

INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2012

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD: El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de INMOBILIARIA RYJ C.A. del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2012. El firmante se hace responsable 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.....	4
1.4. PRINCIPALES SERVICIOS Y PROCESOS	5
1.5. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD PRINCIPALES	5
2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	6
3. RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES.....	7
3.1. RECURSOS.....	7
3.2. RIESGOS.....	9
3.3. RELACIONES	10
4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS.....	11
4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.....	11
4.2. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.....	14
4.3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	15
4.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	15
5. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTION	16
5.1. INDICADORES DE GESTION.....	16
5.2. INDICES FINANCIEROS.....	20

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO

1.1. ACTIVIDAD ECONOMICA

La Compañía RYJ C.A. realiza sus actividades en el sector inmobiliario específicamente en el área de arrendamiento de oficinas y locales comerciales, en el Distrito Metropolitano de Quito, en la Av. Amazonas y Gaspar de Villarroel, importante zona bancaria y de negocios en el norte de la ciudad. La principal competencia es el sector inmobiliario en el área de compra venta de oficinas y edificios en arriendo por el mismo sector.

El sector inmobiliario en relación a la compra y venta ha tenido una gran evolución en los últimos años. El incremento de la inversión de ecuatorianos no ha sido solamente en la adquisición de una casa propia, sino también en relación a la adquisición de oficinas. Esto se debe a la gran facilidad de financiamiento de todos los operadores financieros regulados por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), este último ha sido el gran actor de este año pues dinamizó el juego y apostó con gran fuerza al sector inmobiliario.

Todos estos fenómenos ocasionan que el otro lado del sector inmobiliario que son los arriendos vayan en descenso, pues muchos prefieren comprar una oficina, antes que arrendarla. Por lo tanto la tendencia en el país, y por ende en el Distrito Metropolitano de Quito, es adquirir una oficina propia. No obstante, con las reformas que se quieren aplicar en la Ley de Inquilinato, cada vez, es más difícil mantener un negocio rentable, pues los valores de arriendos podrían descender, para poder competir con el resto del sector.



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 inmobiliario, 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 mucho 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 2012 y 2013 (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.

MES	%
Diciembre-31-2012	4.16 %
Noviembre-30-2012	4.77 %
Octubre-31-2012	4.94 %
Septiembre-30-2012	5.22 %
Agosto-31-2012	4.88 %
Julio-31-2012	5.09 %
Junio-30-2012	5.00 %
Mayo-31-2012	4.85 %
Abril-30-2012	5.42 %
Marzo-31-2012	6.12 %
Febrero-29-2012	5.53 %
Enero-31-2012	5.29%

Fuente: BCE

1.3. ENTORNO LEGAL

Las leyes van cambiando año tras año, este es el caso de las leyes tributarias, pues el SRI, ha determinado la presentación de nuevos anexos, como es el caso del anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores, el cual fue presentado en febrero del 2013. Además se realizó otros cambios como el permitir que la depreciación en revalorización sea considerada gasto deducible a partir del año 2013. Todo lo que va a generar un impacto en la economía de la empresa.

Las resoluciones de la Superintendencia de Compañías en relación a la Implementación de las NIIF para PYMES, permitieron que se realice grandes cambios en la entidad, lo que se ve reflejado en los Estados Financieros del año 2012. Se siguió todo el procedimiento necesario para cumplir con sus disposiciones, lo que da por cumplido este proceso.

Otra ley muy importante y relacionada con el negocio de arrendamiento, es la Ley de Inquilinato, pues en ella se señalan los principales aspectos relacionados al arrendamiento operativo de las empresas. Esta ley estuvo a punto de sufrir importantes cambios, pero fue vetada por el Presidente de la República, al señalar que esta no es la solución al problema. Pero esto no elimina la posibilidad de que en el futuro se presente con nuevos cambios.

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, el Código de Trabajo, el Código Penal, etc.



1.4. PRINCIPALES SERVICIOS Y PROCESOS DE NEGOCIO

El principal servicio que se realiza es el arrendamiento de oficinas y locales comerciales a empresas o personas naturales o jurídicas con capacidad para contratar y obligarse. Para ello se realiza un contrato de arrendamiento y se le solicita al arrendatario una garantía, la que se deposita en una cuenta específica, dineros que serán utilizados para cubrir cualquier reparación necesaria al momento que el arrendatario desocupe la oficina.

A cada uno de los arrendatarios se le determina un plazo para que pueda realizar sus pagos con relación a sus cánones de arriendos mensuales los mismos que son a convenir con gerencia, independientemente de lo que se suscriba en el contrato.

Lo que siempre se busca es mantener la fidelidad del cliente; para ellos se ha implementado un sistema de seguridad, además de realizar un mantenimiento constante a las instalaciones, áreas comunales y servicios del edificio para satisfacer lo más rápido posible las necesidades del cliente.

1.5. ESTRUCTURA DE LA ENTIDAD

El organismo máximo 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 de conformidad a la Ley de Compañías y a su propio Reglamento. Además cuenta con un Gerente quien dirige la compañía y un Procurador Judicial que asesora y patrocina a la empresa en los asuntos de inquilinato, laborales y civiles.

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

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

2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Los Principales Objetivos que mantiene la gerencia son:

1. Buscar y mantener la fidelidad de los Clientes de la Inmobiliaria
2. Mantener al mínimo posible los índices de desocupación de oficinas en la empresa.
3. Solucionar lo más pronto posible los problemas legales que mantiene el ex gerente de la compañía y con asuntos relativos al inquilinato.
4. Cumplir con las disposiciones del Estado y estar al día con las obligaciones con los organismos de control.

Uno de los objetivo es buscar y mantener la fidelidad de los clientes de la inmobiliaria, para lo cual se responderá con la agilidad posible a sus requerimientos de servicio por parte de la Inmobiliaria. Además de darles facilidades con los pagos del arriendo mensual; también se mantendrá un buen sistema de seguridad, por lo tanto se le dará mantenimiento continuo al mismo, y de ser necesario se aumentara la cobertura de este sistema

Todo esto está relacionado a cumplir con otro objetivo que es mantener al mínimo posible las oficinas desocupadas. Para ello también se dará a conocer mediante rótulos o incluso por referencias a los potenciales clientes la existencia de oficinas de arrendamiento con la finalidad de arrendar lo más rápido posible.



Para solucionar lo más pronto posible los problemas legales mantenidos con el ex gerente de la compañía Galo Marcelo Reinoso Jurado y otros, se seguirá realizando los gastos necesarios, como el pago de honorarios, así como el seguir buscando una solución extra judicial, como lo es un acuerdo o transacción.

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 cubrir las 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 principalmente de los arriendos y es utilizado para todos los gastos operativos que se realizan en la compañía y otros relacionados con el giro del negocio.

El segundo recurso importante lo tenemos en el bien inmueble denominado Edificio Reinoso, que contablemente está registrado en el Estado de Situación Financiera como Propiedad Planta y Equipo; si bien es cierto que está colocado en segundo lugar, es este el principal recurso financiero de la compañía, pues sin él, no se podrían realizar los

arriendos y por ende, recibir los ingresos económicos necesarios para que la compañía siga en funcionamiento, dineros que se utilizan mayormente en mantener el edificio en correctas condiciones, mediante mantenimientos operativos, preventivos, correctivos, las 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 Compañía.

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 Compañía.

El talento humano se encuentra compuesto principalmente (sin contar con el Gerente y Presidente) por:

TALENTO HUMANO	CARGO
SANTOS MATIAS MOROCIO MAZA	CONSERJE
RAMON AGUSTÍN ZAMBRANO QUIÑONEZ	PORTERO
JESSICA FRANCISCA SARZOSA PAZMIÑO	ASISTENTE DE COBRANZAS
ROCIO MARIANELA CASTILLO CORDOVA	SECRETARIA EJECUTIVA

Al momento de la elaboración de este informe se realiza una capacitación de las NIIF para PYMES a Rocío Castillo, la secretaria ejecutiva relacionada con los asuntos contables y administrativos de la entidad.



3.2.RIESGOS

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

C: Comerciales

O: Operativos

F: Financieros

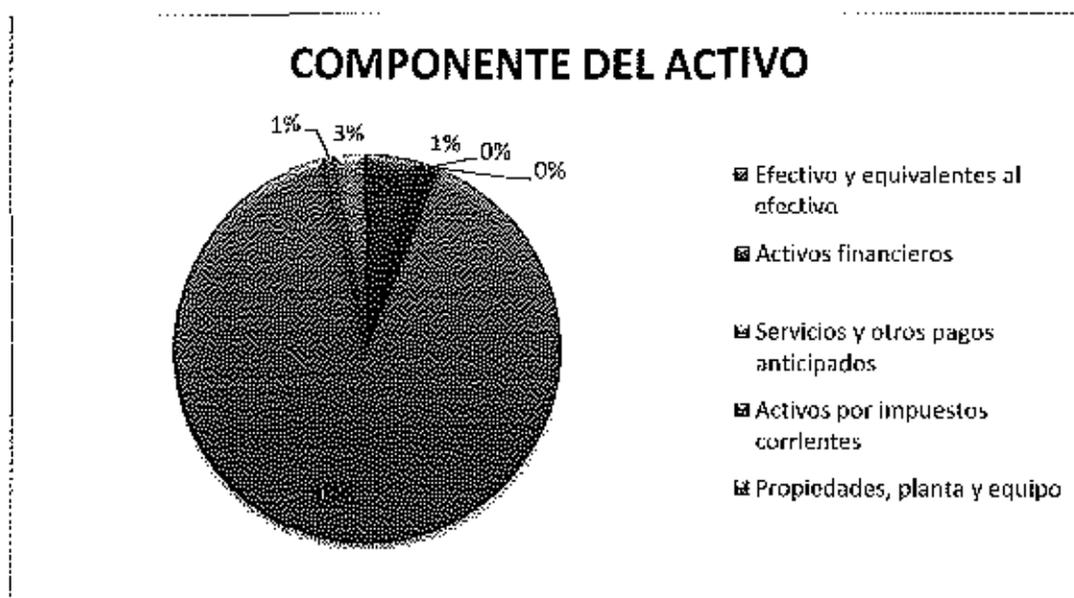
Riesgo Identificado	Clasificación			Tipo			OBSERVACION
	C	O	F	Amenaza	Oportunidad	Incertidumbre	
Juicios no se terminen este año			x			x	Se lo identifica como un riesgo financiero de incertidumbre, pues de no terminar el juicio este año, eso implica más gastos legales y tiempos invertidos en resolverlos, recursos que podrían ser utilizados en cubrir otras necesidades de la entidad.
Aumenten la compra - venta de oficina en la ciudad de Quito.	x			x			Es un riesgo Comercial, que nos amenaza con disminuir la demanda, y que podría generar que varios clientes dejen de arrendar nuestras instalaciones debida a la adquisición de su oficina propia; Es importante seguir al mercado inmobiliario de cerca, y seguir generando valor agregado a nuestro servicio, manteniendo los precios el máximo tiempo que sea posible. Además el traslado del antiguo aeropuerto de Quito, ha creado la posibilidad de crecimiento vertical en zonas próximas al sector de la compañía, lo que puede significar un incremento fuerte de la competencia.



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 31 de marzo de 2012, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1.477.179,44 dólares, mostrando una disminución respecto a diciembre de 2012 de 0,57%. Esta disminución se debe principalmente al aumento de la depreciación de un año a otro y a la disminución de las cuentas por cobrar socios.

El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de Propiedad, Planta y Equipo, con un peso de 94,33% (sin tomar en cuenta la depreciación), la misma que se componen en 24% en terreno y 76% en edificio.

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2012, el 4.76% del activo.

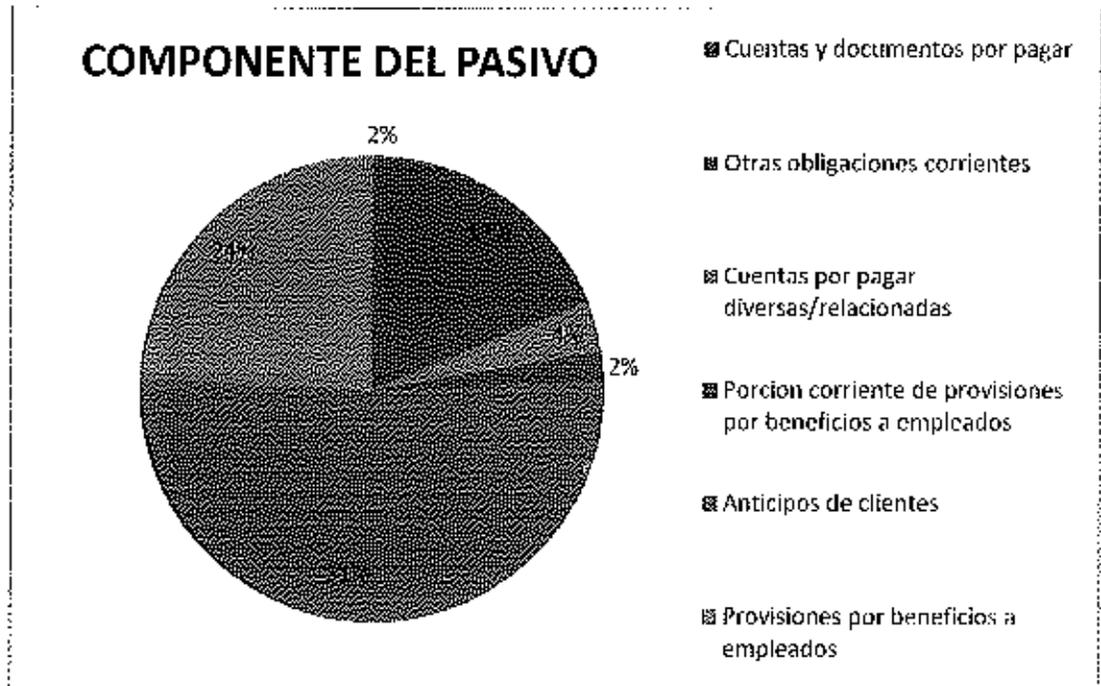
**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Los activos financieros corrientes, al cierre del 2012 ascienden a 13.272,16 dólares que representan el 0,90% de los activos. Por otro lado los Activos Financieros no corrientes (de préstamos a socios) son el 2,63% del total de los activos, pero ha disminuído en un 37,76% en relación al 31 de diciembre del 2012.

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

Componente Activo	Valor	%
Efectivo y equivalentes al efectivo	70355,85	4,76%
Activos financieros	13272,16	0,90%
Servicios y otros pagos anticipados	1740,00	0,12%
Activos por impuestos corrientes	6471,65	0,44%
Propiedades, planta y equipo	1.334.380,63	90,33%
Activos por impuestos diferidos	12072,68	0,82%
Activos financieros no corrientes	38.886,47	2,63%
Total	1477179,44	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 2012, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 3.98% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes (garantías) que conforman el 51% del total de pasivos, es decir más de la mitad de los mismos. Estos anticipos clientes representan valores que en un determinado momento se deberán devolver 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, 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.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

Componente Pasivo	Valor	%
Cuentas y documentos por pagar	829,84	1,41%
Otras obligaciones corrientes	10229,73	17,40%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2091,17	3,56%
Porción corriente de provisiones por beneficios a empleados	1162,42	1,98%
Anticipos de clientes	30211,45	51,38%
Provisiones por beneficios a empleados	14276,09	24,28%
Total	58800,7	100,00%

4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.

Los ingresos del año 2012 ascendieron a 188.752,78 dólares, los cuales en comparación al 31 de diciembre del 2011 aumentaron en un 10,31 %. Estos ingresos provienen en su mayor parte de los arriendos que se realizan en la entidad.

El total de gastos asciende a 177.674,71 dólares. Los gastos se dividen en gastos de ventas con 28,08%, administrativos con los 71,77%, financieros y otros gastos con menos del 1%.

Los gastos en relación al año anterior subieron en un 5,16%. Esto significa que los ingresos aumentaron en un 5,15% más que los gastos.

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. En el periodo se generó un valor de 35.950,67 dólares, lo que representa el 51,095% de dinero que se mantiene en la empresa, lo que muestra claramente la buena liquidez de la compañía, la cual proviene casi en su exclusividad de las actividades de operación. Del total de dinero generado en el periodo el 91,04% de dicho dinero se genera de las ventas (alquiler de servicio) que se producen en la empresa. El resto se genera de la recuperación de cuentas por cobrar, especialmente por los préstamos de accionistas, además de las garantías que otorgan los nuevos clientes.

Los ingresos en efectivo que tuvo la compañía al 2012 ascienden a 201.539,77 dólares, de los cuales se utilizaron en actividades de operación 165.329,65 dólares y la diferencia se utilizó en el pago de dividendos correspondientes al año 2011.

4.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

En el Estado de Cambios en el Patrimonio se puede observar que existe una disminución del mismo en 9.319,29 dólares lo que representa el 0,66% del total del patrimonio del 2012. Este valor disminuye a pesar de que existe utilidad en el periodo debido a los cambios realizados en las NIIF para PYMES, pues la pérdida acumulada aumenta, por pago de dividendos y el aumento de la reserva, valores que se generaron en el 2011, fecha en transición de las NIIF para PYMES.



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, así como procesos preventivos. Esto se ocasiona por la anterior cultura de la entidad.

Además se observa que la empresa tiene una visión y misión determinados en los Estatutos que se han ido cumpliendo parcialmente de acuerdo a los recursos económicos de la misma.

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 compañía.

Cuantitativos

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

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



- Impacto alcanzado con el cumplimiento de los objetivos / Impacto Previsto:
 $11078.07 / 11078.07 = 100\%$

Interpretación: El impacto alcanzado es exactamente el esperado, por lo tanto se ha cumplido con el objetivo.

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.

Cuantitativos

- Gastos de Servicios / Total de Gastos: $49.899,33 / 17.7674,71 = 28.08\%$

Interpretación: Los gastos en procesos de servicios representan el 28,08% del total de gastos, lo que es menos de la mitad de los que gasta la entidad en el año. Está principalmente compuesto por los gastos en los procesos que se realizan por mantenimiento de las oficinas y del edificio en general, así como también el aseguramiento que el edificio cumpla con todos los requisitos para seguir funcionando y evite ser cerrado o clausurado lo que de suceder sería una gran molestia para el cliente.

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) y otro personal operativo encargado de funciones varias. 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

I. Control

Cualitativos

- Se realiza un replanteamiento de objetivos de forma anual en la Junta de Accionistas, 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.

Cuantitativos

- Controles Preventivos/ Total de controles: 0

Interpretación: La empresa no tiene procesos de controles preventivos establecidos o claramente identificados.

- Controles Concurrentes / Total de controles: 0

Interpretación: La empresa no tiene procesos de control internos concurrentes establecidos o claramente identificados. Debido a la naturaleza del negocio.

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.



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 = 91839,66 - 14313,16

Capital de Trabajo = 77526,50

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de \$ 77526,50 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo período.

2. Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Razón Corriente: 91839,66 / 14313,16

Razón Corriente: 6,41

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 6,41 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: 58800,70 / 1418378,74

Apalancamiento Total: 0,04

Interpretación: La compañía 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: 14313,16 / 1418378,74

Apalancamiento a Corto Plazo: 0,01

Apalancamiento a Corto Plazo: 1%

Interpretación: La compañía se apalanca apenas con el 1% con obligaciones con terceros.

Índice de Rentabilidad

1. Margen de Utilidad: Utilidad Neta / Ventas

Margen de Utilidad: 7.212,39/ 188.269,88

Margen de Utilidad: 4%



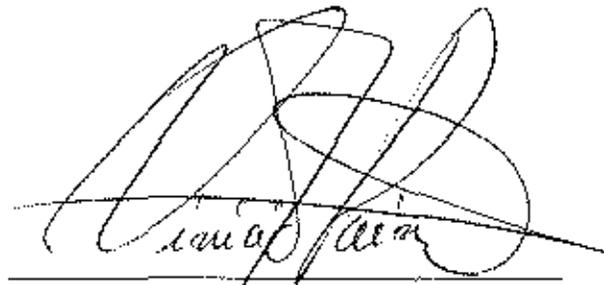
Interpretación: La utilidad que generan únicamente las ventas es del 4% es debido a las circunstancias de la entidad en el mercado local.

2. Retorno sobre Activos (ROA): Utilidad Neta / Total Activos

Retorno sobre Activos: 7.212,39 / 1'477.179,44

Retorno sobre Activos: 0,0049%

Interpretación: El 0,49 % de la utilidad generan los activos, lo que es demasiado bajo debido a la revalorización que se realizó en el periodo de transición 2011 de las NIIF para PYMES.



FAUSTO VINICIO REINOSO JURADO

Gerente de Inmobiliaria RYJ C.A.