

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 puedan adquirir una oficina propia, permitiendo que siempre existan 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 (Gráfico 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.

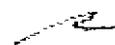


GRAFICO 1

Año 2014

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2014	3.27 %
Noviembre-30-2014	2.76 %
Octubre-31-2014	1.98 %
Septiembre-30-2014	4.29 %
Agosto-31-2014	4.35 %
Julio-31-2014	4.11 %
Junio-30-2014	3.67 %
Mayo-31-2014	3.41 %
Abril-30-2014	3.23 %
Marzo-31-2014	3.21 %
Enero-30-2014	2.89 %
Enero-31-2014	1.92 %

Fuente: BCF.



Año 2015

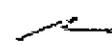
FECHA	VALOR
Diciembre-31-2015	3.16 %
Noviembre-30-2015	3.49 %
Octubre-31-2015	3.43 %
Septiembre-30-2015	3.79 %
Agosto-31-2015	4.14 %
Julio-31-2015	4.35 %
Junio-30-2015	4.67 %
Mayo-31-2015	4.55 %
Abril-30-2015	4.72 %
Marzo-31-2015	1.76 %
Febrero-28-2015	4.03 %
Enero-31-2015	3.53 %

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 101 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 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 elaborados bajo NIIF para PYMES y cumpliendo sus disposiciones.

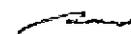
Existen otras leyes que se relacionan con la entidad y cuyo cumplimiento es fundamental, este es el caso de la Ley de Seguridad Social, el Código Civil en relación a los contratos de arrendamiento, Ley de Justicia laboral, el Código Penal, etc.

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 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.*

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.

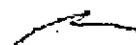
Tenemos una secretaria, la que es la encargada de realizar todas las operaciones de compras, ingresos, pagos, cobros, etc.

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 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 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 cubrirlos 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 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 el no se podría concretar los arriendos y por ende, recibir los ingresos económicos necesarios para que la compañía 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 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.

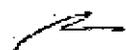
3.2 RIESGOS

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

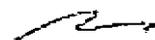
C: Comerciales

O: Operativos

F: Financieros



Riesgo Identificado	Clasificación			Tipo			OBSERVACION
	C	O	I	Amenaza	Oportunidad	Incumplimiento	
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.

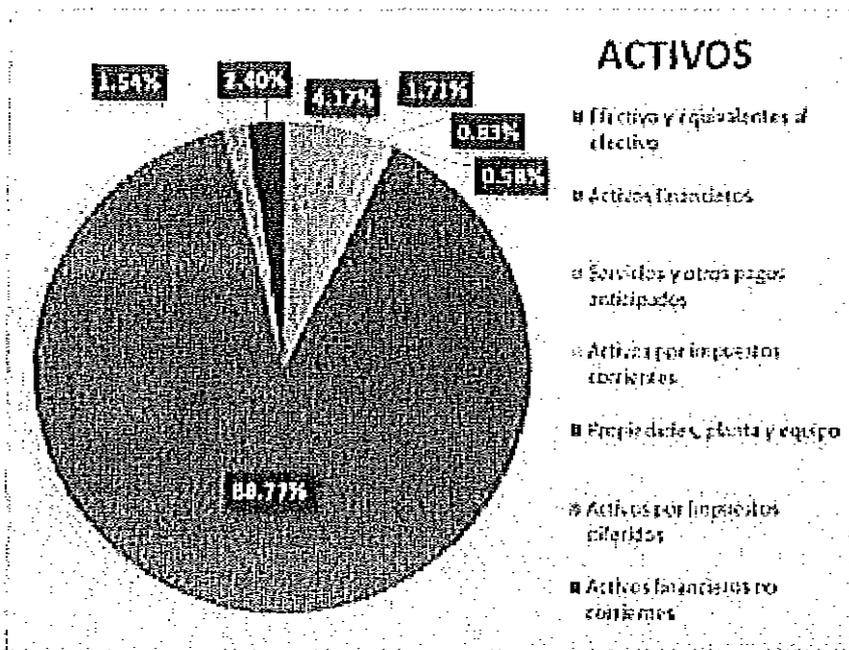
1. PLINTO NET S.A.
2. Marcelo Guerrero
3. TIECONE S.A.
4. Constanza Mójica
5. Navier Herrera

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 gráfico se expresan en 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.