado con el año 2012 que reportó USD 4.809.150 se aprecia una ligera reducción.

Con respecto al Pasivo este asciende a una cifra de USD 2.989.261 que comparado con los USD 3.134.010 del 2012 registra una reducción del 4,63%, lo cual refleja un incremento en el patrimonio de la compañía.

En el año la empresa generó una utilidad de USD 100.262 después de impuestos y participación laboral.

Patrimonio.- El patrimonio registra un incremento a USD.1'775.402 frente a los USD.1'675.140 declarados en el 2012.

Esta utilidad se genera con la liquidación parcial del Fideicomiso Plaza República y Altos de Conocoto, a pesar de que queda parte de la utilidad generada para liquidarla el año próximo en función de la estrategia tributaria aplicada.

Ingresos.- El ingresos operacionales registrados en el 2013 ascienden a \$ 1'438.526 y en el 2012 fueron de USD1.776'475 es decir se redujeron en 19%.

Por su parte, los gastos en el 2013 fueron de USD 1'361.494 registrando una disminución con respecto al 2012 del 5.17%.

Se registraron en 2013 gastos no deducibles por \$92.325 correspondientes a depuraciones de cuentas contables de proyectos y otros gastos de la compañía.

Punto 3

Proyecciones 2014

Presupuesto

Para el año 2014, nos hemos impuesto retos importantes, entre ellos que el total de ventas alcance la cifra de 26 millones de dólares, reducción en los costos de producción de los proyectos y un manejo eficiente del desarrollo de los negocios. El objetivo será generar una utilidad líquida de USD 500.000 al año. Para ello se requiere tener en marcha negocios por USD 80 millones sustentado con el cobro de honorarios por la obtención de punto de equilibrio de los proyectos San Rafael Business Center, Moya Tres y La Siria

Crecimiento

Se ha planteado una estrategia de no crecimiento con el objetivo de mantener un esquema adecuado de control en los negocios existentes y poder tener margen de maniobra frente a externalidades que pueden presentarse en la economía. La empresa tiene como objetivo el mantenimiento de una reserva territorial de tres años de negocio.



Alejandro Pazmiño

Gerente General