

---

# ROMERO Y PAZMIÑO INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.

---

## Informe de Gerencia

---

Quito, Enero de 2017

---

## Gestión de la Administración

Por varias circunstancias el año 2016 ha sido complejo. Se han dado muchos frentes de incertidumbre debido a mensajes inciertos enviados desde el poder ejecutivo, una caída en ventas y un crecimiento en desistimientos. A pesar de ello la compañía cierra con las utilidades históricas más altas en la vida de la compañía. Es importante tomar en cuenta que las utilidades reflejan gestión realizada hace dos años y el enfriamiento actual en la economía posiblemente se refleje en los resultados de los próximos dos años. Ante procesos de incertidumbre hemos buscado tener una posición de liquidez alta que permita enfrentar dificultades con la banca o con prestamistas en los proyectos en casos de que la situación se complique y no se cumplan los compromisos de aportes de liquidez establecidos en los proyectos. Afortunadamente hubo estabilidad con los prestamistas e incluso ha existido acceso a capitales.

Hemos enfocado gestión operativa de la compañía a la búsqueda de actividades que pueden ser tercerizadas y rebajar así la carga de costos fijos de la organización.

Un factor relevante ha sido la consecución de puntos de equilibrio en los Proyectos El Palmeral y Segovia. Es importante destacar que frente a un proceso de más de un año en el que no se obtuvieron condiciones para la obtención del punto de equilibrio se rescató la gestión comercial con resultados concretos en los proyectos a través de una gestión agresiva en la que se reconsideraron vía negociaciones los objetivos comerciales, a través de ajustes en honorarios, precios de terreno y porcentajes de utilidad. Esta estrategia permitió generar resultados positivos rápidamente en estos dos proyectos para alcanzar los puntos de equilibrio.

Se logró la obtención de puntos de equilibrio de Sevilla II y de la tercera etapa de Toledo III.

Hemos definido continuar con los proyectos en carpeta que se manejan previo a las modificaciones por la nueva Ley de Plusvalía aprobada en diciembre del año pasado. Se ve la necesidad de lograr una eliminación o modificación substancial a la ley para que justifique el mantenimiento del negocio en la circunstancia actual. Sin la eliminación de la ley no justificaría mantener vigente una operación como la actual.

Existe mucha incertidumbre en relación al resultado de las elecciones. Se ve como esencial un cambio de tendencia que permita estabilidad y seguridad para reactivar la inversión local y el consumo. El mercado en general está paralizado y sin toma de decisiones. Esto se refleja en la caída que se ha tenido en la gestión comercial.

Negocios Inmobiliarios:

En el 2016 no se han constituido fideicomisos para el desarrollo de nuevos proyectos.

Se realizó la liquidación parcial de la utilidad de los Fideicomisos Alcázar de Córdoba, Santa Isabel, Moya II y Burgos, proyectos terminados.

Se terminó la construcción del Edificio San Rafael y de Alcázar de Sevilla en 2016.

Se trabaja para la obtención de los puntos de equilibrio de los Fideicomisos Mare Nostrum, Moya 4, Salamanca y Siria III.

## Ventas

Ventas.- Las ventas del año 2016 a través de nuestros fideicomisos fueron de 18'138.576. Existe un decrecimiento real en ventas del 20.8% 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. Se espera que con definiciones luego de elecciones el mercado se reactive y se normalice. Un área de trabajo fuerte para el año que viene es en el desarrollo de nuevos canales para la distribución de los productos. Con esto buscaremos ampliar los resultados comerciales.

## Punto

# 2

## Estados Financieros

Al analizar los Estados Financieros para el año 2016 observamos un total de Activos de: USD 5'911.087,12 que comparado con el año 2015 reporta un decrecimiento básicamente dado por la liquidación de inversiones en proyectos terminados y la correspondiente baja de pasivos.

Con respecto al Pasivo este asciende a una cifra de USD 3'348.574,96 que comparado con los pasivos del año pasado registra una disminución cercana al 30% justificado especialmente por una estrategia de pago de obligaciones luego de contar con ingresos fuertes de liquidaciones de proyectos y a la vez la estrategia de pasar directamente a proyecto el pasivo con terceros.

En el año la empresa generó una utilidad de USD 1'214.162,01 después de impuestos y participación laboral.

Patrimonio.- El patrimonio registra un aumento a USD. 2'562.512,16 dada por los resultados de negocios liquidados más la utilidad detallada anteriormente.

Ingresos y Gastos.- Los ingresos operacionales registrados en el 2016 ascienden a \$ 1'958.754,36 registrando un aumento del 7% frente al 2015.

## Punto

# 3

## Proyecciones 2017

### Presupuesto

Para el año 2017 nos hemos planteado el objetivo de iniciar los Proyectos Moya 4, Sevilla III, Salamanca y Mare Nostrum. Objetivo fundamental para alcanzar un equilibrio de la compañía y el mantenimiento del negocio actual.

Hemos puesto como objetivo obtener un nivel de ventas a través de nuestros proyectos de 20 millones de dólares, y lograr incrementar esta cifra en un 30 por ciento a través de esquemas de tercerización comercial. Existe mucha incertidumbre por las elecciones y la necesidad de ajustes frente a leyes que atentan al negocio.

### Crecimiento

Con la incertidumbre que se tiene por los efectos que tiene la contracción en la economía ecuatoriana y las leyes decretadas además de ser un año electoral hemos planteado una estrategia conservadora buscando mantener activos los negocios en marcha. La idea planteada ha sido no crecer hasta que la coyuntura de país lo justifique.



**Álvaro Alejandro Pazmiño Blomberg**  
Gerente General