
ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

Informe de Gerencia

Quito, febrero de 2016

Gestión de la Administración

Como hechos relevantes ocurridos durante el año 2015 cumpla en informar lo siguiente:

Durante el año se continuó afianzando las relaciones comerciales con la banca privada y con inversionistas. En lo que tiene que ver con la banca ha sido crítico el tema dado que la banca ha percibido nerviosismo e inestabilidad en el sistema económico en el país con importantes retiros de liquidez a la vista. Por esto la apertura de líneas de corto plazo ha requerido de un trabajo adicional en la medida en que la banca no tiene claro cómo afrontar la salida de capitales y a que comprometerse en ese sentido. Este año se ha consolidado la relación con Produbanco y con Banco Internacional.

Hemos consolidado la relación con inversionistas, quienes nos acompañan en más de un ciclo con varios proyectos. La empresa ha buscado reducir la exposición de financiamiento de la compañía ubicando a prestamistas en proyectos inmobiliarios específicos y no en el balance de la compañía, reduciendo la carga financiera propia de la compañía.

Desde una perspectiva estratégica se decidió dar de baja negocios grandes ya cerrados con socios importantes. Esto se hizo con la finalidad de preparar a la compañía para un proceso de enfriamiento económico del país. Se ha buscado fortalecer en la empresa una estructura de liquidez alta y negocios sólidos. Se ha buscado sostener el portafolio de negocios que es importante consiguiendo superar los aspectos claves en lo técnico, comercial y financiero. Se han fortalecido el esquema de preventa en condiciones financieras más exigentes que las ofertas que existen por el sector financiero público. Esto con el objetivo de tener una alternativa a una paralización por poca liquidez a los flujos estatales.

Se ve con preocupación que pese a contar con una administración municipal nueva no se percibe una mejora y simplificación en los tiempos de respuesta en los procesos y trámites municipales. Se ha llevado un trabajo extenso en el directorio de APIVE con una comisión interdisciplinaria definida por el Alcalde con miras a simplificar y mejorar los tiempos de respuesta del municipio, sin embargo los resultados son insatisfactorios.

Existe un alto nivel de nerviosismo en relación a la estabilidad económica en el país. Hay mucha incerteza en relación a la estabilidad de trabajo para un porcentaje de nuestros clientes, la estabilidad en el mercado financiero para créditos de construcción e hipotecarios de largo plazo. Hay mucha incertidumbre en relación a cómo prepararnos para el futuro con una economía en desaceleración y sin una visión estratégica del gobierno para buscar minimizar los efectos de la desaceleración económica y dar un giro.

Negocios Inmobiliarios:

En el 2015 se constituyó un fideicomiso para el desarrollo del Edificio Mare Nostrum como proyecto nuevo. Se realizó la liquidación parcial de la utilidad de los Fideicomisos Santa Isabel, Moya II y Burgos, proyectos terminados. La liquidación total de Toledo II.

Se terminó la construcción de Alcázar de Córdoba en el último trimestre del año pasado y del Edificio San Rafael y de Alcázar de Sevilla en febrero de 2016.

Se trabaja para la obtención de los puntos de equilibrio de los Fideicomisos El Palmeral, Sevilla II, Segovia y la tercera etapa de Toledo III.

Ventas.- Las ventas del año a través de nuestros fideicomisos fueron USD 27.669.000 y terminan en USD 22.912.000 luego procesar 41 desistimientos. Existe un decrecimiento real en ventas del 3,95% frente al año pasado y genera mucha preocupación el tener un índice de desistimientos que se incrementa y muy superior al tradicional en años pasados. Amerita un seguimiento y monitoreo muy cercano para tomar decisiones acertadas en un clima de incertidumbre.

Punto

2

Estados Financieros

Al analizar los Estados Financieros para el año 2015 observamos un total de Activos de USD 6'677.120 que comparado con el año 2014 reporta un ligero crecimiento demostrando un aumento en la posición de liquidez y en la inversión en proyectos nuevos y en marcha.

Con respecto al Pasivo este asciende a una cifra de USD 4'313.296 que comparado con los USD 3'829.124 del 2014 registra un aumento del 12,64% justificado especialmente por una estrategia de tener una posición alta en liquidez para sustentar los proyectos en un entorno de nerviosismo financiero así sea aplicando un mayor costo financiero.

En el año la empresa generó una utilidad de USD 1'014.715 después de impuestos y participación laboral. La utilidad frente al patrimonio de la compañía es alta y se da debido a la liquidación parcial de negocios de varios años en marcha como Toledo II, Moya II y Burgos. Este año se ha registrado utilidad contable devengada el año pasado y queda pendiente para el próximo año parte de la utilidad de estos negocios terminados.

Patrimonio.- El patrimonio registra un aumento a USD. 2'363.824 frente a lo declarado en el 2014 debido a la utilidad importante declarada en este ejercicio dada por liquidaciones de fideicomisos principalmente.

Ingresos y Gastos.- Los ingresos operacionales registrados en el 2015 ascienden a \$ 1'825.3224 registrando un aumento del 4,5% frente al 2014. El reflejo de la utilidad importante se da básicamente por los ingresos exentos de la utilidad de los proyectos en marcha a través de sus fideicomisos dado que la utilidad operativa es marginal.

Punto
3

Proyecciones 2016

Presupuesto

Para el año 2 016 nos hemos planteado el objetivo de iniciar los Proyectos Moya 4, Sevilla II, Granada, Mare Nostrum, Segovia y El Palmeral. Objetivo fundamental para alcanzar una utilidad operativa de la compañía.

Hemos puesto como objetivo obtener un nivel de ventas a través de nuestros proyectos de 23 millones de dólares, cifra de reto en un año de incertidumbre económica y conseguir financiamientos privados sólidos para la obtención de puntos de equilibrio.

Crecimiento

Con la incertidumbre que se tiene por los efectos que tiene la contracción en la economía ecuatoriana hemos planteado una estrategia conservadora buscando mantener activos los negocios en marcha y tener la capacidad de aprovechar oportunidades que se presentarán en momentos difíciles. Buscaremos una reducción de costos fijos y potenciar la tercerización de actividades en áreas que no son la esencia del negocio para Romero & Pazmiño.



Álvaro Alejandro Pazmiño Blomberg
Gerente General