

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SKYCORPSA S.A.**

### **NOTA 1**

#### **ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL**

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Fue constituida el 18 de noviembre 2014, tiene como domicilio tributario Avenida Rodrigo Chavez Solar # 1 Mz # 275 Piso 5. Oficina 501.

Durante el año 2018 la empresa genero ingresos por la suma USD \$ 1.405.368.89 el 78.00% de los ingresos corresponden a arriendos gravados con tarifa 12% del Impuesto al Valor Agregado y el 21.00% corresponden a los alquileres exentos de IVA, alquileres amparados en los contratos que se mantienen vigentes hasta la fecha, y el 1% a otros ingresos.

El Balance General al término del 31 de diciembre del 2018, ha sido emitido con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Socios que se realizara dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

#### **1.- BASE DE ELABORACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

##### **a) Bases de elaboración**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable esta categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de

entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observable para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que de lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes de efectivo, y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen interés. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen interés.

#### c) Inventarios

Los inventarios de edificios están valorados al costo promedio de construcción, los inventarios no exceden el valor del mercado.

#### d) Instalaciones, mobiliarios y equipos

Las instalaciones y equipos se presentan al costo histórico. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año. La Depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes siguiendo el método de línea recta, así tenemos

Instalaciones, mobiliarios y equipos 10 años

#### e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a suites, locales, oficinas y parqueos que generan rentas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Oficina del Edificio	28 años
Suites, locales y parqueos	27 años

#### f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuestos a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

#### e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

### 1. EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2018 la Cia. Skycorpsa termino con un saldo en Bancos de \$326.270.08

### 2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos de las cuentas por cobrar UDS\$ 242.310.92 el 100.00% corresponden a cuenta por cobrar clientes generadas de la actividad que desarrolla la empresa.

### **3. INVENTARIO DE OBRAS/INMUEBLES TERMINADOS PARA LA VENTA**

Al 31 de diciembre del 2018, el inventario de inmuebles terminados para la venta incluye: 1 local comercial valorado en USD\$ 85.304.56, ubicado en la ciudad de Guayaquil en la ciudadela Nueva Kennedy.

### **4.- PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de diciembre del 2018, las propiedades de inversión incluyen 2 locales comerciales 2 suites y 8 parqueos la ciudad de Guayaquil en la ciudadela Nueva Kennedy y Parque Empresarial Colon por USD\$ 888.029.36

### **5.-OBLIGACIONES BANCARIAS.**

Al 31 de diciembre del 2018, tenemos obligaciones bancarias con el Banco de Guayaquil por un valor de \$207.386,60 a una tasa de interés del 7.50%

### **6. PATRIMONIO**

#### **Capital Social**

El capital social de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

#### **Reserva Legal**

La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre la reserva asciende a \$4.295.63

### **7. GASTOS Y COSTOS**

Al 31 de diciembre del 2018 los gastos alcanzan un valor de \$1.002.005.37 que se distribuyen en Alquileres de subarriendo, Gastos por intermediación, Depreciaciones

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Ing. Ma. De Lourdes Padilla  
Contadora.