INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2015

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD: El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de INMOBILIARIA RYJ C.A. al 31 de Diciembre del 2015. Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia de los contenidos, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a las normas del Código Civil.

CONTENIDO

1 NATURALEZA DEL NEGOCIO 2
1.1 ACTIVIDAD ECONOMICA 2
1.2 INFLACION 3
1.3 ENTORNO LEGAL 5
1.4 PRINCIPALES SERVICIOS Y PROCESOS DE NEGOCIO 6
1.5 ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD 7
2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS 7
3 RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES 8
3.1 RECURSOS 8
3.2 RIESGOS 9
3.3 RELACIONES 11
4 RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS 12
4.1 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 12
4.2 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL 15
4.3 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO 16
4.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 16
5 INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTION 17
5.1 INDICADORES DE GESTION 17
5.2 INDICADORES FINANCIEROS 20

1 NATURALEZA DEL NEGOCIO

1.1 ACTIVIDAD ECONOMICA

La Compañía Inmobiliaria RYJ C.A. realiza sus actividades en el sector inmobiliario específicamente en el área de arriendo de oficinas, en el Distrito Metropolitano de Quito, en la avenida Amazonas y Gaspar de Villarroel, importante zona financiera de la capital, ubicada en el norte de la urbe. La principal competencia es el sector inmobiliario en el área de compra venta de oficinas y edificios en arriendo.

El año 2016 se proyecta como un año difícil pero de grandes retos para el sector inmobiliario y constructor. El año 2015 terminó con proyectos inmobiliarios avanzados a paso lento e incluso paralizado y con deudas con proveedores y entidades estatales. Por otro lado, el negocio de los arriendos es el mejor para quienes tienen propiedades de alquiler. El costo sube a inicio de año ya sea porque existe alza en los sueldos o porque la demanda de departamentos o habitaciones aumenta. El arriendo de oficinas se mantiene, pues al igual que algunas empresas quiebran, otras se crean y muchas más crecen.

Debido a la situación actual del país las posibilidades de obtener un préstamo ha disminuido y con ello la posibilidad de que las personas naturales o jurídicas pueden adquirir una oficina propia, permitiendo que siempre existas clientes potenciales en el mercado.

También hay que considerar que muchas empresas en la actualidad ocupan espacios no-corporativos y de especificaciones inferiores a las que pueda ofrecer Inmobiliaria RYJ C.A., es de esta manera que se puede observar que muchas entidades arriendan casas o incluso departamentos para establecer su negocio.

1.2 INFLACION

El Banco Central del Ecuador Señala que "la inflación es medida estadísticamente a través del Índice de Precios al Consumidor del Área Urbana (IPCU), a partir de una canasta de bienes y servicios demandados por los consumidores de estratos medios y bajos, establecida a través de una encuesta de hogares." Esta Inflación puede afectar al negocio de la inmobiliaria, pues al aumentar los precios de los bienes y servicios, esto perturba por un lado la economía de los clientes, lo que puede ocasionar que en determinado punto busquen una oficina en arriendo mucha más baja. Por otro lado, ocasiona que el valor de los gastos aumente, lo que disminuye tanto la liquidez como la utilidad de la entidad.

Realizando una comparación del 2014 y 2015 (Grafico 1) podemos observar que la inflación ha disminuido, lo que es positivo para la entidad, pues la situación se mantiene y los riesgos se disminuyen considerablemente.

GRAFICO 1

Año 2014

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2014	3.67 %
Noviembre-30-2014	3.76 %
Octubre-31-2014	3.98 %
Septiembre-30-2014	4.19 %
Agosto-31-2014	4.15 %
Julio-31-2014	4.11 %
Junio-30-2014	3.67 %
Mayo-31-2014	3.41 %
Abril-30-2014	3.23 %
Marzo-31-2014	3.11 %
Febrero-28-2014	2.85 %
Enero-31-2014	2.92 %

Fuente: BCE

Año 2015

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2015	3.38 %
Noviembre-30-2015	3.40 %
Octubre-31-2015	3.48 %
Septiembre-30-2015	3.78 %
Agosto-31-2015	4.14 %
Julio-31-2015	4.36 %
Junio-30-2015	4.87 %
Mayo-31-2015	4.55 %
Abril-30-2015	4.32 %
Marzo-31-2015	3.76 %
Febrero-28-2015	4.05 %
Enero-31-2015	3.53 %

Fuente: BCE

El año 2016, se lo proyecta como un año muy difícil para la economía del país, debido a que el precio del barril de petróleo es bajo, se mantienen los impuestos y aranceles de exportación y la situación de algunas empresas es preocupante.

1.3 ENTORNO LEGAL

En lo relacionado al SRI, se mantienen las mismas obligaciones estas son: Impuestos mensuales reportados en los formularios 104 y 103, Impuesto a la Renta, presentación de anexos ATS, RDEP y el de Socios, accionistas y partícipes. En el año 2015 el Servicio de Rentas Internas (SRI), estableció la presentación obligatoria del anexo de dividendos correspondiente a los periodos del 2013 y 2014. Para este anexo hay que considerar la retención del impuesto a la Renta por dividendos.

Para el año 2015 también se realizó la contratación de la Auditoria Externa de obligatoria presentación debido a que la compañía superó el millón de dólares en activos. Este informe de auditoria se presenta a la Superintendencia de Compañías conjuntamente con los balances e informes correspondientes.

De igual manera los Estados Financieros siguen siendo elaborados bajo NIIF para PYMES y cumpliendo sus disposiciones.

Existen otras leyes que se relacionan con la entidad y cuyo cumplimiento es fundamental, este es el caso de la Ley de Seguridad Social, el Código Civil en relación a los contratos de arrendamiento, Ley de Justica laboral, el Código Penal, etc.

1.4 PRINCIPALES SERVICIOS Y PROCESOS DE NEGOCIO

El principal servicio que se realiza es el arrendamiento de oficinas, a empresas o personas naturales o jurídicas con capacidad para contratar. Para ello se realiza un contrato de arrendamiento y se le solicita al arrendatario un valor en calidad de garantía, la que se deposita en una cuenta especifica, dineros que podrán ser utilizados para cubrir cualquier reparación que sea necesaria al momento que el arrendatario desocupe la oficina; también se los utilizará como pago.

A cada uno de los arrendatarios se le determina un plazo para que puedan realizar sus pagos con relación a sus arriendos mensuales a convenir con gerencia, independientemente de lo que se suscribe en el contrato, especialmente cuando se trata de clientes antiguos.

Lo que siempre se busca es mantener la fidelidad del cliente; para ello se ha implementado un sistema de seguridad, además de realizar un mantenimiento

constante a las instalaciones del edificio y satisfacer lo más rápido posible sus necesidades.

1.5 ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD

El organismo máximo de la entidad es la Junta de Accionistas, la cual aprueba los estados financieros e informes a presentarse a la Superintendencia de Compañías y toma decisiones relacionadas con asuntos de alta importancia de la entidad. Además cuenta con un Gerente encargado de la administración de la compañía, un Presidente y un Procurador Judicial que asesora y representa a la entidad en los asuntos legales.

Tenemos una secretaria, la que es la encargada de realizar todas las operaciones de compras, ingresos, pagos, cobros, etc.

Existe una contadora externa, quien es la encargada de elaborar los estados financieros y los reportes mensuales y anuales al SRI. Además de otro personal operativo encargado de funciones varias.

2 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Los Principales Objetivos que mantiene la gerencia son:

1. Eliminar en lo posible el porcentaje de oficinas desocupadas en la compañía.

2. Mantener el buen funcionamiento de la compañía, mediante el mantenimiento oportuno del edificio y sus instalaciones, el cobro de arriendos, etc.

3. Cumplir con las disposiciones del Estado y estar al dia con las obligaciones con los organismos de control.

4. Generar un buen flujo de información, en donde la comunicación y la presentación oportuna de la información sea fundamental.

Uno de los objetivos es eliminar el nivel de oficinas desocupadas, por lo tanto, es importante que los potenciales clientes conozcan cuáles son las oficinas en arriendo, mediante rótulos o referencias directas. Para que las referencias sean positivas lo primordial es brindarle a nuestros clientes un servicio de calidad, respondiendo con agilidad, eficiencia y eficacia los requerimientos de mantenimiento y/o reparación de algunas áreas. También, brindando facilidades de pago y manteniendo un buen sistema de seguridad.

Para cumplir con las obligaciones que se mantiene con los organismos de control, se necesitara siempre de personal calificado, que ayude a desarrollar lo necesario para poder cubrirlas a tiempo, con el fin de evitar el pago innecesario de multas e intereses.

3 RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES

3.1 RECURSOS

Los recursos que tienen la Inmobiliaria son los Recursos Financieros y los Recursos no Financieros:

Recursos Financieros

Los principales Recursos Financieros son: Efectivo y sus equivalentes y el Bien Inmueble.

El primer recurso importante es el efectivo y sus equivalentes, como se conoce, están compuestos por el dinero en caja y el que mantenemos en las cuentas bancarias; es un importante recurso pues representa la liquidez de la compañía. Este dinero proviene

únicamente de los arriendos y es utilizado para todos los gastos operativos que se realizan en la compañia y otros relacionados con el giro del negocio.

El segundo recurso importante lo tenemos en el bien inmueble, que contablemente está registrado en el Estado de Situación Financiera como edificios y terrenos; es el principal recurso financiero de la compañia, pues sin el no se podria concretar los arriendos y por ende, recibir los ingresos económicos necesarios para que la compañia siga en funcionamiento, los cuales se utilizan para mantener el edificio en correctas condiciones, mediante mantenimientos, reparaciones y otros similares.

Como podemos observar, existe una relación directa entre estos dos recursos y el cumplimiento de los objetivos antes señalados. A mayor cuidado del bien inmueble, Mayor fidelidad de los Clientes y Mayor Ingreso para la Compañia.

Recursos No Financieros

El Recurso no financiero está compuesto principalmente por el Talento Humano, quien es la base fundamental para que la entidad pueda cumplir con sus obligaciones, tanto con los clientes, proveedores, como con el Estado. Es de resaltar que el Talento Humano es fundamental para poder alcanzar los objetivos propuestos por la Compañia.

3.2 RIESGOS

Se han identificado tres riesgos principales relacionados con la compañia, los cuales pueden afectar el normal desempeño de la entidad.

C: Comerciales
O: Operativos
F: Financieros

	Clasificación			Tipo			
Riesgo Identificado	C	O	F	Amenaza	Oportunidad	Incertidumbre	**OBSERVACION**
Los potenciales clientes prefieren establecer sus oficinas en lugares no corporativos como en casas y departamentos	x			x			Es un riesgo Comercial, debido a que la tendencia de muchos empresarios es arrendar casas y departamentos que ofrezcan mejores beneficios a largo plazo, por lo tanto debemos de continuar con el objetivo de generar un servicio diferente y de calidad a nuestros clientes, demostrando que los lugares corporativos ofrecen mejores ventajas que los que no lo son.
Malas relaciones con los empleados		x		x			Representa un riesgo a medida que las relaciones con los empleados puedan deteriorarse, pues en ese caso implicaría un despido o una renuncia, lo que podría generar costos adicionales relacionados con su liquidación y capacitación de nuevo personal, además de todas las nuevas disposiciones impuestas en la nueva Ley de Justicia Laboral.

3.3 RELACIONES

Al hablar de relaciones, en este informe solo voy a señalar a los 4 Clientes más importantes que tiene la compañía y estos son.

1. PUNTO NET S.A.
2. Marcelo Guerrero
3. TIECONE S.A.
4. Constanza Mojica
5. Xavier Herrera

Se consideran fundamentalmente por antigüedad, debido a que se refleja la fidelidad de los clientes a la compañía.

4 RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

4.1 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estructura del Activo

*Los porcentajes del grafico se encuentran sin decimales (Para ver los porcentajes con decimales ir a tabla 2)

Al 17 de marzo de 2015, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1´462.572.70 El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de edificios y terrenos. En el año 2015 se invirtió en propiedad planta y equipo en instalaciones un valor de 1340.87 dólares.

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2015, el 4.17% a diferencia del 2014 que representaba 3.58% del activo, lo que representa un incremento en la liquidez de la compañía.

Los activos financieros corrientes, al cierre del 2015 ascienden a 25036.06 dólares con un 1.71% reflejando un claro incremento en comparación del año 2014 que se reflejó en 18408.09 dólares que representan el 1.27%.

El valor de servicios y otros pagos anticipados incrementó de 3657.29 dólares a 12066.80 dólares.

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

	2014		2015	
COMPONENTES ACTIVO	**Valor**	**%**	**Valor**	**%**
Efectivo y equivalentes al efectivo	51975.8	3.58%	60959.36	4.17%
Activos financieros	18408.09	1.27%	25036.06	1.71%
Servicios y otros pagos anticipados	3657.29	0.25%	12066.80	0.83%
Activos por impuestos corrientes	6898.18	0.48%	8488.60	0.58%
Propiedades, planta y equipo	1314924.18	90.61%	1298377.74	88.77%
Activos por impuestos diferidos	20227.83	1.39%	22558.93	1.54%
Activos financieros no corrientes	35085.21	2.43%	35085.21	2.40%
TOTAL ACTIVO	**1451176.58**	**100%**	**1462572.70**	100,00%

Estructura del Pasivo

*Los porcentajes del grafico se encuentran sin decimales (Para ver los porcentajes con decimales ir a tabla 3)

Al cierre del 2015, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 4.48% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes (garantías) que conforman el 44.59% del total de pasivos, a diferencia del año anterior que representaba el 43.42%, es decir, dicho valor ascendió. Estos anticipos clientes representan valores que en un determinado momento se deberán volver a los clientes o usarlos para arreglar las oficinas que desocupan. Puede darse el caso también de que se conviertan en ingreso al cubrir el valor de una factura atrasada.

El siguiente valor más alto del pasivo corresponde a Provisiones por beneficios a empleados, compuesta por la jubilación patronal y desahucio acumulados, son valores que van a representar salidas futuras de dineros cuando la obligación se haga efectiva, esta es, en el caso de la jubilación patronal cuando el empleado

cumpla 25 años de servicios continuos o interrumpidos en la empresa. El valor del desahucio cuando se dé por terminado un contrato.

Además, se puede observar que el valor de las obligaciones corrientes se mantiene constante: 20.39% (2014) al 22.40% (2015). Estas obligaciones, corresponden a obligaciones con el IESS, beneficios empleados y Obligaciones con el SRI.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

	2014		2015	
COMPONENTE DEL PASIVO	**Valor**	**%**	**Valor**	**%**
Cuentas y documentos por pagar	50.8	0.09%	22.52	0.03%
Obligaciones con Instituciones Financieras	0	0.00%	1172.19	1.79%
Otras obligaciones corrientes	11623.72	20.39%	14,662.63	22.40%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2513.7	4.41%	2321.09	3.55%
Anticipos de clientes	443.32	0.78%	464.55	0.71%
Otros Pasivos corrientes	1873.85	3.29%	1873.85	2.86%
Anticipos de clientes	24754.18	43.42%	29189.7	44.59%
Provisiones por beneficios a empleados	15754.65	27.62%	15752.84	24.07%
TOTAL PASIVO	**57014.22**	**100.00%**	**65459.37**	**100,00%**

4.2 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Los ingresos del año 2015 ascendieron a 225522.27 a diferencia del año 2014 por 217349.60 dólares, lo que significa que hubo un incremento de 8172.67 que representa el 3.62% adicional. Estos ingresos provienen de los arriendos que se realizan en la entidad.

El total de gastos asciende a 212989.24 dólares. Los gastos se dividen en gastos de ventas con 14.77%, administrativos con los 84.64%, financieros y otros gastos con menos del 1%.

Los gastos en relación al año anterior incrementó el 2.70%, este incremento se debe al aumento en la inflación y otros eventos externos. Este aumento de gasto se ocasiona

principalmente en sueldos, salarios y demás remuneraciones ocasionadas por el incremento anual de la remuneración básica unificada impuesta por el gobierno.

4.3 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El estado de flujos de efectivo nos permite observar de donde proviene nuestra liquidez (dinero) y en que se usa. Del total de dinero generado en el periodo el 99,99% de dicho dinero se genera de las ventas (alquiler de servicio) que se producen en la empresa lo que incluye las cuentas por cobrar que se han recuperado de nuestros clientes. El 0.01% proviene de otras actividades, lo que nos da como conclusión que la compañía tiene el mayor ingreso en efectivo de las actividades de operación.

En lo referente a actividades de operación la mayor parte del dinero utilizado por la compañía se utilizó para el pago de proveedores y terceros relacionados con el transcurso normal de las operaciones de la compañía. También el dinero ha sido utilizado en este 2015 en el pago de gastos del personal y obligaciones patronales que la compañía tiene. El resto del dinero en actividades de operación ha sido utilizado en gastos varios.

También tenemos el dinero utilizado en actividades de inversión, en la adquisición de instalaciones y equipo de computación.

4.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

En el Estado de Cambios en el Patrimonio no existieron cambios importantes y se mantiene constante. El capital de los accionistas es de 10,000.00 dólares, además se cuenta con reservas que ascienden a 75747.71 dólares.
También hay una pérdida acumulada de 22696.78 dólares la cual se recomienda amortizar en 5 años.

5 INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTION

5.1 INDICADORES DE GESTION

Los Indicadores se dividen en: Administrativos y de Propósito estratégico, los que nos muestran que hace falta realizar la implementación de algunos procesos, como son los de control, calidad, asi como procesos preventivos. Lo que se ocasiona por la anterior cultura de la entidad.

Administrativos

1. **Objetivos**

Indicadores Cualitativos

- Todos los esfuerzos están dados en relación a los objetivos.

Interpretación: La organización en general enfoca sus esfuerzos para el cumplimiento de los objetivos.

- Influyen bastante en las acciones, aproximadamente en un 100%

Interpretación: Los objetivos influyen en el 100% en el accionar de la compañia.

Cuantitativos

- Objetivos alcanzados / Objetivos Definitivos: 10/10= 100%

Interpretación: La compañía cumple con el 100% de sus objetivos.

2. Procesos

Cualitativos

- Los procesos de la empresa aseguran que se otorguen servicios de calidad, además que permiten llegar al cliente con un valor agregado.

Interpretación: Se busca el mejoramiento continuo en los procesos de servicios.

3. Estructura Organizacional

- La infraestructura de la empresa constituye una gran ventaja.

Interpretación: La infraestructura representa una gran ventaja para la compañía en relación a la competencia porque permite la organización y planificación adecuada, de acuerdo a las necesidades de la entidad y de sus clientes.

4. Recursos Humanos

Cualitativos

La gestión de talentos se determina de la siguiente manera: Parte operativa (Quienes mantienen la seguridad y la limpieza del edificio). Parte Administrativa (Compuesta por Secretaria, Gerente, Procurador Judicial y Contador Externo). Siempre se busca al personal competente y calificado para ocupar cada uno de los cargos, lo que mantiene a la entidad dinámica.

Interpretación: El recurso humano se encuentra claramente jerarquizado, de modo que cada uno conoce cuál es su trabajo y responsabilidades.

- El grado en que se considera tales recursos como capital intelectual es grado muy alto.

Interpretación: El recurso humano representa un alto capital a la compañía. En la entidad la gerencia para determinarlo como capital intelectual primero los somete a una prueba y posteriormente los capacita de acuerdo con los requerimientos del cargo.

Propósito Estratégico

1. Control

Cualitativos

- Se realiza un replanteamiento de objetivos de forma anual en la junta, y de las actividades de forma oportuna cada vez que se presenta un problema, con el fin de resolverlos de forma inmediata.

Interpretación: La compañía revisa sus objetivos de forma oportuna, lo que le permite a la gerencia identificar resultados y problemas, para nuevamente replantear los objetivos cuantitativos y crear o modificar las actividades.

2. Calidad

Cualitativos

- En la empresa no existen personas que realizan sistemas de gestión de calidad

Interpretación: La gestión de calidad no la realiza la compañía por tratarse de una PYME.

- La empresa no tiene sistemas formales enfocados al cliente

Interpretación: La compañía no existe sistemas enfocados al cliente y a conocer su nivel de satisfacción. Pero existen evidencias que los clientes jamás se han quejado del servicio que presta la entidad y de ahí su lealtad.

5.2 INDICADORES FINANCIEROS

Los Indicadores Financieros nos muestran la situación económica de la empresa, en base a los Estados Financieros presentados, lo que nos permite darnos cuenta de cómo se encuentra la entidad. Al aplicar los porcentajes y relacionar los activos, pasivos, patrimonio, los ingresos por prestación de servicios y la utilidad que genera la compañía. Dichos indicadores proporcionan una mejor visión de gestión económica de la misma.

Índice de Liquidez

1. **Capital de Trabajo: Activo Corriente – Pasivo Corriente**

Capital de Trabajo = 106550.82- 20516.83
Capital de Trabajo = 86033.99

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de $ 86033.99 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo periodo. Hay que recordar que en el año 2014 el capital de trabajo fue de $64.433.97 y en el año 2013 fue de $ 60.678,13; lo que demuestra que la compañia mejora su liquidez cada año.

2. **Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente**

Razón Corriente: 106550.82 / 20516.83
Razón Corriente: 5.19

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 5.19 dólares adicionales para cubrirlo, es decir que puede cubrir más del 100% de la deuda.

Índice de apalancamiento

1. **Apalancamiento Total: Pasivo Total / Patrimonio Total**

Apalancamiento Total: 65,459.37/ 1397113.33
Apalancamiento Total: 0,047

Interpretación: La compañia no tiene prácticamente apalancamiento con terceros, lo que significa que su capacidad de generar recursos hace que no necesite financiamiento bancarios o de terceros para sus operaciones normales.

2. **Apalancamiento a Corto Plazo: Pasivo Corriente / Patrimonio**

Apalancamiento a Corto Plazo: 20516.83/ 1397113.33
Apalancamiento a Corto Plazo: 0,0147
Apalancamiento a Corto Plazo: 1,47%

Interpretación: La compañia se apalanca apenas con el 1,47% con obligaciones con terceros.

ING. IVAN ESTUARDO PAZMIÑO REINOSO
Gerente de Inmobiliaria R Y J C.A.