

INMOBILIARIA RYJ C.A.

INFORME DE GERENCIA

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2018

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 2018. 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.....	7
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 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.

Según la revista Ekosnegocios, “la tendencia anual de reservas de inmuebles ya superó los resultados del 2017, con un aumento del 19,5%. El mismo informe destaca la buena percepción de los promotores frente a las ventas. El 67% de las 16 empresas que conforma Apive señalaron que sus ventas fueron buenas o aceptables. Además, el mismo porcentaje cree que las ventas en los próximos seis meses mejorarán. Otro informe de la entidad, manifiesta que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess), principal emisor de crédito de vivienda en el país, otorgó USD 66,2 millones en préstamos hipotecarios. Esto es un aumento si se compara con el mes de junio, que tuvo una caída y dio USD 55,3 millones.”

Durante el año 2018 se gestionó la revaluación del edificio, debido a que las autoridades municipales le asignaron un valor mucho mayor al del mercado, la gerencia después de un trámite largo y presión continua, logró que sea revaluado a un valor real, evitando de esta manera que en el año 2019 se pague valores exagerados por impuestos al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

También como gestión de gerencia y del área administrativa de la compañía se gestionó la existencia prolongada de los parqueaderos existentes en el área frontal del Edificio Reinoso de propiedad de la compañía.

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 2017 y 2018 (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 2017

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2017	-0.20 %
Noviembre-30-2017	-0.22 %
Octubre-31-2017	-0.09 %
Septiembre-30-2017	-0.03 %
Agosto-31-2017	0.28 %
Julio-31-2017	0.10 %
Junio-30-2017	0.16 %
Mayo-31-2017	1.10 %
Abril-30-2017	1.09 %
Marzo-31-2017	0.96 %
Febrero-28-2017	0.96 %

**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Enero-31-2017 0.90 %

Fuente: BCE

Año 2018

FECHA	VALOR
Diciembre-31-2018	0.27 %
Noviembre-30-2018	0.35 %
Octubre-31-2018	0.33 %
Septiembre-30-2018	0.23 %
Agosto-31-2018	-0.32 %
Julio-31-2018	-0.57 %
Junio-30-2018	-0.71 %
Mayo-31-2018	-1.01 %
Abril-30-2018	-0.78 %
Marzo-31-2018	-0.21 %
Febrero-28-2018	-0.14 %
Enero-31-2018	-0.09 %

Fuente: BCE

El año 2018 termina con una inflación alta en relación a la que existía en el año 2017, lo que refleja el cambio de la economía en el país.

1.3. ENTORNO LEGAL

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, el de Socios, accionistas y participes y la presentación del ADI (Anexo de Dividendos).

Para el año 2018 también se realizó la contratación de la Auditoría Externa de obligatoria presentación debido a que la compañía superó los quinientos mil 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 y Código Orgánico General de Procesos en relación a los contratos de arrendamiento, Código del Trabajo, el Código Orgánico Integral 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 y áreas comunes del edificio y satisfacer lo más rápido posible sus necesidades.

En especial en el año 2018, 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, que es la encargada de realizar todas las operaciones de compras, ingresos, pagos, cobros, etc.

Existe una contadora externa, que es 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.

**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

2. Mantener el buen funcionamiento de la compañía, mediante, mantenimiento oportuno de las oficinas y de las áreas comunales.
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.
6. Promover el buen uso de las instalaciones del edificio.

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.

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 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

Riesgo Identificado	Clasificación			Tipo			OBSERVACION
	C	O	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.

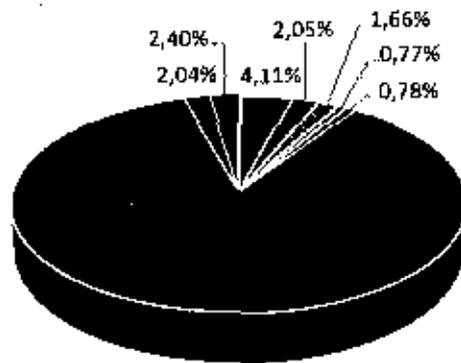
INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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
Daños generados en las instalaciones del edificio		x		x		Es un riesgo operativo, el edificio Reinoso y sus instalaciones son utilizados por los usuarios internos y externos, el mal uso de las

4. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

4.1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Estructura del Activo



- Efectivo y equivalentes al efectivo
- Inversiones
- Documentos y Cuentas por Cobrar
- Servicios y otros pagos anticipados
- Activos por impuestos corrientes
- Propiedades, planta y equipo
- Activos por impuestos diferidos

*Los valores se presentan en la tabla 2

Al 31 de diciembre del 2019, los activos de la Inmobiliaria ascendieron a 1.462.031,69 El total de activos de Inmobiliaria RYJ C.A. está compuesto principalmente por el valor de edificios y terrenos. El 21 de mayo del 2018 se invirtió en pólizas de inversión por el valor de \$30.000,00 con una tasa efectiva del 7.05%, lo cual le genera a la compañía un ingreso adicional por intereses financieros

**INFORME DE GERENCIA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

Los fondos disponibles (efectivo y equivalentes de efectivo) representan al 31 de diciembre del 2018, el 4.11% a diferencia del 2017 que representaba 4.24% del activo. De este efectivo y equivalentes de efectivo el 99.50% del valor corresponde a valor en bancos y el 0.50% es dinero que se mantiene en caja chica, para gastos menores.

Los cuentas por cobrar, al cierre del 2018 ascienden a 24334,34 dólares lo que representa el 1.66% a diferencia del 2017 que representaba el 2.17%, lo que significa una disminución de las cuentas por cobrar debido al incremento de la provisión de las cuentas incobrables por una parte y otra por la recuperación efectiva de dinero.

Con relación a los anticipos a Proveedores, existen dos anticipos, del Dr. Raúl Martínez y el Dr. Darwin Murillo, con un valor de \$7000.00 y 3200.02 respectivamente, en este año 2019 como todos los años se va a gestionar el respectivo comprobante de venta.

En lo referente a propiedad, planta y equipo el porcentaje corresponde al 86.18% en relación al total de activos, lo que lo convierte en el activo más importante de la compañía, esto se genera principalmente por el valor en terrenos y edificios, en comparación en el año 2017, este porcentaje disminuyó, la razón es la depreciación generada cada año.

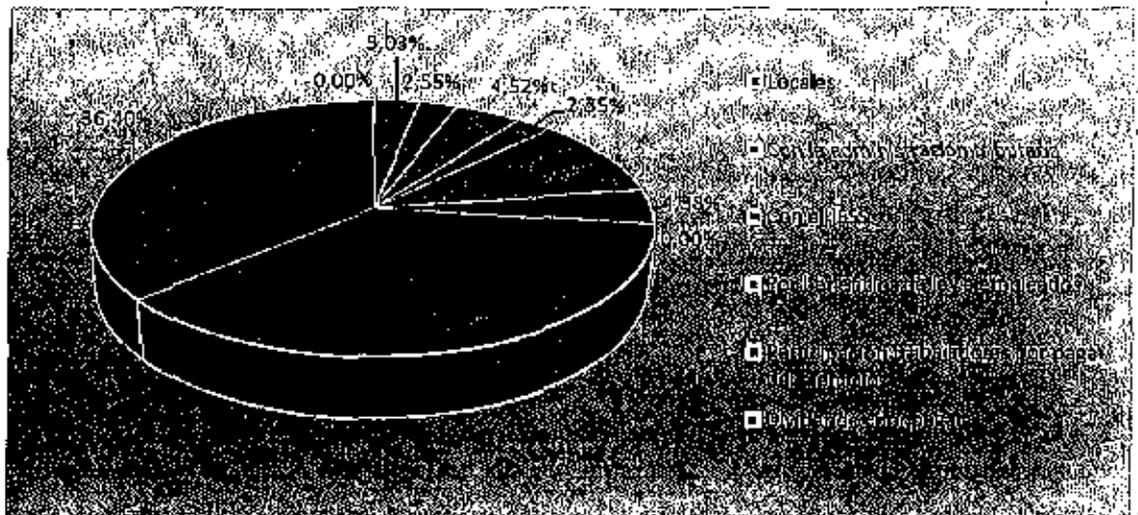
Los activos por impuestos diferidos incrementaron del 1.86% en el 2017 al 2.04% en el 2018, en especial se genera por la jubilación patronal y desahucio.

Tabla de análisis del componente del activo (Tabla 2)

COMPONENTES DEL ACTIVO	2017		2018	
	Valor	%	Valor	%
Efectivo y equivalentes al efectivo	61950,63	4,24%	60118,89	4,11%
Inversiones	0	0,00%	30000	2,05%
Documentos y Cuentas por Cobrar	31671,79	2,17%	24334,34	1,66%
Servicios y otros pagos anticipados	11945	0,82%	11200,02	0,77%
Activos por impuestos corrientes	12236,671	0,84%	12569,98	0,78%
Propiedades, planta y equipo	1279999,95	87,66%	1260047,26	86,18%
Activos por impuestos diferidos	27221,13	1,86%	27727,99	2,04%
Activos financieros no corrientes	35085,21	2,40%	35085,21	2,40%
TOTAL	1460110,38		1461083,69	

014
2018

Estructura del Pasivo



*Los valores se presentan en la tabla 3)

Al cierre del 2018, los pasivos de la Inmobiliaria representan el 4.46% del total de activos, siendo su principal componente los anticipos de clientes a largo plazo (garantías) que conforman el 36.64% del total de pasivos, a diferencia del año anterior que representaba el 39.57%, es decir, dicho valor disminuyó. Estas garantías son depositadas en una cuenta de ahorros del Banco de Guayaquil. Estos anticipos clientes representan valores que en un determinado momento se deberán volver a los clientes o usarlos para arreglar las oficinas.

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.

Se puede observar dentro de los componentes del pasivo el valor correspondiente a dividendos por pagar, en el año 2018 incrementó el 0,99%, esto dividendos por pagar corresponde a deudas que se mantiene con los accionistas.

Tabla de análisis del componente del pasivo (Tabla 3)

COMPONENTES DEL PASIVO	2017		2018	
	Valor	%	Valor	%
Cuentas por pagar Locales	578,79	0,89%	0,00	0,00%
Con la administración tributaria	1118,09	1,72%	1977,66	3,03%
Con el IESS	1738,19	2,67%	1662,30	2,55%
Por beneficios de ley a empleados	2882,27	4,43%	2947,92	4,52%
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	815,06	1,25%	1531,14	2,35%
Dividendos por pagar	5952,34	9,14%	6609,89	10,13%
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2276,41	3,50%	2855,20	4,38%
Anticipos de clientes Corto Plazo	1420,20	2,18%	0,00	0,00%
Anticipos de clientes Largo Plazo	25764,25	39,57%	23894,25	36,64%
Provisiones por beneficios a empleados	22568,69	34,66%	23740,94	36,40%
TOTAL	65114,29		65219,30	

4.2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Los ingresos del año 2018 ascendieron a 218421.48 a diferencia del año 2017 por 214850.40 dólares, lo que significa que hubo un incremento de 3571.08 que representa el 1.66% adicional. Estos ingresos provienen en su mayor parte de los arriendos que se realizan en la entidad. Ese incremento corresponde en este año debido a la póliza se ha generado 1056.48 dólares

El total de gastos asciende a 208213.90 dólares. Los gastos se dividen en gastos de ventas con 14.25%, administrativos con los 80.89%, financieros 0.05% y otros gastos con 4.81%.

Los gastos en relación al año anterior disminuyó el 0.57%, esta disminución se debe a un mejor uso de los recursos.

La utilidad en comparación al año 2017 incrementó en \$4773.86 dólares que corresponde a un incremento en 46.77%.

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. También el dinero ha sido utilizado en este 2018 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, como la póliza que se mantienen en la cooperativa COOPROGRESO.

4.4. 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 y ganancias acumuladas por 1408.48 y en resultados acumulados por adopción primera vez en NIIF por 1309192.47 dólares.

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.

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.

6.2. 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 = $138223,23 - 17584,11$

Capital de Trabajo = 120639,12

Interpretación: La empresa cuenta con un capital de \$ 120639,12 para poder desarrollar sus operaciones en el próximo período.

2. Razón Corriente: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Razón Corriente: $138223,23 / 17584,11$

Razón Corriente: 7.86

Interpretación: Por cada dólar de deuda posee 7.86 dólares adicionales para cubrirlo, es decir que puede cubrir más del 100% de la deuda.

Índice de apalancamiento

1. Apalancamiento Total: Pasivo Total / Patrimonio Total

Apalancamiento Total: $65219,30 / 1'395.864,39$

Apalancamiento Total: 0,047

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: 17584,11/ 1'396812,39

Apalancamiento a Corto Plazo: 0,01259

Apalancamiento a Corto Plazo: 1,26%

Interpretación: La compañía se apalanca apenas con el 1,26% con obligaciones con terceros.

EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de cierre, no existen eventos subsecuentes que puedan alterar el presente *informe*.



ING. IVAN ESTUARDO PAZMIÑO REINOSO

Gerente de Inmobiliaria R Y J C.A.