

INFORME DE GERENCIA
A la Junta General de Accionistas de
SKYINMOBILIA S. A.

Señores Accionistas:

Mediante este informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2012 en calidad de Gerente General de **SKYINMOBILIA S. A.**

1. Situación General de la Compañía

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.

2. Resumen General

Durante el ejercicio económico 2012, la Compañía ha presentado un crecimiento importante en sus operaciones y en su patrimonio, en el segundo caso especialmente por la determinación del valor razonable de los distintos elementos de propiedad, planta y equipo producto de la adopción de las Normas Internacionales de información Financiera. A diciembre de 2012 se ha generado un total de USD \$ 572.760,15 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 121.972,28. Sus principales ingresos están relacionados con las líneas de negocio de arrendamiento de bienes inmuebles; sin embargo el importante ingreso obtenido en el año 2012 obedece a la venta de dos inmuebles que disponía la Empresa.

La utilidad del ejercicio antes de Impuesto a la Renta es de USD 450.787,87, no se genera Participación Trabajadores en vista que no existen empleados en relación de dependencia, el Impuesto a la Renta Causado fue de USD \$ 4.947,17. El Impuesto a la Renta causado surgió de la liquidación de pasivos por impuestos diferidos, por ende no existe un gasto por Impuesto a la Renta, al contrario, se genera un ingreso

por dicho concepto de USD \$ 10.362,12, producto de la actualización de la tarifa del Impuesto a la Renta del 23% al 22% para 2013 y debido a que la utilidad en venta de hasta 2 inmuebles en el año se encuentra exenta del Impuesto a la Renta, conforme lo requiere la NIC 12 que trata sobre impuestos a las ganancias, con ello, la utilidad neta del ejercicio es de USD \$ 461.149,99, según se indica a continuación:

(Expresado en Dólares)

	Año 2012
Gasto impuesto a la renta corriente	
Sobre utilidad	103.681,21
Sobre no deducibles	44,05
Sobre ingresos exentos	-111.148,71
Total gasto impuesto a la renta corriente	-7.423,46
Actualización de tarifa de Impuesto a la Renta	-3.107,87
Gasto Impuesto a la Renta diferencia en venta de inmu	162,53
Gasto impuesto a la renta diferido	-2.945,34
Total gasto impuesto a la renta	-10.368,80
Impuesto a la Renta corriente	-7.423,46
Devengamiento de pasivo por impuestos diferidos sot	12.370,63
Total Impuesto a la Renta causado	4.947,17
Movimiento de impuestos diferidos	-15.315,97

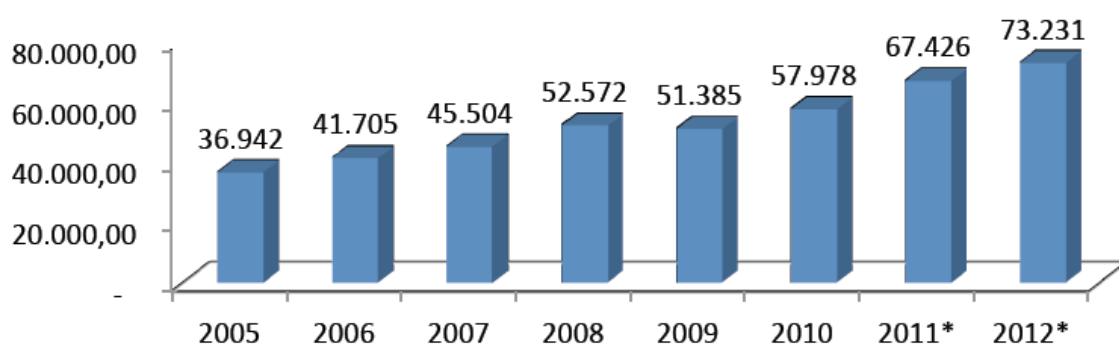
3. Entorno Macroeconómico

Producto Interno Bruto:

A partir de la publicación No. 80, las cuentas Nacionales Trimestrales, a precios constantes, toman como referencia el año 2007 en lugar del año 2000; la suma anual de los agregados macroeconómicos trimestrales se ajustan a los resultados de las Cuentas Nacionales Anuales base 2007.

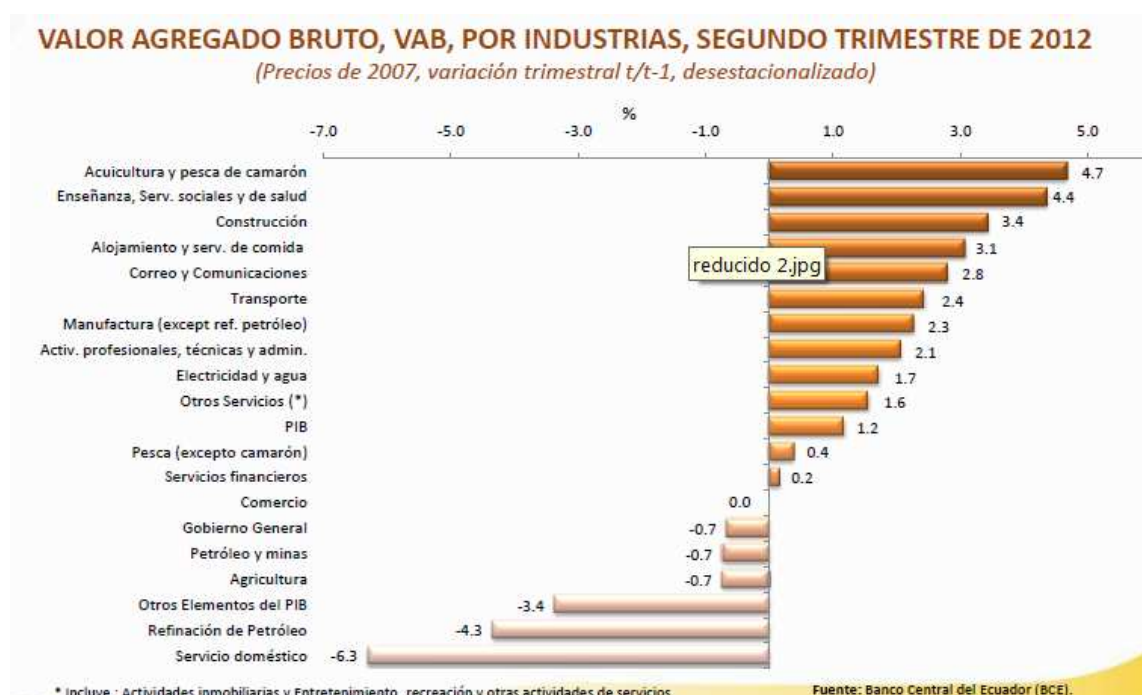
En el tercer trimestre de 2012, el PIB se incrementó en 1,5% respecto al trimestre anterior y en 4,7%, en relación al tercer trimestre de 2011.

PIB Nominal del Ecuador (En millones USD)



Elaborado por: BCE

Al segundo trimestre de 2012, las actividades económicas de mejor desempeño fueron: Acuicultura y pesca de camarón 4,7%; Enseñanza (pública y privada) 4,4%; Construcción 3,4%; y Alojamiento 3,1%.



Elaborado por: BCE

El índice de crecimiento del PIB al cierre del año 2012 fue del 4.8%, inferior al obtenido en el año anterior e inferior a las estimaciones realizadas por el gobierno nacional.



Fuente: Banco Central del Ecuador, Observatorio de la Política Fiscal
2011-2012: Proyectado por la CEPAL
Elaboración: CEA

Según las previsiones macroeconómicas publicadas por el BCE el PIB alcanzaría en el año 2013 los 78,216,191 miles de dólares; es decir un índice de crecimiento del 4% (tasa de variación a precios del 2000)

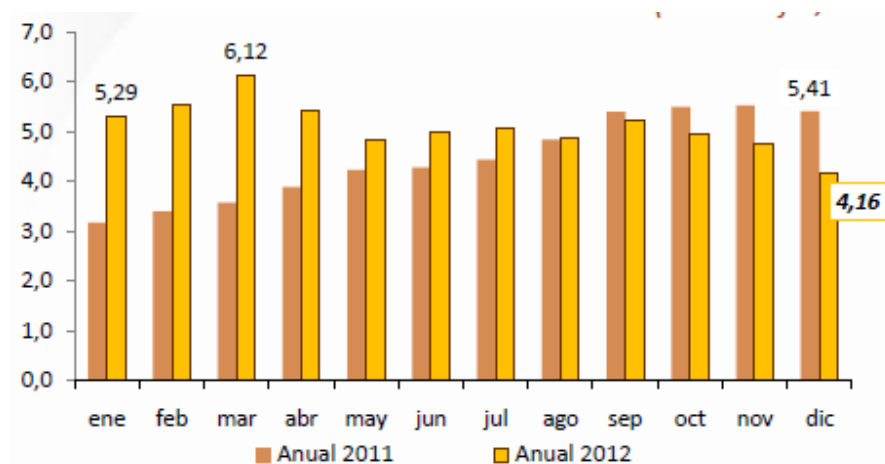
PRODUCTO INTERNO BRUTO PETROLERO Y NO PETROLERO

	2010 (p)	2011 (prev)	2012 (prev)	2013 (prev)
Miles de dólares de 2000				
PIB ramas petroleras	3,256,454	3,392,369	3,437,694	3,579,404
PIB ramas no petroleras	19,423,920	21,138,369	22,372,812	23,317,481
Otros elementos del PIB	2,302,944	2,397,452	2,416,058	2,454,182
PIB total	24,983,318	26,928,190	28,226,563	29,351,067
Tasas de variación (a precios de 2000)				
PIB ramas petroleras	-2.6	4.2	1.3	4.1
PIB ramas no petroleras	4.5	8.8	5.8	4.2
Otros elementos del PIB	5.6	4.1	0.8	1.6
PIB total	3.6	7.8	4.8	4.0
Estructura porcentual (a precios de 2000)				
PIB ramas petroleras	13.0	12.6	12.2	12.2
PIB ramas no petroleras	77.7	78.5	79.3	79.4
Otros elementos del PIB	9.2	8.9	8.6	8.4
PIB total	100.0	100.0	100.0	100.0
Miles de dólares				
PIB ramas petroleras	9,385,798	12,171,339	11,964,581	11,414,290
PIB ramas no petroleras	45,470,608	51,641,128	57,238,618	62,497,236
Otros elementos del PIB	3,121,710	3,614,216	4,028,730	4,304,665
PIB total	57,978,116	67,426,682	73,231,929	78,216,191

Fuente: BCE

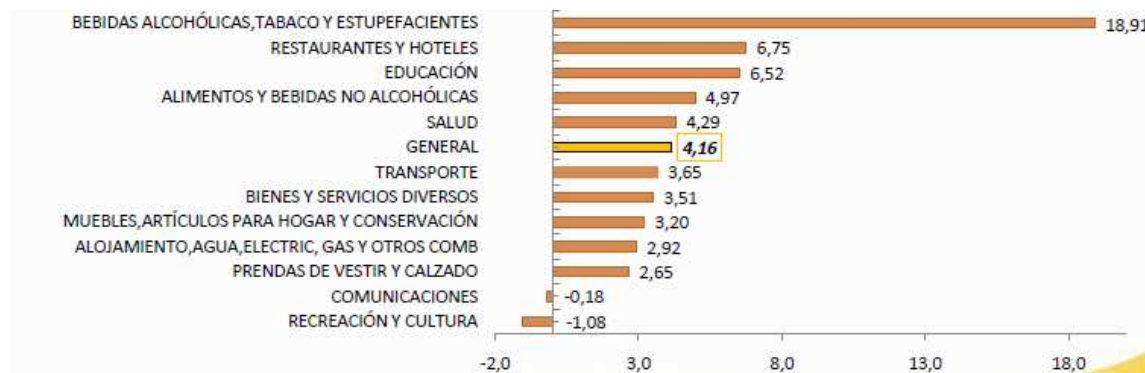
Inflación

La inflación anual a diciembre 2012 fue 4,16%. Dicho resultado se determinó por la variación positiva en Bebidas Alcohólicas, Tabaco y Estupefacientes (18,91%) y atenuado por el registro deflacionario en Comunicaciones y Recreación y Cultura.



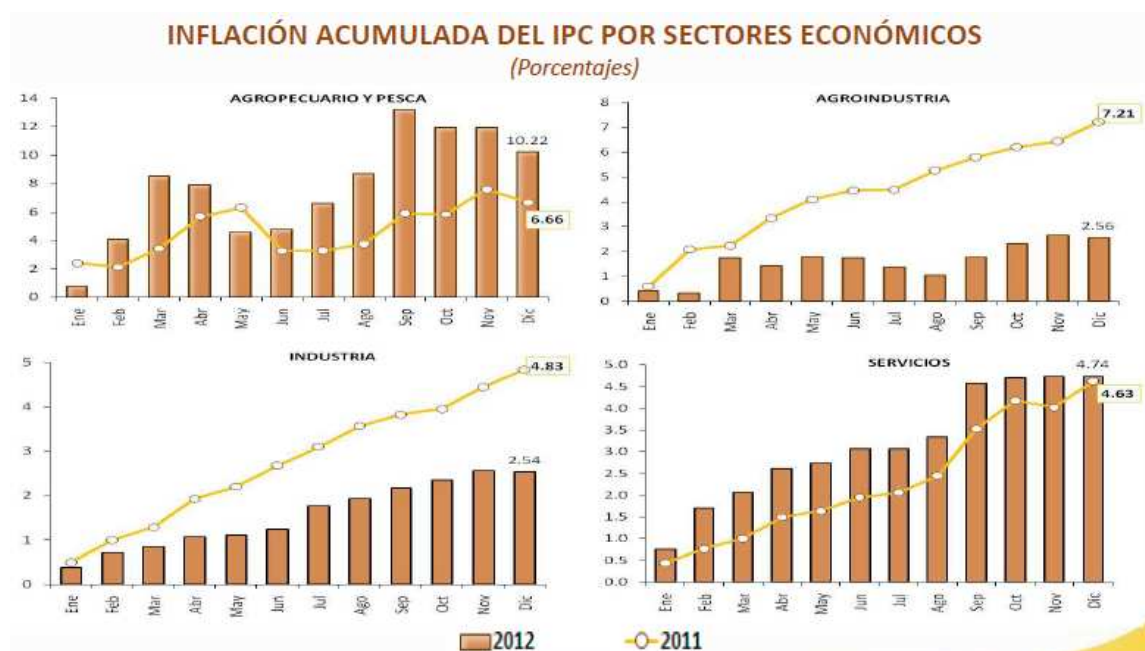
Fuente: INEC

La inflación anual por división de consumo se detalla a continuación:



Fuente: INEC

Los sectores de Bebidas alcohólicas, tabaco y estupefacientes en diciembre 2012, registran la mayor inflación anual registrando 18,91%; le sigue Restaurantes y hoteles con 6,75% y Educación con 6,52%.

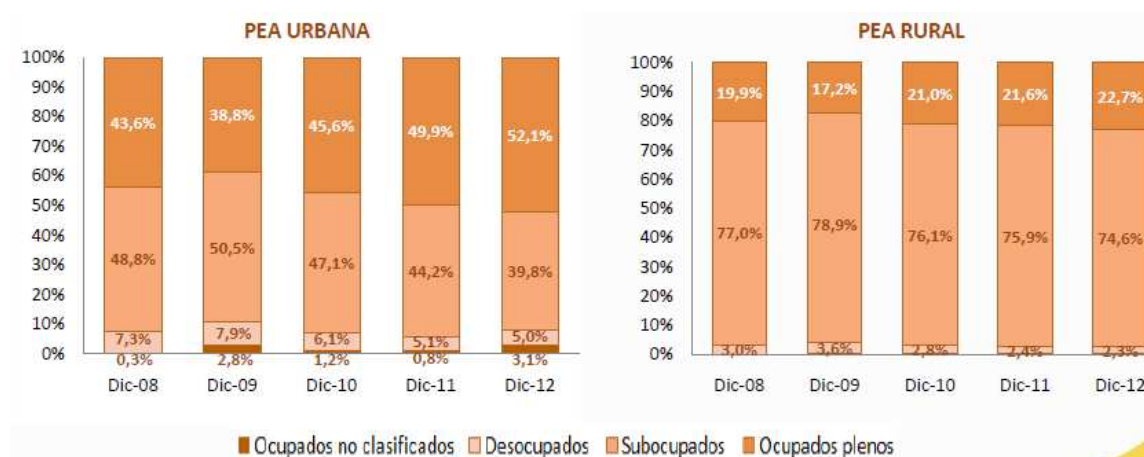


Elaborado por: INEC

En diciembre 2012, los sectores Agroindustria (7,21%) e Industria (4,83%) fueron los de mayor incremento acumulado por sobre los porcentajes del año 2011.

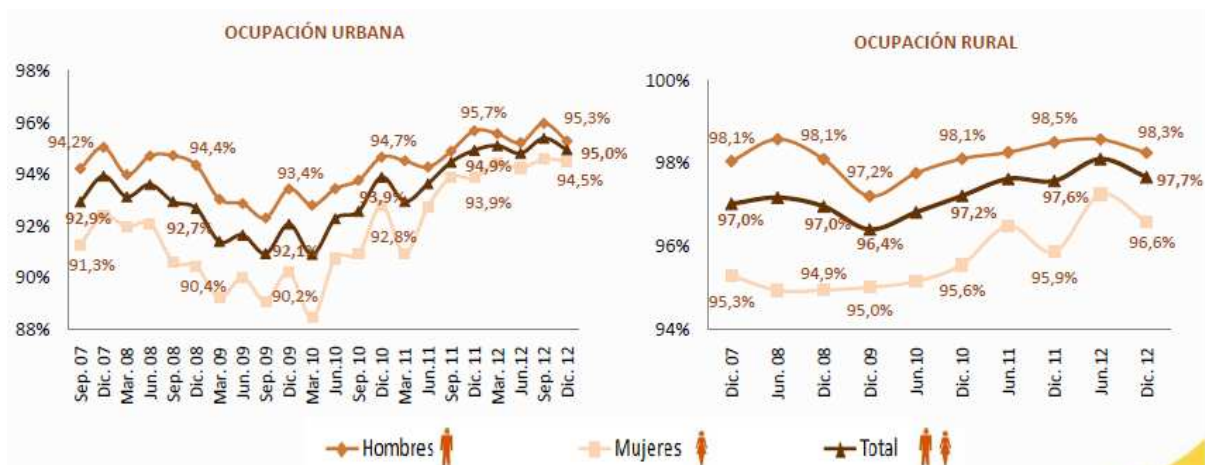
Mercado laboral.

Al mes de diciembre de 2012, las tasas de subocupación en el área urbana y rural del país disminuyeron respecto a diciembre de 2011, ubicándose en 39,8% y 74,6% respectivamente; así mismo ocurrió con la tasa de desempleo, la cual tanto a nivel urbano como rural disminuyó en 0,1 puntos porcentuales, situándose en diciembre de 2012 en 5,0% y 2,3% respectivamente, en consecuencia las tasas de ocupación plena urbana y rural aumentaron, situándose en 52,1% y 22,7% respectivamente.



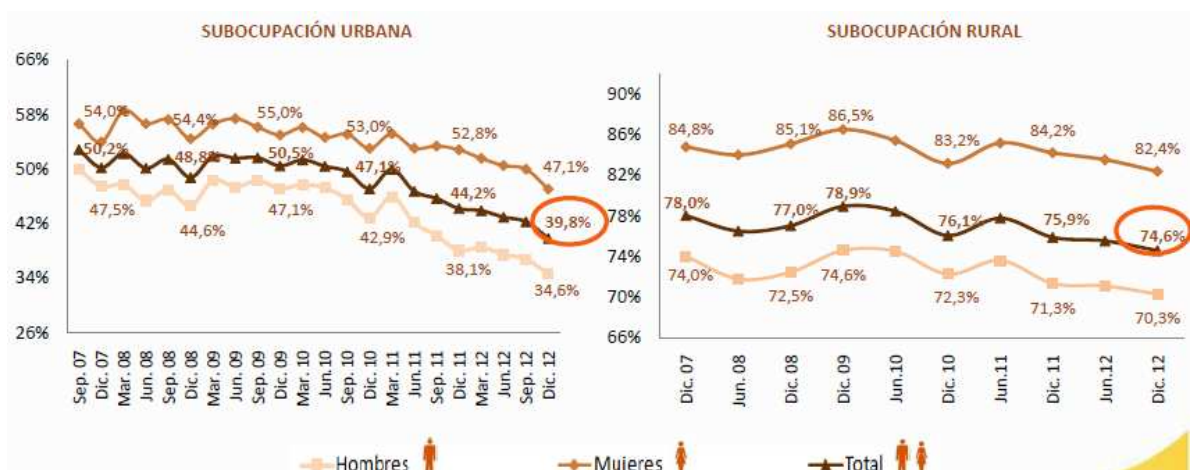
Elaborado por: ENEMDU

Como se observa en los gráficos, desde septiembre de 2007 la tasa de ocupación rural ha fluctuado en niveles superiores a la tasa de ocupación urbana. En diciembre de 2012 las tasas de ocupación urbana y rural se ubicaron en 95,0% y 97,7% respectivamente; considerando que existió mayor porcentaje de ocupación dentro de la PEA masculina en comparación con la PEA femenina, tanto en el área urbana como rural.



Fuente: ENEMDU

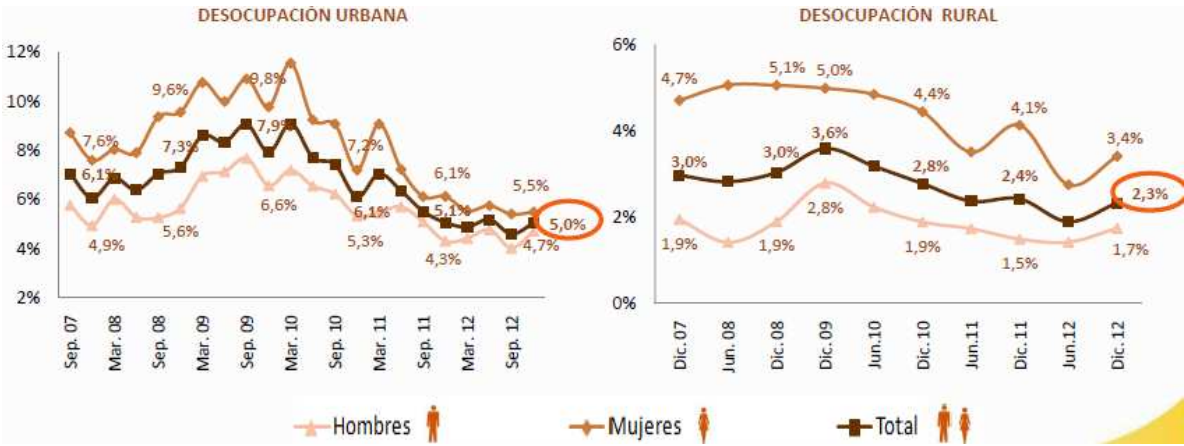
La tasa de subocupación urbana (39,8%), a diciembre de 2012, fue significativamente inferior a la tasa registrada en el área rural (74,6%); sin embargo cabe recalcar que por sexo tanto en el área urbana como rural se mantiene similar estructura al observarse que las mujeres poseen una tasa de subempleo mayor a la de los hombres.



Fuente: ENEMDU

A diferencia de lo que ocurre con la ocupación y el subempleo, el desempleo muestra tasas menores en el área rural del país; de tal manera que a diciembre de 2012 los desocupados disminuyeron con respecto a diciembre de 2011 al representar el 5,0% en el área urbana y el 2,3% en el área rural; es decir que existió en promedio

una brecha de 2,7 puntos porcentuales entre la proporción de personas que no obtuvo trabajo en el área urbana en relación al área rural.



4. Estados financieros

Estado de Resultados
Al 31 de diciembre de 2012
Expresado en Dólares

CODIGO	CUENTAS	NIVEL 3	NIVEL 2	NIVEL 1
4	INGRESOS			-572.760,15
4.1.	VENTAS		-89.375,00	
4.1.1.0003	VENTAS GRAVADAS SERVICIOS	-60.000,00		
4.1.1.0004	VENTAS IVA 0% SERVICIOS	-31.175,00		
4.1.2.0002	DEVOLUCION VENTAS IVA 0%	1.800,00		
4.2.	OTROS INGRESOS		-483385,15	
4.2.1.0001	INTERESES GANADOS	-41,83		
4.2.1.0003	UTILIDAD VENTA ACT. FIJOS	-483.255,28		
4.2.1.0999	OTROS INGRESOS	-88,04		
5	GASTOS			121.972,28
4.1.9.	GASTOS DE PERSONAL		7.273,68	
4.1.9.0001	SUELDOS	6.000,00		
4.1.9.0010	FONDO DE RESERVA	499,8		
4.1.9.0011	APORTE PATRONAL	729		
4.1.9.0031	GASTO DEP. MUEBLES Y ENSERES	44,88		
5.1.	GASTOS DE ADMINISTRACION		29.565,83	
5.1.1.0016	COMISIONES PERSONAS NATURALES	2.240,00		
5.1.1.0022	SUMINISTROS VARIOS	71,76		
5.1.1.0023	HONORARIOS SOCIEDADES	1.374,24		
5.1.1.0029	SEGUROS	352,71		
5.1.1.0037	GASTO DEP. EDIFICIOS	4.986,60		
5.1.1.0042	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	2.379,95		
5.1.1.0054	HONORARIOS PERSONAS NATURALES	16.615,86		
5.1.1.0057	TRAMITES LEGALES DEPARTAMENTOS	141,36		
5.1.1.0060	HONORARIOS NOTARIOS	413,35		
5.1.1.0999	OTROS	990		
5.1.1.9999	DIFERENCIA POR REDONDEO	0		
5.9.	OTROS EGRESOS		85.132,77	
5.9.1.0001	INTERESES BANCARIOS	6.519,34		
5.9.1.0003	GASTOS BANCARIOS	25.876,35		
5.9.1.0004	PERDIDA VENTA ACT. FIJOS	52.491,22		
5.9.1.0009	IVA GASTO	54,36		
5.9.1.0099	GASTOS NO DEDUCIBLES	191,5		
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA				-450.787,87
5.9.1.0008	IMPTO.RENTA EMPRESA	-10.368,78		
RESULTADO DESPUES DEL IMPUESTO A LA RENTA				-461.156,65

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012
Expresado en Dólares

CODIGO	CUENTAS	NIVEL 3	NIVEL 2	NIVEL 1
1.	ACTIVOS			2.333.737,04
1.1.	ACTIVOS CORRIENTES		80.572,99	
1.1.2.0001	BANCOS LOCALES	18.097,08		
1.1.3.0001	CLIENTES	55.000,00		
1.1.4.0001	ANTICIPOS PROVEEDORES	182,00		
1.1.6.0001	CREDITO TRIBUTARIO (IVA)	346,68		
1.1.6.0002	RETEN.FUENTE AÑO ACTUAL	1.944,00		
1.1.6.0005	RETEN.FUENTE AÑOS ANTERIORES	2.947,89		
1.1.6.0007	ANTICIPOS IMP.A LA RENTA	2.055,34		
1.2.	ACTIVOS FIJOS		2.205.664,05	
1.2.1.0001	MUEBLES Y ENSERES	1.346,37		
1.2.1.0007	EDIFICIOS	218.357,53		
1.2.1.0010	PROPIEDADES DE INVERSION TERRENOS	414.565,76		
1.2.1.0013	PROPIEDADES DE INVERSION EDIFICIOS	265.884,04		
1.2.2.0001	MUEBLES Y ENSERES	- 44,88		
1.2.2.0007	EDIFICIOS	- 4.986,60		
1.2.3.0001	TERRENOS	1.310.541,83		
1.4.	INVERSIONES		47.500,00	
1.4.1.0001	RANCHO SAN FRANCISCO	47.500,00		
2.	PASIVOS			- 1.085.797,38
2.1.	PASIVOS CORRIENTES		- 250.285,32	
2.1.1.0001	PROVEEDORES	- 156.736,00		
2.1.3.0001	IVA POR PAGAR	- 6.000,00		
2.1.3.0004	100% PERSONAS NATURALES	- 346,68		
2.1.3.0010	8% PREVALECE EL INTELECTO	- 6,35		
2.1.3.0011	10% HONORARIOS PERS.NATURALES	- 577,80		
2.1.3.0031	IMPTO.RENTA EMPRESA X PAGAR	- 4.947,14		
2.1.4.0001	APORTE PATRONAL,SECAPIECE	- 60,75		
2.1.4.0002	APORTE PERSONAL	- 46,75		
2.1.6.0001	OBLIGACIONES CON BANCOS	- 81.563,85		
2.3.	PASIVOS LARGO PLAZO		- 835.512,06	
2.3.1.0006	OBLIGACIONES CON BANCOS	- 418.436,15		
2.3.1.0007	CUENTAS POR PAGAR TERCEROS	- 343.584,08		
2.3.9.0100	IMPTOS.DIFERIDOS VALORACION EDIFICIOS	- 68.373,18		
2.3.9.0101	IMPTOS.DIFERIDOS VALORACION MEMBRESIAS	- 5.118,65		
3.	PATRIMONIO			- 1.247.939,66
3.1.	CAPITAL Y RESERVAS		- 692.304,51	
3.1.1.0001	CAPITAL SOCIAL	- 804,00		
3.1.2.0001	RESERVA LEGAL	- 1.874,13		
3.1.9.0100	INCREMENTO EN VALORACION DE EDIFICIOS	- 196.841,62		
3.1.9.0101	INCREMENTO EN VALORACION DE TERRENOS	- 475.648,41		
3.1.9.0103	AUMENTO VALORACION MEMBRESIA	- 17.136,35		
3.2.	RESULTADOS		- 555.635,15	
3.2.1.0001	<UTILIDAD> PERDIDA EJERCICIO	- 455.917,08		
3.2.1.0002	<UTILIDAD> PERDIDA EJER.ANTE	- 99.383,55		
3.2.2.0100	RESULTADOS POR ADOPCION 1ERA.VEZ NIIF	- 334,52		
	TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO			- 2.333.737,04

Estado de flujo de efectivo
Al 31 de diciembre de 2012
Expresado en Dólares

Nombre	Saldo 2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(219.385,64)
Efectivo recibido de clientes	(346.558,39)
Efectivo pagado a proveedores	156.736,00
Efectivo pagado por gastos de operación	(41.579,25)
Otros ingresos recibidos	88,04
Impuesto a la renta	11.927,96
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(188.487,13)
Inversión en activos fijos	(619.293,02)
Utilidad en venta de activos	430.764,06
Rendimientos financieros	41,83
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	421.890,96
Pago dividendos	500.000,00
Efectivo provisto por terceros	(45.713,35)
Gastos financieros	(32.395,69)
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	14.018,19
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO	4.078,89
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL	18.097,08
<u>Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación</u>	
Partidas que no se relacionan con operaciones	
Variación depreciaciones y amortizaciones	
Utilidad en venta de activos	(430.764,06)
Gastos financieros	32.395,69
Rendimientos financieros	(41,83)
Gasto Impuesto a la Renta	10.368,78
Utilidad conciliada	67.733,05
Variaciones en la Ctas Operativas	
Variación activos	(53.302,04)
Variación cuentas por cobrar	(53.302,04)
Variación pasivos	(233.816,65)
Variación proveedores	156.736,00
Variación anticipo empleados	(383.589,41)
Variación empleados	(41,65)
Variación impuestos	(6.921,59)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(219.385,64)

Estado de evolución de patrimonio
Al 31 de diciembre de 2012
Expresado en Dólares

Conceptos	Capital	Reserva Legal	Superávit valuacion inversiones	Superávit valuacion activos fijos	Resultados acumulados	Resultados NIIFs primera vez	Resultado del período	Total patrimonio
SALDO FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIFs	804,00	1.874,13	17.136,35	755.824,96	15.132,36	334,52	- 4.323,31	786.783,01
								-
Transferencia a resultados acumulados					- 4.323,31		4.323,31	-
								-
Resultados 2011							461.156,65	461.156,65
								-
Transferencia a resultados por venta de inmueble				- 83.334,93	83.334,93			-
								-
								-
SALDO FINAL 2012	804,00	1.874,13	17.136,35	672.490,03	94.143,98	334,52	461.156,65	1.247.939,66

5. Análisis Financiero

Ventas

Las ventas reportadas durante el año 2012 han alcanzado un valor de USD \$ 524.120,44, el cual corresponde principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles y a la venta de inmuebles.

Cuadro de Ingresos *(Expresado en Dólares)*

CODIGO	CUENTAS	VALORES	% /TOTAL
4.1.1.0003	VENTAS GRAVADAS SERVICIOS	- 60.000,00	10,48%
4.1.1.0004	VENTAS IVA 0% SERVICIOS	- 31.175,00	5,44%
4.1.2.0002	DEVOLUCION VENTAS IVA 0%	1.800,00	-0,31%
4.2.1.0001	INTERESES GANADOS	- 41,83	0,01%
4.2.1.0003	UTILIDAD VENTA ACT. FIJOS	- 483.255,28	84,37%
4.2.1.0999	OTROS INGRESOS	- 88,04	0,02%
TOTAL		-572.760,15	100,00 %

Como se puede apreciar del total de ingresos el 84,37% corresponde a la utilidad en venta de bienes inmuebles, lo cual es la razón por la cual se genera una utilidad importante.

Índices Financieros

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

$$\boxed{\text{Índice de Liquidez}} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$

$$0,32 = 80.572,99 / 250.285,32$$

En el año 2012 el Índice de Liquidez fue de 0,32, lo cual indica que la Compañía no tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones a corto plazo. En otras palabras, por cada dólar de deuda corriente, la Compañía puede cubrir apenas USD \$ 0,32 con sus activos corrientes.

$$\boxed{\text{Razón de Deuda}} = \text{Activo Total} - \text{Patrimonio} / \text{Activo Total}$$

$$46,53\% = 2.333.737,04 - 1.247.939,66 / 2.333.737,04$$

Con este índice podemos analizar que los activos totales se encuentran financiados el 46,53% por fondos de terceros y el 53,47% con capital propio; lo que indica que la Compañía se encuentra apalancada.

$$\boxed{\text{Rotación de Activo}} = \text{Ventas Netas} / \text{Activo Total}$$

$$0,25 = 572.760,15 / 2.333.737,04$$

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

Para este período la rotación de activos es de 0,25 veces al año; es decir, para generar USD \$ 0,25 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos. El resultado de este índice obedece básicamente a que la Compañía dispone de una cantidad importante de activos fijos que solo producen ingresos por la renta de los mismos.

$$\boxed{\text{Margen Neto de Utilidades}} = \text{Utilidad Neta} / \text{Ventas Netas}$$

$$80,51\% = 461.156,65 / 572.760,15$$

El margen de utilidad neta, indica la rentabilidad obtenida por cada dólar de ventas luego de deducir todos los costos y gastos incluyendo intereses e impuestos. Para el 2012, este ratio es del 80,51%, lo cual indica que por cada USD \$100.00 dólares en ventas, se obtiene USD \$ 80,51 de utilidad neta. La tasa de rentabilidad importante conseguida para el año 2012, se genera principalmente debido a que en el año 2012 se vendió 2 inmuebles.

Razón de Deuda sobre Patrimonio

$$\boxed{\text{Deuda a Patrimonio}} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio}$$

$$0,87 = 1.085.797,38 / 1.247.939,66$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 0,87 veces el patrimonio.

6. Comentario Final

Durante el ejercicio fiscal 2012 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la Compañía desarrolló sus operaciones de manera eficiente, las operaciones de este año generaron un margen de utilidad importante, especialmente producto de la venta de bienes inmuebles.

El reto que tiene la Compañía durante el año 2013 es continuar con la gestión realizada a pesar de las fuertes medidas tributarias y económicas que podrían afectar de manera significativa el desempeño de la Compañía, situación que podría continuar durante el ejercicio fiscal 2013, si no se toman las medidas de gobierno apropiadas para impulsar el desarrollo del Ecuador.



Francisco Judge
Gerente General
SKYINMOBILIA S. A.
30 de Abril del 2013