

SKYINMOBILIA S.A.

INFORME DE COMISARIO

(Al 31 de diciembre de 2016)

CONTENIDO

OPINIÓN DEL COMISARIO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ANÁLISIS FINANCIERO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABREVIATURAS USADAS

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de SKYINMOBILIA S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la Compañía SKYINMOBILIA S.A., del Ejercicio Económico comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2016, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo así como en las Notas a los Estados Financieros, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable de que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.
 - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las Resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.
3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
4. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, la situación financiera de SKYINMOBILIA S.A., y sus resultados de operación, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016.

5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas y la Administración de SKYINMOBILIA S.A. y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, Marzo 29 de 2017



CPA. Karla Martinez Y.

Comisario

SKYINMOBILIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2016
(Expresado US dólares)

	NOTAS	2016
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO		
Bancos	5	34,063,56
CUENTAS POR COBRAR		
Nacionales	6	1,239,18
ACTIVOS FINANCIEROS		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		
IMPUESTOS ANTICIPADOS		
Impuestos Por Cobrar	7	19,204,58
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
Rancho San Francisco	8	47,500,00
Anticipo Proveedores	8	1,312,41
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		103,319,73
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
Propiedad Planta y Equipo	9	1,197,266,37
(-) Depreciación Acumulada	9	-594,66
PROPIEDADES DE INVERSION		
Propiedades De Inversión Terrenos	10	596,565,76
Propiedades De Inversión Edificios	10	265,884,04
INVERSIONES LARGO PAZO		
Acciones Y Participaciones	11	12,000,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2,071,121,51
TOTAL ACTIVO		2,174,441,24
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Cuentas por pagar	11	180,783,95
Obligaciones Con Instituciones Financieras	12	3,015,21
Empleados	13	9,997,95
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
Administración Tributaria	14	15,535,56
Con el IESS	14	206,75
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Otras Cuentas Por Pagar Proveedores	15	2,458,22
Anticipo Clientes	15	100,000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		311,997,64
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones Emitidas A Largo Plazo	16	110,541,57
Otras Cuentas por Pagar	17	224,366,81

Garantías Recibidas	17	2.174,00
PASIVO DIFERIDO		
Impuestos Diferidos Valoración Edificios	18	57.826,29
Impuestos Diferidos Valoración Membresías	18	5.118,65
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>412.027,32</u>
TOTAL PASIVO		<u>724.024,96</u>
CAPITAL		
Capital Suscrito		804,00
RESERVAS		
Reserva Legal		1.874,13
RESULTADOS		
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores		710.781,67
Resultados Por Adopción 1era Vez Niff		334,52
Resultado del Ejercicio		37.408,37
RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION ACTIVOS FIJO		
Incremento por Valoración	19	699.213,59
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.450.416,28</u>
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>2.174.441,24</u>

18
CW

SKYINMOBILIA S.A.
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre de 2016
(Expresado en miles US dólares)

	NOTA	2016
INGRESOS		
INGRESOS ORDINARIOS POR LA VENTA DE SERVICIOS		
OTROS INGRESOS		
Ventas Gravadas Con Tarifa 12% Iva	21	182.696,00
Venta De Activos	21	<u>6.652,48</u>
TOTAL INGRESOS		<u>189.348,48</u>
COSTOS Y GASTOS		
Costos Operacionales		27.788,11
Gastos de Administración		101.740,12
TOTAL COSTOS Y GASTOS		<u>129.528,23</u>
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	22	13.438,84
15% PARTICIPACION TRABAJADORES		<u>8.973,04</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>37.408,37</u>

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANÓNIMA
SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANÓNIMA
Estado de Flujo de Efectivo
Al 31 de Diciembre de 2016

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	6.062,46
Efectivo recibido de clientes	180.144,41
Efectivo pagado a proveedores	2.555,88
Efectivo pagado por gastos de operación	-128.644,30
Participación trabajadores	-28.553,56
Impuesto a la renta	-19.439,97
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-2.197,11
Venta de propiedad, planta y equipo	6.652,48
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	-6.436,80
Inversiones subsidiarias	-12.000,00
Otros Entradas de Efectivo	9.587,21
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-
Efectivo provisto de accionistas	-
Dividendos	-
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	3.865,35
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	30.198,21
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	34.063,56

Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación (expresado en USD \$)

Utilidad/Pérdida neta	37.408,37
Partidas que no requieren uso de efectivo	
Depreciación	444,32
Ajuste Impuesto a la Renta	
Otros Ingresos No Operacionales	-6.652,48
Rendimientos financieros	-
Utilidad conciliada	31.200,21
Variaciones en la Ctas Operativas	
Aumento en el inventario	-
Aumento en impuestos por pagar	3.068,28
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-2.551,59
Aumento en otras cuentas por cobrar	-
Aumento en pasivos	-
Disminución en cuentas por pagar a proveedores	2.555,88
Disminución en nómina empleados	-28.210,32
Efectivo neto provisto por actividades de operación	6.062,46

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en miles U.S. dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESERVA POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	PERDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO INICIAL 31 de diciembre de 2015	804.00	1,874.13	653,429.76	334.52	689,626.38		57,351.91	1,403,171.57
Transferencia Resultados 2015			57,351.91		9,587.19	0.00	-57,351.91	9,836.32
Dividendos								0.00
Resultados del Ejercicio 2016							37,408.37	37,408.37
Déficit Valoración en Inversión								0.00
Saldos Final al 31 de diciembre de 2016	804.00	1,874.13	710,781.67	334.52	699,213.57	0.00	37,408.37	1,450,416.28

ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis, consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 4.75% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes y los Activos no Corrientes representan el 95.25% en donde su rubro más representativo es Terrenos.

En cuanto a los pasivos, el 56.90% son a largo plazo y están conformados en su mayor parte por obligaciones con Instituciones Financieras.

En relación a los resultados obtenidos, se puede apreciar que los ingresos generados durante el ejercicio 2016, el 96.47% corresponden al giro de negocio propio de la Compañía, mientras que el 3.51% pertenecen a la venta de activos fijos, además la Compañía genera un valor porcentual del 70.90% en relación al total de costos y gastos, por servicio de consultoría en ventas.

Para evaluar la situación financiera de la Compañía, se analizaron los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

Índice de Liquidez

= Activo Corriente / Pasivo Corriente

0,33

=

$\frac{103.319,73}{311.997,64}$

En el año 2016 el Índice de Liquidez fue de 0,33, lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones a corto plazo en un 33% de sus deudas. En otras palabras, por cada dólar de deuda corriente, la Compañía puede cubrir \$ 0,33 ctvs.

Razón de deuda

= Activo Total – Patrimonio / Activo Total

0,33 %

= $\frac{2.174.441,24 - 1.450.362,36}{2.174.441,24}$

Con este índice podemos analizar que los activos totales se encuentran financiados en el 0,33% por fondos de terceros y el 99,67% con capital propio.

Rotación de Activo

= Ventas Netas / Activo Total

0,09

$$= \frac{189.348,48}{2.174.441,24}$$

La rotación de Activos Totales indica la eficiencia con la que SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA, utiliza sus activos para generar ventas.

Para este período en cuanto a la rotación de activos para generar USD \$ 0.09 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos.

Deuda a Patrimonio

= Pasivo Total / Patrimonio

0,50

$$= \frac{724.024,96}{1.450.362,36}$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 0.50 veces el patrimonio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2016

Nota 1. INFORMACIÓN GENERAL

SKYINMOBILIA S.A. con número de RUC 1791814509001, fue constituida el 27 de diciembre de 2001 bajo la normativa vigente en el Ecuador. Su objeto social, entre otros contempla el arrendamiento de bienes inmuebles, actividades desarrolladas por comisionistas relacionadas con el arrendamiento y venta de bienes inmuebles, licitaciones con empresas públicas o privadas sean éstas nacionales o extranjeras.

El capital suscrito es de USD \$ 804,00 divididos en 804 acciones de USD \$ 1.00 cada una, está compuesto de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

Accionista	%	Nº Acciones	Valor Nominal	Monto Capital
OVERSEAS INVESTING SERVICES LIMITED	99%	803	1	803,00
RECALDE JARRIN BERTHA CLAYRET	1%	1	1	1,00
TOTAL				804,00

En la actualidad sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Periodo en años
Judge Recalde Sebastián Mauricio	Gerente General	05/04/2017	2

Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad – International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Las políticas contables más importantes de la compañía se establecen en la Nota 4.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la Nota 4.

Nota 3. MONEDA APLICABLE

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Nota 4. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A. Política para presentación de los Estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo por actividades de operación, de inversión y de financiación.

B. Política tratamiento de Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de que se cobre o no.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, considerando cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgada por la Empresa.

Cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

C. Política tratamiento de propiedad, planta y equipo, y activos intangibles.

Medición Inicial

Un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos

aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

Reconocimiento

Se deberá utilizar los siguientes criterios para el reconocimiento de un activo:

- Todo bien adquirido igual o superior a USD \$200,00 será capitalizado.
- Aquellos bienes que se adquieran entre USD \$100,01 y USD \$199,99 será considerado únicamente para el control.
- Las compras de bienes menores a USD \$100,00 no serán capitalizados ni controlados.
- En el caso de vehículos, maquinarias, terrenos y edificios, se deberá capitalizar en todos los casos independientemente de su valor.

Vidas útiles

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar serán los siguientes:

<u>Detalle del activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>% de depreciación</u>
Muebles de oficina	10 años	10,00%
Equipos de oficina	10 años	10,00%
Equipos de computación	3 años	33,33%
Vehículos	5 años	20,00%
Edificios	20 años	5,00 %

Para efectos de la depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo, se realizará su depreciación sobre el costo total.

Medición posterior

La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de Propiedad, Planta y Equipo, de acuerdo a:

- a. Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto los inmuebles y vehículos.

Costo

(-) Depreciación Acumulada

(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

(=) Propiedad, Planta y Equipo

- b. Modelo de Revaluación para todos los bienes inmuebles y vehículos:

Valor Razonable (Incluye revaluación)
(-) Depreciación Acumulada
(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor
(=) Propiedad, Planta y Equipo

Depreciación

Cuando se revalúe un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, la Depreciación Acumulada será dada de baja contablemente en su totalidad, de manera que el importe en libros del activo fijo sea equivalente al valor establecido por el Perito en su informe.

El método de depreciación que será utilizado es de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno.

D. Instrumentos Financieros

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Se deben medir a su valor razonable las inversiones que se han realizado en certificados de depósito, pólizas de acumulación, certificados de inversión, papeles comerciales, obligaciones y titularizaciones, en función del vector de valoración proporcionado por el Mercado de Valores.

Medición posterior de los activos financieros

Se medirán los activos financieros de acuerdo a su valor razonable sin incluir el costo de transacción para una posible venta del activo. La tasa efectiva de descuento a utilizar es la tasa máxima permitida por el Banco Central del Ecuador.

Medición posterior de Pasivos Financieros

La medición de todos sus pasivos financieros se realizará al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la tasa efectiva de descuento a utilizar es la tasa máxima permitida por el Banco Central del Ecuador.

E. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconocerá una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y

- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

Pasivo contingente: La entidad no debe reconocer contablemente una obligación de carácter contingente. Por el contrario, deberá informar acerca de la obligación en cuestión de los estados financieros, salvo en el caso de que la salida de recursos que incorporen beneficios económicos tenga una probabilidad remota.

Activos contingentes: La entidad no debe reconocer ningún activo contingente. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente, y por tanto es apropiado reconocerlo.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio: Anualmente la empresa contratará a un actuario matemático calificado por la Superintendencia de Compañías para la valorización de todas las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

F. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos deben ser reconocidos como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIF's.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes, o prácticamente terminado el proceso de aprobación, en la fecha del balance.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que a la fecha del balance hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no deben ser "neteados".

Impuesto a la renta corriente

De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado se para el año 2016 se calcula en un 22%.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la Renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera (ver párrafo anterior) y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE

El detalle al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

(Expresado en Dólares)

CTA. CTE.	BANCO	SALDO EN LIBROS
02-050006262	Produbanco	34.063,56
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES		34.063,56

Nota 6. CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Nacionales	1.239,18
TOTAL	1.239,18

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de cuentas por cobrar más relevante corresponde esencialmente a la facturación por ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS, su cobrabilidad se la realiza dentro de los 30 días siguientes por lo cual no devenga interés de los valores pendientes de cobro.

Nota 7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de la cuenta es el siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
IVA En Compras (1)	89,61
Crédito Tributario Siguiente Mes	2.017,82
Impuesto A La Renta En Ventas	14.528,72
Crédito Tributario Ir Ejercicios Anteriores (*)	2.568,43
TOTAL	19.204,58

(1) El crédito tributario corresponde al IVA pagado localmente por las adquisiciones adquiridas, que lo podrá compensar cuando generen ventas gravadas con tarifa 14%.

* El valor corresponde a Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta de Años Anteriores y del ejercicio corriente, lo cual representa un saldo a favor por las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta que le han sido efectuadas a la compañía, este valor puede ser utilizado como Crédito Tributario en caso de que la compañía genere impuesto a la renta en ejercicios posteriores, de igual manera los valores indicados podrían ser objetos de reclamo ante la Administración Tributaria si estos se hubiesen producido en un tiempo máximo de 3 años anteriores.

Nota 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Anticipo Proveedores	1.312,41
Rancho San Francisco	47.500,00
TOTAL	48.812,41

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta Anticipo Proveedores corresponde a valores entregados al Dr. Salgado Claudio por la prestación servicios legales en el periodo 2016, este anticipo será liquidado durante los primeros meses del año 2017.

Por otro lado, la cuenta por cobrar del Rancho San Francisco corresponde a membresías a nombre de los accionistas de la compañía. Se espera liquidar la cuenta por cobrar en el ejercicio económico 2017.

Nota 9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016, los movimientos de propiedad, planta y equipo fueron los siguientes:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS				Saldo al 31 de Diciembre 2016
	Muebles De Oficina	Edificios	Terrenos	Total
Saldo Inicial	1.346,37	134.309,20	1.250.097,63	1.385.753,20
Adquisiciones	0,00			0,00
Ventas / Bajas	0,00	-134.309,20	-54.177,63	-188.486,83
Depreciaciones	-594,66			-594,66
TOTAL	751,51	0,00	1.195.920,00	1.196.671,71

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía realizó la venta del departamento N° 6 que constituía parte de sus activos fijos como edificios y terreno de SKYINMOBILIA S.A por un valor de USD \$134.309,20 y USD \$54.177,63., respectivamente.

La depreciación de los diferentes activos fijos fue calculada según lo indica la Nota 2 literal B.

Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2016, la composición de las propiedades de inversión es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Propiedades De Inversión Terrenos	596.565,76
Propiedades De Inversión Edificios	265.884,04
TOTAL	862.449,80

Nota 10. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016, los Sres. Francisco y Sebastián Judge mantenían acciones en la empresa Provenexo S.A., estas acciones en el mismo año fueron transferidas a nombre de la empresa Skyinmobilia S.A., según el siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Acciones Y Participaciones	12.000,00
TOTAL	12.000,00

Nota 11. CUENTAS POR PAGAR LOCALES

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
---------	-------------------------------

Locales	180.783,95
TOTAL	180.783,95

Para mayor información sobre esta cuenta por pagar a continuación detallamos la composición:

(Expresado en Dólares)

Proveedor	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Atteval S.a.	53.790,00
Consultora General Congeconsul S. A.	59.400,00
Diaz De Nicolais Zandra Soledad	2.277,00
Estrella Olarte Jahel Rocío	2.277,00
Salgado Rivas Claudio Fernando	4.590,00
Soluwork Cia. Ltda	1.139,95
Sorssy S.a.	57.310,00
TOTAL	180.783,95

Nota 12. CUENTAS POR PAGAR A INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo se detalla así:

(Expresado en Dólares)

CUENTA	BANCO	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Obligaciones con Instituciones Financieras (Corriente)	Produbanco	3.015,21
TOTAL		3.015,21

El rubro de obligaciones con instituciones financieras se sustenta por un préstamo otorgado a la empresa Skyinmobilia S.A. el 10 de diciembre del 2012 con un plazo de 5 años a una tasa del 11,23 % y una tasa efectiva de 11,83%. El valor indicado es la parte o fracción corriente del crédito.

Nota 13. EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta Empleados se compone de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Sueldos Por Pagar	136,58
Décimo Tercer Sueldo	83,33
Décimo Cuarto Sueldo	305,00
Fondos De Reserva Pro Pagar	500,00
15% Participación Trabajadores Corriente	8.973,04
TOTAL	9.997,95

Las obligaciones que se encuentran pendientes, serán liquidadas en los primeros meses del año 2017.

Nota 14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Obligaciones Tributarias	15.535,56
Seguridad Social	206,75
TOTAL	15.742,31

- **Administración Tributaria**

Dentro de las obligaciones corrientes con la administración tributaria sobresale la cuenta Impuesto a la Renta del ejercicio por un valor de USD \$ 13.546,68, según el detalle siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Retenciones Impuesto A La Renta Por Pagar	12,80
Iva En Ventas Por Pagar	2.030,00
Impuesto A La Renta Por Pagar Del Ejercicio	13.492,76
TOTAL	15.535,56

- **Seguridad Social**

Son saldos pendientes de pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, el detalle al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Aporte Individual Empleados	94,50
Aporte Patronal	112,25
TOTAL	206,75

Nota 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo se detalla así:

(Expresado en Dólares)

CUENTA	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Otras Cuentas Por Pagar Proveedores	2.458,22
Anticipo Clientes ⁽¹⁾	100.000,00
TOTAL	102.458,22

- (1) El saldo de la cuenta Anticipo Clientes constituye el valor entregado por concepto de la venta del terreno de los ARRAYANES, la venta legalmente será formalizada durante el primer trimestre del año 2017.

Nota 16. CUENTAS POR PAGAR A INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo se detalla así:

(Expresado en Dólares)

BANCO	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Produbanco	110.541,57
TOTAL	110.541,57

El rubro de obligaciones con instituciones financieras se sustenta por un préstamo otorgado a la entidad el 10 de diciembre del 2012 con un plazo de 5 años a una tasa del 11,23 % y una tasa efectiva de 11,83%. El valor indicado es la parte o fracción no corriente del crédito.

Nota 17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de la cuenta es:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Cuentas Por Pagar Terceros (1)	224.366,81
Garantías Recibidas (*)	2.174,00
TOTAL	226.540,81

(1) Las cuentas por pagar a Terceros, corresponde a valores pendientes de pago a partes relacionadas de la empresa, los mismo que esperamos se liquiden dentro del ejercicio fiscal 2017.

(*) Las garantías recibidas corresponde al valor entregado por la empresa Consorcio Ecuatoriano De Telecomunicaciones S.A. Conecel como garantía del espacio arrendado para la instalación de RBS REUS.

Nota 18. PASIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de la cuenta es:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Impuestos Diferidos Valoración Edificios	57.826,29
Impuestos Diferidos Valoración Membresías	5.118,65
TOTAL	62.944,94

Cuyo detalle se determina por los impuestos diferidos tanto en edificios, así como valoración de membresías. Los valores se devengan cada año.

Nota 19. INCREMENTO POR VALORACIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de la cuenta es el siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Incremento En Valoración De Edificios	206.428,83
Incremento En Valoración De Terrenos	475.648,41
Aumento Valoración Membresía	17.136,35
TOTAL	699.213,59

Nota 20. INGRESOS

Después de analizar los ingresos obtenidos durante este periodo se pudo determinar que el rubro más importante en cuanto a estos se refiere a las ventas que la empresa realiza en torno al giro de su negocio saldos que al 31 de diciembre 2016 son los siguientes:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Arriendos Oficinas	182.696,00
Venta De Activos	6.652,48
TOTAL INGRESOS	189.348,48

Nota 21. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Conciliación tributaria

La tarifa para el Impuesto a la Renta en el período 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades tributarias.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

La conciliación tributaria realizada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2016 fue la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Ingresos	189.348,48
(-) Gastos	129.528,23
(=) Utilidad antes de Impuestos	59.820,25
(-) 15% PUT	8.973,04
(=) Utilidad antes de Impuesto a la Renta	50.847,21
(+) Gastos no Deducibles	10.483,50
Base Imponible	61.330,71
22% Impuesto a la Renta	13.492,76
Anticipos Impuesto a la Renta	13.119,79
(-) Retenciones en la fuente	14.528,72
(-) Crédito Tributario años anteriores	2.568,43
Saldo a favor del contribuyente	3.604,39

Cabe recalcar que la autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

Para ello, la Administración Tributaria, tiene 6 años contados a partir de la presentación de las declaraciones, para revisar la información y determinar las obligaciones tributarias de la Compañía según se manifiesta en el artículo 73 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Art 101. "...Cuando la enmienda se origine en procesos de control de la propia administración tributaria y si así ésta lo requiere, la declaración sustitutiva se podrá efectuar hasta dentro de los seis años siguientes a la presentación de la declaración y solamente sobre los rubros requeridos por la Administración Tributaria"

Nota 23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros 31 de marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Nota 24. NORMAS DE PREVENCIÓN LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS DELITOS

La ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el Art. innumerado posterior al Art. 3, establece que son sujetos obligados a informar los siguientes sectores:

- Las instituciones del sistema financiero y de seguros;
- Las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano;
- Las bolsas y casas de valores;
- Las administradoras de fondos y fideicomisos;
- Las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales;
- Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves;
- Las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias;
- Las agencias de turismo y operadores turísticos;
- Las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- Los casinos y casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos;
- Los montes de piedad y las casas de empeño;
- Los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas;
- Los comerciantes de antigüedades y obras de arte;
- Los Notarios; y,
- Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Los sujetos obligados deberán informar a través de su oficial de cumplimiento, los reportes de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas; y, reportes de operaciones y transacciones que igualan o superan los USD \$ 10.000,00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas.

De la revisión realizada a la empresa Skyinmobilia S.A., se pudo verificar que la compañía si ha cumplido con esta obligación ante la Unidad de Análisis Financiero.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 marzo del 2017 y serán presentados a la Junta de accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.