

Informe del periodo 2019 de la Gerencia a la Junta Universal de Socios de Cisneros Terreros Gestora Promotora Inmobiliaria

Entorno económico Nacional:

El año 2019, ha sido un año de bajísimo crecimiento, con el 0.1%, el que se dio por el aumento del consumo y mayores exportaciones. El crédito concedido a empresas y hogares aumentó en un 11.6% lo que dinamizó en algo la economía. Así también aumentaron las remesas en casi un 7%. El salario real aumento un 2.1%

El año 2019 fue un año de inestabilidad por la no aceptación de las medidas económicas que buscaban reducir el gasto público, principalmente con protestas sociales por la eliminación del subsidio al combustible, que paralizaron al país por 15 días durante el mes de octubre.

Desempeño de nuestra empresa durante el ejercicio económico del año 2019

Durante el año 2019, la empresa ejecutó varias obras de construcción, algunas de ellas resultado de comercialización del año anterior y proyectos de diseño y consultoría. A pesar de ser un año considerado como estancado para muchas áreas, se desarrollaron algunos proyectos y se cotizaron otros que se esperan cerrar el año que viene.

El año finalizó con ventas de \$74.011 superiores en casi un 25% al año anterior; se optimizaron los gastos administrativos, generando también mayor utilidad, con una utilidad neta del 10.7%

En cuanto al activo corriente hay mayor liquidez, no ha habido necesidad de financiamiento, pues se ha trabajado con los anticipos de los clientes.

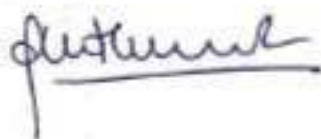
Las deudas con proveedores se han reducido en casi 60%, lo que demuestra que la empresa ha apalancando sus deudas con los clientes, deuda que tampoco presenta intereses.

El índice de liquidez de la empresa fue del 1,19
El retorno sobre la inversión es del 7.5%.

Se puede considerar que la empresa se encuentra en una fase de crecimiento, luego de una marca creada por 8 años.

Durante el año 2019 la empresa realizó proyectos de consultoría, los que espera retomar con mayor fuerza para el siguiente año

El año 2019 ha sido un año de crecimiento para la empresa, sin embargo el comportamiento para el año siguiente dependerá en gran parte de las medidas económicas que influirán en los salarios, tasas de interés y consumo, el que de reactivarse generará un buen año para la empresa.



Indicadores financieros CTI - 2018

INDICIOS DE LIQUIDEZ

RAZON CORRIENTE	$\frac{\text{activos corrientes}}{\text{pasivos corrientes}}$	2019	
		$\frac{103,806}{86,977}$	1.19
RAZON ACIDA:	$\frac{\text{activo corriente} - \text{inventario}}{\text{pasivos corrientes}}$	77,283	0.89
		$\frac{86,977}{86,977}$	
CAPITAL DETRABAJO:	Activo Corriente - Pasivo Corriente	16,829	\$16,828.93
CAPITAL DETRABAJO NETO	Activo Corriente - Pasivo Total	14828.93	14,828.93
NUMERO DE DIAS PARA GASTOS:	$\frac{\text{Caja, Bancos}}{\text{Total Gastos Diarios en efectivo}}$	40,158	218.4
		$\frac{66,193}{360}$	
		360	

INDICES DE ESTRUCTURA

Importancia capital propio	$\frac{\text{Capital Propio}}{\text{Capital Total}}$	19,784.35	19%
		$\frac{106,761.75}{106,761.75}$	
Importancia activo circulante	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Activo total}}$	103,806	0.97
		$\frac{106,761.75}{106,761.75}$	

INDICES DE ENDEUDAMIENTO

RAZON DE DEUDA ACTIVO TOTAL	$\frac{\text{total endeudamiento}}{\text{total activo}}$	86,977	81.47%
		$\frac{106,762}{106,762}$	

ENDEUDAMIENTO	$\frac{\text{Capital ajeno}}{\text{Capital propio}}$	-	0.00%
		$\frac{19,784.35}{19,784.35}$	

COSTO PROMEDIO DE LA DEUDA:	$\frac{\text{gastos financieros}}{\text{deuda total bancario promedio}}$	127	1.04%
		$\frac{12,255}{12,255}$	

INTERES FINANCIERO MAXIMO:	$\frac{\text{utilidad operativa}}{\text{deuda total promedio}}$	7,968	45.02%
		$\frac{12,255}{12,255}$	

RAZON DE COBERTURA:	$\frac{\text{utilidad antes Int. e Imp.}}{\text{total gastos por intereses}}$	7,968	42.57
		$\frac{127}{127}$	

INDICES DE RENTABILIDAD

MARGEN BRUTO DE UTILIDAD:	$\frac{\text{ventas} - \text{costo de ventas}}{\text{ventas}}$	46,517	42.73%
		$\frac{74,160}{74,160}$	

MARGEN DE UTILIDAD OPERATIVA:	$\frac{\text{utilidad antes de Int. e Imp.}}{\text{ventas}}$	7,968	\$0.107
		$\frac{74,160}{74,160}$	

ROS: (Margen de Utilidad Neto)	$\frac{\text{utilidad neta}}{\text{ventas}}$	7,968	10.7%
		$\frac{74,160}{74,160}$	

ROA: (Tasa de Retorno de Inversión)	$\frac{\text{utilidad neta}}{\text{activo total promedio}}$	7,967.66	7.5%
		$\frac{106,762}{106,762}$	

ROE: (Rendimiento sobre Patrimonio)	$\frac{\text{utilidad neta}}{\text{total patrimonio promedio}}$	7,967.66	40.27%
		$\frac{19,784}{19,784}$	