

INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2016

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 2016. 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	3
1.1. ACTIVIDAD ECONOMICA	3
1.2. INFLACION	4
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	8
3. RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES	9
3.1. RECURSOS	9
3.2. RIESGOS	10
3.3. RELACIONES	12
4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS	13
4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	13
4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	17
4.3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	17
4.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	18
5. INDICADORES FINANCIEROS Y DE GESTION	18
5.1. INDICADORES DE GESTION	18
5.2. INDICADORES FINANCIEROS	22

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 y comercial 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.

En el año 2016 el sector inmobiliario se vio afectado por varios factores, el primer factor fue el incremento del IVA del 12% al 14%, lo que incrementa el valor de los arriendos (el 2% por el IVA) y un cambio en el flujo de efectivo de los clientes.

El segundo factor que afectó al sector inmobiliario fue la Ley de Plusvalía y Ley de Herencias, que se traduce en una caída de la demanda de casas, departamentos, oficinas, etc. El último factor, solo afecta al área de compra – venta de propiedades y al área en construcción. En el área de los arriendos, a la que está enfocada la compañía estas leyes no tienen gran relevancia, al menos que en un futuro por decisión de la junta de accionistas se decida vender el edificio.

El tercer factor que afecta a nuestra compañía, específicamente en el ámbito económico, es el generado por la Ley Orgánica para la Eficiencia de la Contratación Pública, en lo referente al pago por contribución especial por mejoras por obras públicas. Se debe considerar para ello las obras que existen en el sector en donde se encuentra ubicado el edificio y tener presente un posible incremento en el pago de dicho impuesto y un nuevo avalúo municipal.

El cuarto factor, pero no menos importante, que afectó al sector inmobiliario, en especial a la compañía, fue el terremoto del 16 de abril y sus posteriores réplicas, pues ocasionó una salida de dinero que no estaba prevista, al momento de realizar los respectivos mantenimientos y mejoras.

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 2015 y 2016 (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 2015

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2016	3,38 %
Noviembre-30-2016	3,40 %
Octubre-31-2016	3,48 %
Septiembre-30-2016	3,78 %
Agosto-31-2016	4,14 %
Julio-31-2016	4,36 %
Junio-30-2016	4,57 %
Mayo-31-2016	4,55 %
Abril-30-2016	4,32 %

Marzo-31-2016	3.76 %
Febrero-29-2016	4.05 %
Enero-31-2016	3.53 %

Fuente: BCE

Año 2016

Diciembre-31-2016	1.12 %
Noviembre-30-2016	1.05 %
Octubre-31-2016	1.31 %
Septiembre-30-2016	1.30 %
Agosto-31-2016	1.42 %
Julio-31-2016	1.58 %
Junio-30-2016	1.59 %
Mayo-31-2016	1.63 %
Abril-30-2016	1.78 %
Marzo-31-2016	2.32 %
Febrero-29-2016	2.60 %
Enero-31-2016	3.09 %

Fuente: BCE

El año 2016 termina con una inflación baja en relación a la que existía en el año 2015, lo que genera expectativas para que el año 2017 sea un año de equilibrio económico, en donde nuestros clientes puedan mejorar o mantener su economía, permitiendo que puedan pagar su arriendo de manera puntual y permitiendo a la compañía mantener un buen y constante flujo de dinero, que permita cumplir con sus obligaciones y generar ganancia.

1.3. ENTORNO LEGAL

En lo relacionado al SRI, se mantienen las mismas obligaciones estas son: Impuestos mensuales reportados en los formularios 104 y 103, Impuesto a la Renta, presentación de anexos ATS, RDEP, el de Socios, accionistas y participes y la presentación del ADI (Anexo de Dividendos).

Para el año 2016 también se realizó la contratación de la Auditoría Externa de obligatoria presentación debido a que la compañía superó los quinientos mil 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, 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.

En especial en el año 2016, los mantenimientos se realizaron con mayor intensidad, como consecuencia del terremoto del 16 de abril y sus posteriores réplicas, lo que refleja, que la compañía siempre tiene sus instalaciones en buen estado, para comodidad de nuestros clientes y evitar potenciales peligros.

También en este año, se realizaron varios simulacros de seguridad, con el principal fin de estar siempre prevenidos ante un desastre y salvaguardar la vida de las personas que usan las instalaciones del edificio, clientes y empleados.

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 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, mantenimiento oportuno de las oficinas.
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.
5. Realizar un seguimiento de las cuentas pendientes de cobro.

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 cubrir las a tiempo, con el fin de evitar el pago innecesario de multas e intereses.

Para generar un excelente flujo de información es necesario crear procesos eficientes y eliminar los cuellos de botella, también es necesario capacitar al personal para que tengan conocimiento de lo que se espera de ellos y puedan realizar su trabajo con mayor eficiencia y eficacia.

Para realizar el cobro de cuentas pendientes, es necesario realizar un seguimiento de los clientes, analizar cuáles cuentas pueden llegar a ser completamente incobrables, generar la provisión, tomar las decisiones necesarias en la junta de accionistas respecto al cliente o la cuenta por cobrar de manera específica.

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. Las cuentas bancarias que mantiene la compañía son del Banco de Pichincha, Guayaquil e Internacional.

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.

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

**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Riesgo Identificado	Clasificación			Tipo			OBSERVACION
	C	D	F	Amenaza	Oportunidad	Incertidumbre	
Posibles problemas generados por desastres naturales.		X		X			Es un riesgo operativo, pues puede afectar el buen funcionamiento del negocio y el alquiler oportuno de las oficinas.
Cuentas por cobrar que pueden convertirse en incobrables			X			X	Es un riesgo Financiero, pues el no cobro de dichas cuentas va afectar a la economía de la compañía.
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; 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 5 Clientes más importantes que tiene la compañía y estos son.

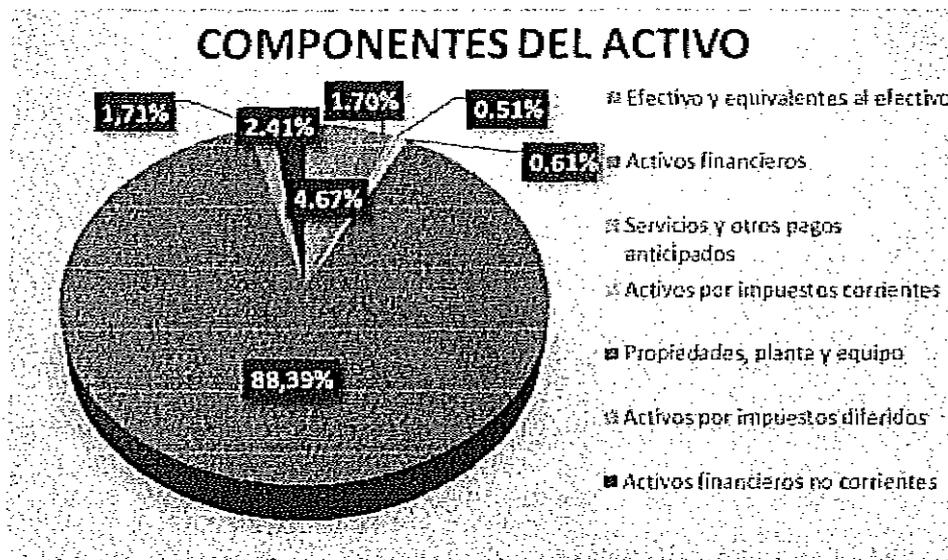
1. Marcelo Guerrero
2. Xavier Herrera
3. PUNTONET S.A.
4. TIECONE S.A.
5. Edwin Chacaguasay

Se consideran fundamentalmente los dos primeros por antigüedad, debido a que se refleja la fidelidad de los clientes a la compañía, y los tres últimos por su puntualidad en los pagos.

4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estructura del Activo



*Los valores se presentan en la tabla 2

Al 12 de marzo 2016, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1'456,566.72 dólares. El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de edificios y terrenos. En el año 2016 se invirtió en propiedad planta y equipo en instalaciones un valor de 7962.49 dólares, este valor se originó especialmente por reparaciones de mampostería que se generaron por el terremoto del 16 de abril y el sismo del mes de Agosto.

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2016, el 4.67% a diferencia del 2015 que representaba 4.17% del activo, lo que representa un pequeño incremento en la liquidez de la compañía. De este efectivo y equivalentes de efectivo el 99.55% del valor corresponde a valor en bancos y el 0.45% es dinero que se mantiene en caja chica, para gastos menores.

Los activos financieros corrientes, al cierre del 2016 ascienden a 24786.75 dólares con una disminución de 0.01%, demostrando que el valor técnicamente se mantiene.

De estos activos financieros las cuentas por cobrar clientes es de 25014.35 dólares, los cuáles se debe revisar en este 2017 para determinar cuáles son los valores que están por más de un año en libros y cuáles ya están por cumplir los 5 años en libros, para analizarlos y tomar las decisiones que sean necesarias para cobrar dichos valores o darlos de baja según determina la LOARTI y las NIF'S.

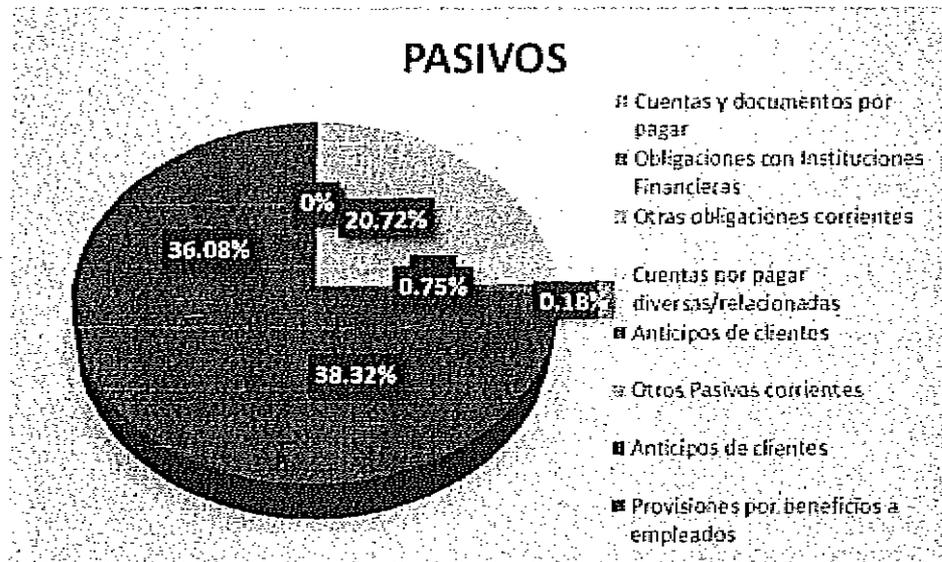
Con relación a los anticipos a Proveedores, existen dos anticipos, del Dr. Fernando King y Hector Gualotuña, con un valor de \$200.00 cada uno, en este año 2017 como gerencia voy a realizar todos los esfuerzos posibles por contactar con los proveedores y exigir el respectivo comprobante de venta, de no ser posible, recomiendo que al final del año se dé de baja dichos valores.

Con relación a la Propiedad, Planta y Equipo se cerró el valor de los activos completamente depreciados, motivo por el cual disminuyó el valor de la propiedad, planta y equipo y a su vez el valor de depreciación acumulada de propiedad, planta y equipo. Es importante recalcar que esta decisión no afecta en nada la economía de la compañía, ni los estados financieros.

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

COMPONENTES DE ACTIVO	2016		2015	
	Valor	%	Valor	%
Efectivo y equivalentes al efectivo	67960.64	4.67%	60959.36	4.17%
Activos financieros	24786.75	1.70%	25036.06	1.71%
Servicios y otros pagos anticipados	7397.9	0.51%	12066.8	0.83%
Activos por impuestos corrientes	8917.88	0.61%	8488.6	0.58%
Propiedades, planta y equipo	1287528.31	88.39%	1298377.74	88.77%
Activos por impuestos diferidos	24890.03	1.71%	22558.93	1.54%
Activos financieros no corrientes	35085.21	2.41%	35085.21	2.40%
TOTAL ACTIVO	1456566.72	100%	1462572.7	100,00%

Estructura del Pasivo



*Los valores se presentan en la tabla 3)

Al cierre del 2016, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 4.15% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes (garantías) que conforman el 38.32% del total de pasivos, a diferencia del año anterior que representaba el 44.59%, es decir, dicho valor disminuyó. Estos anticipos clientes representan valores que en un determinado momento se deberán volver a los clientes o usarlos para arreglar las oficinas que desocupan. Puede darse el

caso también de que se conviertan en ingreso al cubrir el valor de una factura atrasada.

El siguiente valor más alto del pasivo corresponde a Provisiones por beneficios a empleados, compuesta por la jubilación patronal y desahucio acumulados, son valores que van a representar salidas futuras de dineros cuando la obligación se haga efectiva, esta es, en el caso de la jubilación patronal cuando el empleado cumpla 25 años de servicios continuos o interrumpidos en la empresa. El valor del desahucio cuando se dé por terminado un contrato.

Además, se puede observar que el valor de las obligaciones corrientes se mantiene constante: 20,39% (2014), 22,40% (2015), 20,72% (2016). Estas obligaciones, corresponden a obligaciones con el IESS, beneficios empleados y Obligaciones con el SRI.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

COMPONENTE DEL PASIVO	2016		2015	
	Valor	%	Valor	%
Cuentas y documentos por pagar	107.52	0.18%	22.52	0.03%
Obligaciones con Instituciones Financieras	0.00	0.00%	1172.19	1.79%
Otras obligaciones corrientes	12,632.09	20.72%	14,662.63	22.40%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2413.78	3.96%	2321.09	3.55%
Anticipos de clientes	456.76	0.75%	464.55	0.71%
Otros Pasivos corrientes	0.00	0.00%	1873.85	2.86%
Anticipos de clientes	23364.25	38.32%	29189.7	44.59%
Provisiones por beneficios a empleados	21994.69	36.08%	15752.84	24.07%
TOTAL PASIVO	60969.093	100%	65459.37	100,00%

4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Los ingresos del año 2016 ascendieron a 228509.83 a diferencia del año 2015 por 225522.27 dólares, lo que significa que hubo un incremento de 2987.56 que representa el 1.31% adicional. Estos ingresos provienen en su mayor parte de los arriendos que se realizan en la entidad.

El total de gastos asciende a 218.666,27 dólares. Los gastos se dividen en gastos de ventas con 13,67%, administrativos con los 86.19%, financieros y otros gastos con menos del 1%.

Los gastos en relación al año anterior incrementó el 2.15%, este incremento se debe al terremoto del 16 de abril y a las continuas réplicas de este desastre natural. Además este aumento de gasto se ocasiona en sueldos, salarios y demás remuneraciones ocasionadas por el incremento anual de la remuneración básica unificada impuesta por el gobierno.

4.3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

En lo referente a actividades de operación la mayor parte del dinero utilizado por la compañía se utilizó para el pago de proveedores y terceros relacionados con el transcurso normal de las operaciones de la compañía y con la catástrofe natural del

16 de abril. También el dinero ha sido utilizado en este 2016 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, especialmente en lo relacionado, a instalaciones.

5.4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

En el Estado de Cambios en el Patrimonio no existieron cambios importantes y se mantiene constante. El capital de los accionistas es de 10,000.00 dólares, además se cuenta con reservas que ascienden a 75747.71 dólares. De los cuáles 5000,00 corresponden a la reserva legal y la diferencia a la reserva de capital.

También hay una pérdida acumulada de 22696.78 dólares la cual se recomienda amortizar en los próximos 5 años. Debemos considerar que la pérdida es mayor al capital de los accionistas y puede generar alguna observación por parte de la Superintendencia de Compañías.

6. 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.

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.

3. Estructura Organizacional

- La infraestructura de la empresa constituye una gran ventaja.

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

4. Recursos Humanos

Cualitativos

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

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

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

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

Propósito Estratégico

1. Control

Cualitativos

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

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

2. Calidad

Cualitativos

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

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

- La empresa no tiene sistemas formales enfocados al cliente.

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

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 = $109063.17 - 15610.15$

Capital de Trabajo = 93453.02

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de S 93453.02 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo periodo.

2. Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Razón Corriente: $109063.17 / 15610.15$

Razón Corriente: 6.98

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 6.98 dólares adicionales para cubrirlo, es decir que puede cubrir más del 100% de la deuda. En el año 2015 este valor fue menor 5.19, lo que demuestra una mejor economía para la compañía.

Índice de apalancamiento

1. Apalancamiento Total: Pasivo Total / Patrimonio Total

Apalancamiento Total: 60969.09/ 1'395597.63

Apalancamiento Total: 0,044

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: 15610.15/ 1'395597.63

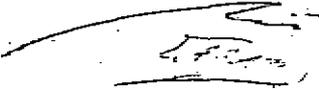
Apalancamiento a Corto Plazo: 0,0111

Apalancamiento a Corto Plazo: 1,11%

Interpretación: La compañía se apalanca apenas con el 1,11% con obligaciones con terceros.

EVENTOS SUBSECUENTES

En el proceso de auditoria no se recibieron las confirmaciones de saldos por parte de los bancos y de los clientes, motivo por el cuál, los auditores no opinaron sobre dichas cuentas.


ING. IVAN ESTUARDO PAZMIÑO REINOSO

Gerente de Inmobiliaria R Y J C.A.