

INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2013

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 2013. 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.

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 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 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 nuevamente 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 vaya 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.

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, es de esta manera que se puede observar que muchas entidades arriendan incluso casas o departamentos para establecer su negocio. Hay que considerar también que nuestros potenciales clientes decidirán en base a quien

tengan buenos contratos a largo plazo, inclusive, a mejores precios de mercado. Cabe resaltar que en nuestro sector se han construido varios edificios de oficinas.

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 le 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.

GRAFICO 1

Año 2012

MES	%
Diciembre-31-2012	4.16 %

Fuente: BCE

Año 2013

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2013	2.70 %
Noviembre-30-2013	2.30 %
Octubre-31-2013	2.04 %
Septiembre-30-2013	1.71 %
Agosto-31-2013	2.27 %
Julio-31-2013	2.39 %
Junio-30-2013	2.68 %
Mayo-31-2013	3.01 %
Abril-30-2013	3.03 %
Marzo-31-2013	3.01 %
Febrero-28-2013	3.48 %
Enero-31-2013	4.10 %

Fuente: BCI

1.3. ENTORNO LEGAL

En el año 2013 la compañía por encontrarse en el sector inmobiliario fue obligada a cumplir con las Normas Para la Prevención del Lavado de Activos y el Financiamiento de Terrorismo expedidas por la Superintendencia de Compañías. Para cumplir con lo dispuesto en esta normativa se solicitó un código de Registro a la UAF (UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO) que fue aprobado, el mismo que en el mes de diciembre se solicitó a la UAF, la inactivación del Código de Registro por no cumplir con los presupuestos para reportar, aún no tenemos respuesta oficial a este requerimiento.

Para cumplir con los plazos dispuestos por la ley, se designó Oficial de Cumplimiento Principal y Suplente quedando por aprobarse en la presente Junta al



Oficial de Cumplimiento que fuera ya calificado por la Superintendencia de Compañías. Para el año 2014 queda pendiente la elaboración del Manual de Procedimientos y el Código de Ética, con plazo máximo de entrega en el mes de abril del 2014.

En lo relacionado al SRI, se mantiene 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.

Para el año 2013 también se realizó la contratación de la Auditoría Externa de obligatoria presentación debido a que la compañía superó el millón de dólares en activos. Este informe de auditoría se presenta a la Superintendencia de Compañías conjuntamente con los balances e informes correspondientes.

De igual manera los Estados Financieros siguen siendo elaborado 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, 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, 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 específica, 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, en el caso que este caiga en mora.

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.

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, 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 objetivos 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 aumentará la cobertura de este sistema. Para cumplir con esto en el mes de diciembre se contrató los servicios de un maestro eléctrico para cambiar el cableado eléctrico del Edificio Reinoso dada la vetustez del mismo, así mismo y paralelamente se proceda con el cambio de cableado en el sistema de citófonos e implementar y optimizar el sistema contra incendios.

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 e incluso por referencias a los potenciales clientes la existencia de oficinas de arrendamiento con la finalidad de arrendar lo más rápido posible. De esta forma

llegamos al mes de Diciembre con las siguientes oficinas desocupadas 101, 301, 402/3, 501, 502/3 y 601

Para solucionar lo más pronto posible los problemas legales mantenidos con el ex gerente de la compañía y otros, se seguirá realizando los gastos necesarios, como el pago de honorarios. Como novedad en este punto tenemos que en el mes de junio se contrató al Dr. Eduardo Aguilar Romero para representar a la compañía judicialmente y patrocinarla en el juicio penal que por abuso de confianza se sigue en contra del ex gerente Arq. Galo Reinoso Jurado, terminando el contrato con el Dr. Fernando King Yerovi, anterior Patrocinador.

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 realiza en la compañía 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 compañía, pues sin él, no se podría realizar los arriendos y por ende, recibir los ingresos económicos necesarios para que la compañía siga en funcionamiento, el cual se utiliza 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 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

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	Este riesgo se convirtió en un riesgo a largo plazo, pues el año anterior también se lo considero como tal. Por lo tanto, se sigue manteniendo un alto grado de incertidumbre en relaciona la finalización del juicio con el ex gerente, lo que sigue generando más gastos e incluso ocasionar como sucedió en el 2013 tener que cambiar de abogado.
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; para poder disminuir este riesgo es importante definir las funciones y responsabilidades de los empleados, establecer sistemas de control que verifiquen su calidad de trabajo y mantener la buena comunicación
------------------------------------	--	---	--	---	--	--	---

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.

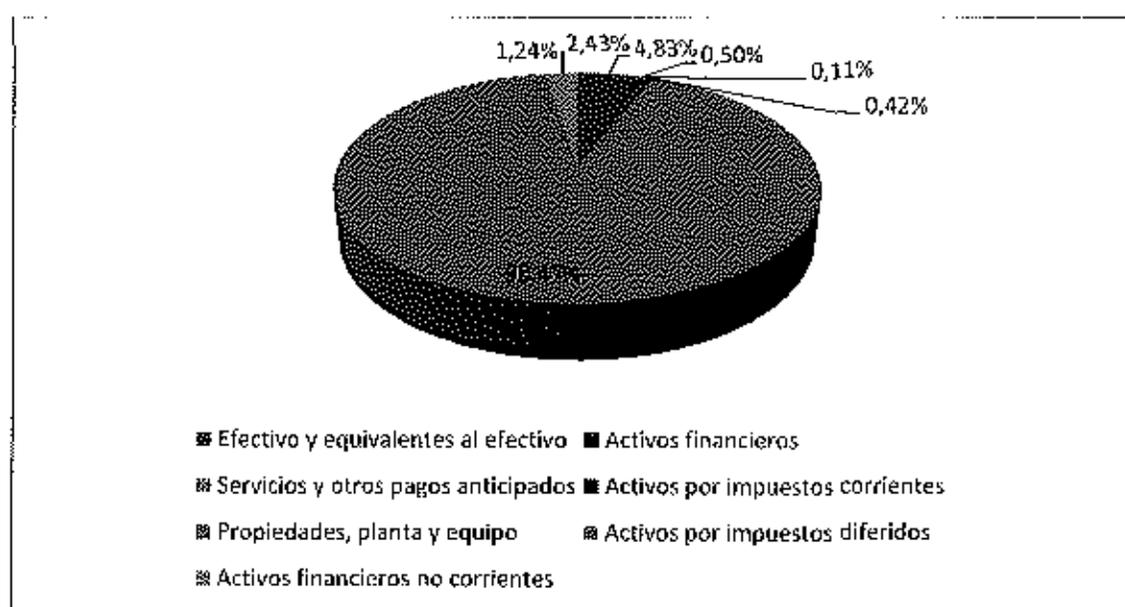
1. Marcelo Guerrero del Almacén 1
2. Jorge Granda del Almacén 2
3. Constanza Mojica de la Oficina 604
4. Xavier Herrera de la Oficina 104
5. Puntonet S.A. de las Oficinas 102, 201, 202/3, 204 y 601
6. Banco Pichincha de las Oficinas 302/3 y 304

Se consideran fundamentalmente por antigüedad los cuatro primeros y los dos restantes también por tener ocupación de oficinas y valores de alquiler significativos.

4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estructura del Activo



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

Al 31 de diciembre de 2013, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1.440.907,23

El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de edificios y terrenos, con un peso de 90,47% incluida la depreciación.

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2013, el 4,83% del activo.

Los activos financieros corrientes, al cierre del 2013 ascienden a 7.197,73 dólares que representan el 0,50% de los activos a diferencia del 2012 que representaba el

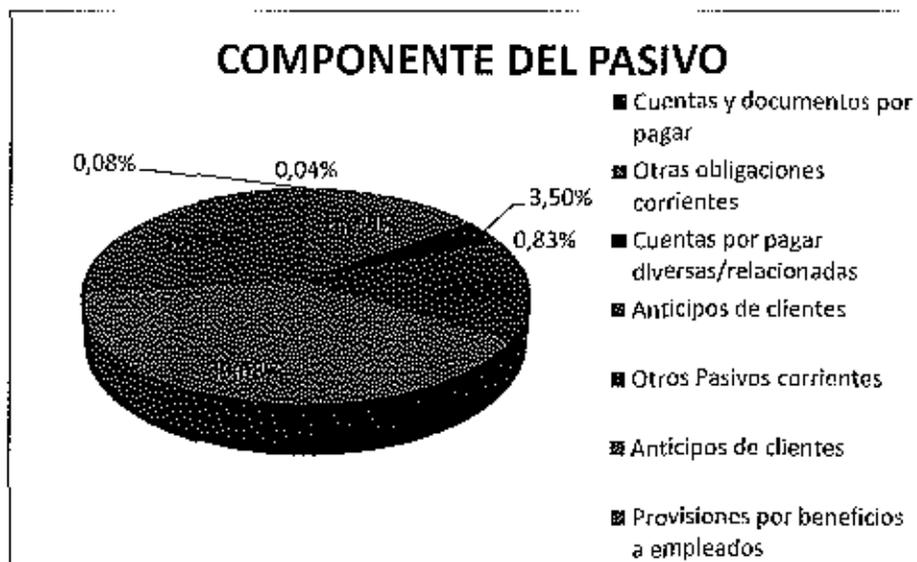
**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

0,90% de los activos. Por otro lado los Activos Financieros no corrientes (de préstamos a socios) son el 2.43% a diferencia del 2012 que correspondían al 2,63% del total de los activos, lo que significa que ha disminuido en el 0.20%

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

COMPONENTES ACTIVO	Valor	%
Efectivo y equivalentes al efectivo	69530,85	4,83%
Activos financieros	7197,73	0,50%
Servicios y otros pagos anticipados	1622,61	0,11%
Activos por impuestos corrientes	6028,68	0,42%
Propiedades, planta y equipo	1303545,42	90,47%
Activos por impuestos diferidos	17896,73	1,24%
Activos financieros no corrientes	35085,21	2,43%
TOTAL ACTIVO	1440907,23	100,00%

Estructura del Pasivo



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

Al cierre del 2013, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 4.40% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes (garantías) que conforman el 39.68% del total de pasivos. 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.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

COMPONENTE DEL PASIVO	Valor	%
Cuentas y documentos por pagar	53,56	0,08%
Obligaciones con Instituciones Financieras	28,41	0,04%
Otras obligaciones corrientes	8989,97	14,55%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2218,12	3,50%
Anticipos de clientes	522,5	0,83%
Otros Pasivos corrientes	9294,30	14,68%
Anticipos de clientes	25125,85	39,68%
Provisiones por beneficios a empleados	16870,97	26,64%
TOTAL PASIVO	63103,68	100,00%

4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Los ingresos del año 2013 ascendieron a 188.361,21 dólares, los cuales en comparación al 31 de diciembre del 2012 disminuyeron en 391,57 dólares, lo que significa que no hubo mucha variación de un año con otro. Estos ingresos provienen en su mayor parte de los arriendos que se realizan en la entidad.

El total de gastos asciende a 216.945,06 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 22,10 % lo que asciende a un valor de 39.270,35 dólares. Este aumento de gasto se ocasiona principalmente en mantenimiento y reparaciones, además de contribuciones, impuestos fiscales y municipales y otros. Por otro lado también tenemos el aumento de pago de beneficios de personal y el de Honorarios profesionales.

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.

EL 58.19% 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. El 41.58% del dinero ha sido utilizado en este 2013 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.

Los ingresos en efectivo que tuvo la compañía al 2013 ascienden a 192.566,38 dólares, de los cuales se utilizó en actividades de operación 185.902,75 dólares y 7.212,39 dólares en el pago de dividendos correspondientes al año 2012.

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 40575,19 dólares lo que representa el 2.94% del total del patrimonio del 2013. Este valor disminuye por la repartición de dividendos del 2012 y la pérdida que se ocasiona en el ejercicio económico del año 2013.



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. Lo que se ocasiona por la anterior cultura de la entidad.

Además se observa que la empresa no tiene una visión y misión, pues por los continuos problemas con el ex gerente aún no se ha podido determinar. Mi recomendación es que se las realice cuando se solucionen estas situaciones y se tenga la certeza de lo que va a pasar en el futuro con la compañía.

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.

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: $67.160,03 / 216.945,06 = 30,96 \%$

Interpretación: Los gastos en procesos de servicios representan el 30,96% 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, Asistente de cobranzas, 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 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.



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 – 84.379,87- 23.701,74

Capital de Trabajo – 60.678,13

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de \$ 60.678,13 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo período. Hay que recordar que en el año 2012 el capital de trabajo fue de \$ 41.135,34; lo que significa que hemos mejorado de un año al otro en \$19.542,79

2. Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Razón Corriente: 84.379,87 / 23.701,74

Razón Corriente: 3,56

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 2,56 dólares adicionales para cubrirlo, es decir que puede cubrir más del 100% de deuda.

Índice de apalancamiento

1. Apalancamiento Total: Pasivo Total / Patrimonio Total

Apalancamiento Total: 63.103,68 / 1.377.803,55

Apalancamiento Total: 0,046

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.

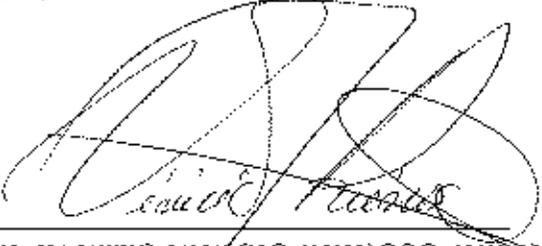
2. Apalancamiento a Corto Plazo: Pasivo Corriente / Patrimonio

Apalancamiento a Corto Plazo: 23.701,74/ 1.377.803,55

Apalancamiento a Corto Plazo: 0,0172

Apalancamiento a Corto Plazo: 1,72%

Interpretación: La compañía se apalanca apenas con el 1,72% con obligaciones con terceros.



ING. FAUSTO VINICIO REINOSO JURADO

Gerente de Inmobiliaria R Y J C.A.