

INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2014

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 2014. 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	8
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	16
5. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTION	17
5.1. INDICADORES DE GESTION	17
5.2. INDICES FINANCIEROS.....	21

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 por el mismo sector.

El sector inmobiliario en relación a la compra y venta se mantiene en bonanza, es decir, aún tienen varios años de recorridos, gracias a los préstamos otorgados por entidades bancarias, cooperativas de ahorro y crédito, financiamientos directos, etc. Las ciudades en donde se puede apreciar la evolución y crecimiento de la compra venta de oficinas son las principales ciudades de Quito y Guayaquil, en donde se presentan proyectos como Emporium, con 119 oficinas disponibles todas ellas con parqueaderos. Esta clase de proyectos se pueden multiplicar y afectar seriamente a nuestra economía.

Todos estos fenómenos ocasionan que el otro lado del sector inmobiliario como 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 debemos 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 tenga

buenos contratos a largo plazo, inclusive, a mejores precios de mercado. Cabe resaltar que en nuestro sector se han construido y se continúan construyendo 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 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 2013 y 2014 (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 2013

MES	%
Enero-31-2014	4.10 %

Fuente: BCE

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.

El año 2015, se lo proyecta como un año muy difícil para la economía del país, debido a la caída del precio del barril de petróleo, incremento de impuestos y aranceles de importación, ocasionando que los productos sean más caros, y que la economía de nuestros potenciales clientes se vea afectada.

1.3. ENTORNO LEGAL

En el año 2014 la compañía supero la obligación de cumplir con las Normas Para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Terrorismo expedidas por la Superintendencia de Compañías.

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 participes.

Para el año 2014 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 auditoría 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, 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 continúa mejorando el 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. Eliminar en lo posible el porcentaje de oficinas desocupadas en la compañía.
2. Optimizar el buen funcionamiento de la compañía, realizando el mantenimiento oportuno de las oficinas, áreas comunales y cobro de arriendos, etc.
3. Cumplir con las disposiciones del Estado y estar al día 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 a los requerimientos de mantenimiento y/o reparación de algunas áreas. También, brindando facilidades de pago y manteniendo un buen sistema de seguridad. En el año 2014 las oficinas desocupadas fueron la 602, 402/3, 05, S-03 y la S-02 que finalmente se la arrendo en noviembre, a comparación del año 2013 que fueron: la 101, 301, 402/3, 501, 502/3 y 601.

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.

En el año 2014 se realizó un cambio en la estimación de vida útil de bienes inmuebles (edificio) de 30 a 60 años, el valor residual del bien se mantiene en el 10% del valor total del mismo. El valor de la depreciación anual de \$ 31.754,13 cambio a \$ 15.877,07. Según la sección 10 de la NIIF para las PYMES este cambio afecta al periodo actual y a los periodos futuros o restantes de la vida útil.

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.

Como nuevo gerente ingrese a Rol de Pagos en el mes de marzo de 2014.

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	
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. Q'MATIC ECUADOR Oficina 404
3. Constanza Mojica de la Oficina 604
4. Xavier Herrera de la Oficina 104

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

Es necesario resaltar que nuestro principal cliente al momento es PUNTONET S.A que, a la presente fecha se encuentra ocupando seis (6) oficinas en el Edificio Reinoso.

4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estructura del Activo



- Efectivo y equivalentes al efectivo = Activos financieros
- Servicios y otros pagos anticipados = Activos por impuestos corrientes
- Propiedades, planta y equipo = Activos por impuestos diferidos
- Activos financieros no corrientes

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

Al 31 de marzo de 2014, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1'451,176.58 El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de edificios y terrenos, con un peso de 90.61% a diferencia del año 2013 que se encontraba en el 90.47% incluida la depreciación. Esto se debe a que en el año 2014 se invirtió en:

Instalaciones	11,171.07
Maquinaria y equipo	1,305.45
Equipo de computación	974.00
TOTAL	13,450.52

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2014, el 3.58% a diferencia del 2013 que representaba 4.83% del activo. Esta disminución se debe al pago de las inversiones que se ha realizado en la compañía.

Los activos financieros corrientes, al cierre del 2014 ascienden a 18408.09 dólares con un 1.27% reflejando un claro incremento en comparación del año 2013 que se reflejó en 7.197,73 dólares que representan el 0,50%. Por otro lado los Activos Financieros no corrientes (de préstamos a socios) son el 2.43% los cuales no cambian en relación al año 2013.

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

COMPONENTES ACTIVO	2014		2013	
	Valor	%	Valor	%
Efectivo y equivalentes al efectivo	51975.80	3.58%	69530,85	4,83%
Activos financieros	18408.09	1.27%	7197,73	0,50%
Servicios y otros pagos anticipados	3657.29	0.25%	1622,61	0,11%
Activos por impuestos corrientes	6898.18	0.48%	6028,68	0,42%
Propiedades, planta y equipo	1314924.18	90.61%	1303545,42	90,47%
Activos por impuestos diferidos	20227.88	1.39%	17896,73	1,24%
Activos financieros no corrientes	35085.21	2.43%	35085,21	2,43%
TOTAL ACTIVO	1451176.58	100%	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 2014, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 3,93% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes (garantías) que conforman el 43,42% del total de pasivos, a diferencia del año anterior que representaba el 39,68%, 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 a incrementado del 14,55% (2013) al 20.39% (2014). Estas obligaciones, corresponden a obligaciones con el IESS, beneficios empleados y Obligaciones con el SRL.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

COMPONENTE DEL PASIVO	2014		2013	
	Valor	%	Valor	%
Cuentas y documentos por pagar	50.80	0.09%	53,56	0,08%
Obligaciones con Instituciones Financieras	0.00	0.00%	28,41	0,04%
Otros obligaciones corrientes	11623.72	20.39%	9214,89	14,55%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2513.70	4.41%	2218,12	3,50%
Anticipos de clientes	443.32	0.78%	522,5	0,83%
Otros Pasivos corrientes	0.00	0.00%	9294,30	14,68%
Anticipos de clientes	24754.18	43.42%	25125,85	39,68%
Provisiones por beneficios a empleados	17628.50	30.92%	16870,97	26,64%
TOTAL PASIVO	57014.22	100.00%	63328,6	100,00%

4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.

Los ingresos del año 2014 ascendieron a 217349.60 a diferencia del año 2013 por 188.361,21 dólares, lo que significa que hubo un incremento de 28988.39 que representa el 15% adicional. Estos ingresos provienen en su mayor parte de los arriendos que se realizan en la entidad.

El total de gastos asciende a 208,496.59 dólares. Los gastos se dividen en gastos de ventas con 19,79%, administrativos con los 79,30%, financieros y otros gastos con menos del 1%.

Los gastos en relación al año anterior disminuyeron en 4.05% lo que asciende a un valor de 8448.47 dólares, uno de los motivos es la disminución del valor de las depreciaciones. Este aumento de gasto se ocasiona principalmente en mantenimiento y reparaciones, además de contribuciones, impuestos y otros. Por otro lado también tenemos el aumento de pago de beneficios de personal y el de Honorarios profesionales de los Abogados contratados para defender los intereses de la compañía en los casos instaurados por y contra la compañía por el ex gerente Galo Reinoso Jurado.

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 el 55.09% 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 44,13% del dinero ha sido utilizado en este 2014 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, maquinaria y equipo e instalaciones.

Los ingresos en efectivo que tuvo la compañía al 2014 ascienden a 205543.49 dólares de los Estados Unidos de América.

4.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

En el Estado de Cambios en el Patrimonio se puede observar que existe un incremento de 16358.81 dólares lo que representa el 1.17% del total del patrimonio del 2014. Este valor incrementa por el cambio de políticas en la depreciación de bienes inmuebles.

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 definidas, pues por los continuos problemas con el ex gerente, Galo Marcelo Reinoso Jurado, aún no se han 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, toda vez que pese a que hemos obtenido justicia en las instancias anteriores con la sentencia favorable a la empresa, siendo Galo Reinoso Jurado sentenciado por el Sexto Tribunal de Garantías Penales de Pichincha, a seis meses de prisión correccional y a pagar la cantidad de trescientos mil dólares de los Estados Unidos de América, el proceso actualmente se encuentra en casación en la Corte Nacional de Justicia por solicitud del demandado y a la fecha de elaboración del presente informe, la Sala Penal no se ha pronunciado.

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: 41,269,42/ 208496.59=19,79 %

Interpretación: Los gastos en procesos de servicios representan el 19,79% los que disminuyeron a diferencia del año 2013 que representaba 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, 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 un 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 tiene 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 = $80.939,36 - 16.505,39$

Capital de Trabajo = $64.433,97$

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de \$ 64.433.97 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo período. Hay que recordar que en el año 2013 el capital de trabajo fue de \$ 60.678,13; lo que significa que hemos mejorado de un año al otro en \$3755.84

2. Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Razón Corriente: $80.939,36 / 16.505,39$

Razón Corriente: $4,90 / 3,56$

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 4,90 dólares adicionales para cubrirlo, es decir que puede cubrir más del 100% de la deuda. En el 2013 este índice fue de 3,56 por lo que se puede apreciar un mejor valor en este índice financiero.

Índice de apalancamiento

1. Apalancamiento Total: Pasivo Total / Patrimonio Total

Apalancamiento Total: $57.014,22 / 1.394.162,36$

Apalancamiento Total: 0,041

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: $16.505,39 / 1.394.162,36$

Apalancamiento a Corto Plazo: 0,0118

Apalancamiento a Corto Plazo: 1,18%

Interpretación: La compañía se apalanca apenas con el 1,18% con obligaciones con terceros.

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