

INFORME DE GERENCIA
A la Junta General de Socios de
SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA

Señores Socios:

Mediante este informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2014 en calidad de Gerente General de **SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA**

1. Situación General de la Compañía

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA con número de RUC 1791814509001, fue constituida el 27 de diciembre del 2001 bajo la normativa vigente en el Ecuador. Su principal actividad económica es de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

2. Resumen General

A diciembre de 2014 se ha generado un total de USD \$ 190.113,09 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 89.782,22.

Sus principales ingresos están relacionados con el arriendo de bienes inmuebles.

Al finalizar el ejercicio fiscal 2014, se generó una utilidad de USD \$ 100.330,87, según se indica a continuación:

(Expresado en Dólares)

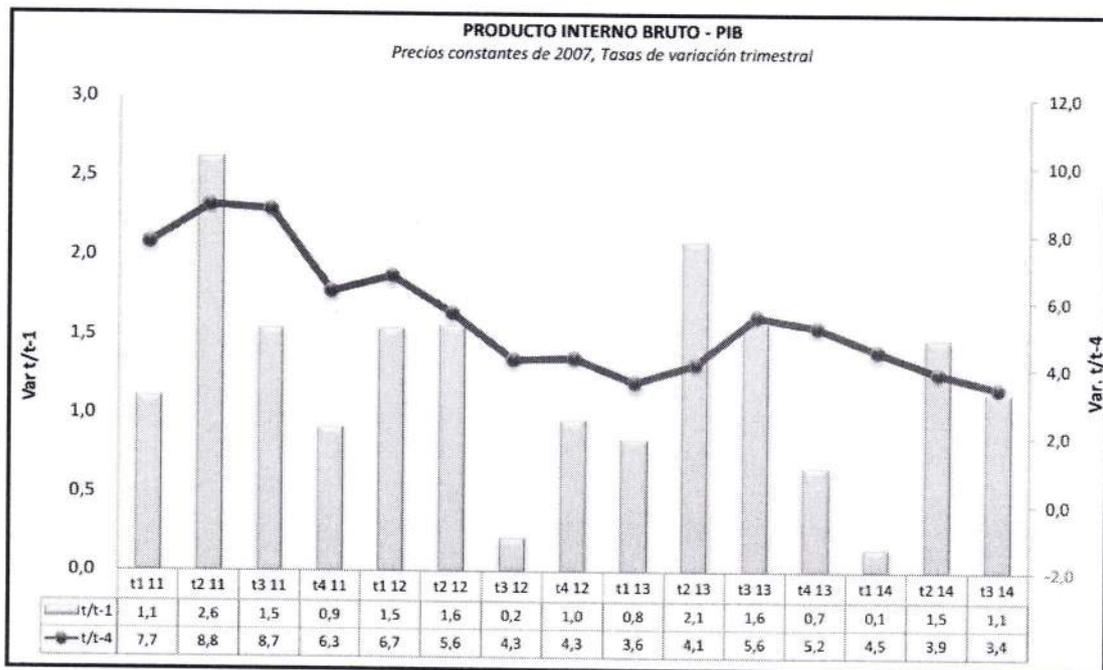
CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Ingresos	190.113,09
(-) Gastos	89.782,22
UTILIDAD CONTABLE	100.330,87

3. Entorno Macroeconómico

3.1 SECTOR REAL

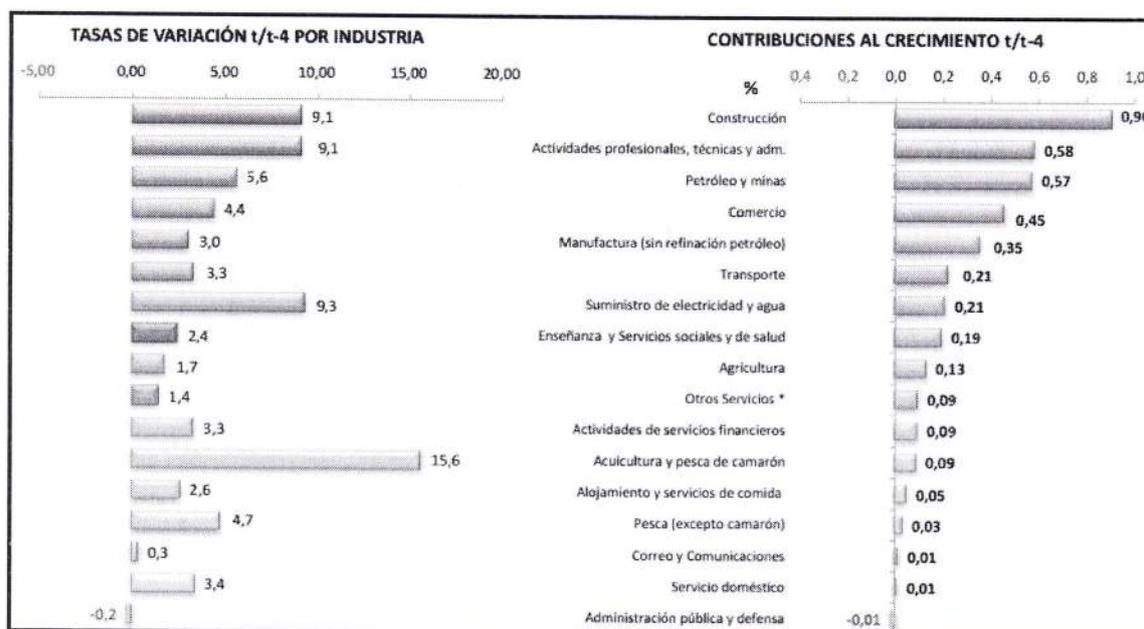
3.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO

En el tercer trimestre de 2014, Ecuador mantuvo la tendencia de crecimiento económico, con un resultado positivo de 3,4% en variación inter-anual (t/t-4) y en 1,1% en relación al trimestre anterior (t/t-1), lo que ubicó al PIB (a precios constantes) en USD \$ 17.542 millones.



Fuente: Banco Central del Ecuador

En cuanto a la variación inter-anual del PIB (3,4%), las actividades que presentaron mayor contribución fueron: Construcción, 0,90%; Actividades profesionales, técnicas y administrativas, 0,58%; y, Petróleo y minas, 0,57%.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Observación: El presente análisis macroeconómico se fundamenta en información estadística, publicaciones y boletines económicos disponibles a la fecha de elaboración del mismo (Marzo del 2015), elaborados y publicados por los principales organismos de control (Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cepal, etc.); sin embargo, en algunos casos dichas entidades aún no publican la información definitiva a diciembre del 2014; y, en otros casos, solo se dispone de información preliminar/provisional con corte a octubre, noviembre del 2014.

3.1.2. INFLACIÓN

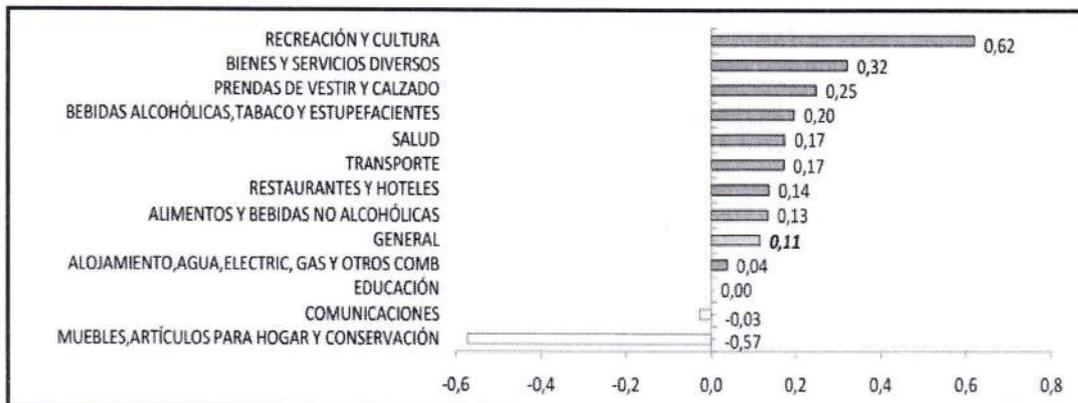
En diciembre de 2014, de un grupo de 17 países analizados¹, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio.

¹ La información de Estados Unidos, Colombia y Bolivia corresponde a noviembre 2014; Argentina y Venezuela corresponde a diciembre 2013.



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

En diciembre de 2014, la tasa de inflación mensual fue del 0,11%, inferior al porcentaje del mismo mes del año anterior (0,20%); por divisiones de consumo el mayor registro se dio en Recreación y Cultura, seguido de Bienes y Servicios Diversos y Prendas de Vestir y Calzado; en tanto 2 divisiones fueron deflacionarias (gráfico inferior).



Fuente: INEC

La división de alimentos y bebidas, según el INEC, fue la que mayormente contribuyó al crecimiento de la inflación en el mes de diciembre de 2014 con el 27,7%, seguida de la de recreación y cultura con el 19,27%.

Las ciudades más inflacionarias fueron Esmeraldas y Machala, con el 0,60% y el 0,41%, respectivamente. Mientras que Loja y Manta fueron las que presentaron la cifra más baja de Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Por su parte, la canasta básica familiar se ubicó en USD \$646,30 y el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores fue de USD \$634,67. En diciembre del 2013, la canasta básica llegó a USD \$620,86 con un ingreso familiar de USD \$593,60. El INEC informó, además, que a partir de febrero de 2015 cambiará el año base de registro de inflación. Esto quiere decir que se incluirán otros productos dentro del grupo con el que se hace el análisis para determinar el IPC.

3.1.3. MERCADO LABORAL

Dentro del proceso de mejoras continuas de la Encuesta de Empleo y Desempleo (ENEMDU), el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en conjunto con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (Senplades) presentaron el nuevo marco conceptual para clasificar a la población con empleo.

La nueva propuesta clasifica a la población con empleo en tres grupos: empleo adecuado, empleo inadecuado y empleo no clasificado. La característica de “adecuado o inadecuado” se determina por dos requerimientos: a) el cumplimiento de una jornada legal de trabajo, y b) el ganar al menos el salario básico unificado.

Durante diciembre 2014 a nivel nacional se tiene:

- De la población total, el 69,10% está en edad de trabajar
- El 64,48% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa.
- De la población económicamente activa, el 96,20% son personas con empleo.

En el trimestre de diciembre 2014 a nivel nacional:

- La población en edad de trabajar (PET) es de 11,1 millones de personas.
- La población económicamente activa (PEA) es de 7,1 millones de personas
- La población económicamente inactiva (PEI) es de 3,9 millones de personas.

	dic-08	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	mar-14	jun-14	sep-14	dic-14
Población en Edad de Trabajar (PET)	9.648.996	10.032.716	10.147.386	10.291.500	10.475.984	10.533.003	10.673.358	10.864.147	10.993.539	11.200.371	11.238.681	11.236.793	11.270.069	11.359.255
Población Económicamente Activa (PEA)	6.385.421	6.548.937	6.582.460	6.436.257	6.553.789	6.581.621	6.870.842	6.701.014	6.999.745	6.952.986	7.048.410	6.967.747	7.145.197	7.194.521
Población con Empleo	6.005.395	6.125.135	6.174.141	6.113.230	6.224.584	6.304.834	6.588.271	6.424.840	6.725.795	6.664.241	6.706.314	6.643.458	6.866.776	6.921.107
Empleo Adecuado	2.858.659	2.565.691	2.715.542	2.875.533	2.789.525	2.996.566	3.104.824	3.118.174	2.998.481	3.328.046	3.206.080	3.401.156	3.414.023	3.545.802
Empleo Inadecuado	3.131.256	3.432.397	3.371.701	3.183.934	3.373.993	3.268.817	3.386.896	3.159.903	3.632.755	3.321.730	3.482.476	3.224.978	3.429.851	3.358.804
Subempleo	957.978	1.071.615	1.041.266	889.255	781.525	706.458	664.982	603.890	818.126	809.269	890.360	851.939	893.705	925.774
Otro empleo inadecuado	1.649.349	1.778.578	1.811.893	1.765.688	2.032.999	2.056.875	2.063.391	2.018.582	2.145.528	2.019.279	2.094.854	1.935.920	1.980.199	1.924.634
Empleo no remunerado	523.928	582.204	518.542	528.991	559.469	505.484	658.523	537.431	669.102	493.182	497.262	437.119	555.947	508.476
Empleo no clasificado	15.481	127.047	86.898	53.763	61.066	39.451	96.551	146.763	94.558	14.463	17.758	17.324	22.902	16.421
Desempleo	380.026	423.802	408.318	323.027	329.205	276.787	282.571	276.174	273.951	288.745	342.096	324.289	278.421	273.414
Población Económicamente Inactiva	3.263.575	3.483.779	3.564.926	3.855.244	3.922.196	3.951.382	3.802.516	4.162.884	3.993.794	4.247.385	4.190.271	4.269.046	4.124.872	3.964.734

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo
Ilustración 18 Composición de la Población: Total Nacional

En diciembre 2014, la tasa de empleo inadecuado para la ciudad de Quito registró el 24,83%.

Las diferencias entre diciembre 2013 y diciembre 2014 no son estadísticamente significativas.

Periodo	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
mar-13	29,03%	37,42%	29,82%	41,99%	44,03%
jun-13	27,97%	41,02%	26,21%	41,59%	43,43%
sep-13	26,62%	38,20%	25,61%	41,85%	42,52%
dic-13	24,64%	36,96%	27,86%	37,22%	40,07%
mar-14	23,76%	34,19%	32,83%	42,80%	39,60%
jun-14	22,87%	33,38%	29,56%	43,94%	37,47%
sep-14	23,69%	34,90%	26,40%	39,52%	36,68%
dic-14	24,83%	35,92%	32,45%	41,59%	35,08%

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo
Ilustración 19 Empleo Inadecuado

Ajuste salarial



Salario Básico Unificado

El incremento del salario para 2015 fue del 4,11%, en comparación con la etapa precedente, lo que representa una remuneración mensual mínima para los trabajadores ecuatorianos de USD \$ 354,00. Para deducir el incremento el Ministerio de Trabajo también tomó en cuenta la inflación y un porcentaje de productividad.

La medida beneficiará a 564.468,00 personas que representan el 18,17% de la población económicamente activa del Ecuador que trabaja en relación de dependencia. Con el nuevo valor del Salario Básico Unificado, los ingresos mínimos familiares alcanzarían los USD \$ 660,64 y alcanzaría a cubrir en su totalidad el monto de la Canasta Básica Familiar valorada en USD \$ 664,74.

En Ecuador se ha registrado un incremento superior en el salario mínimo real en comparación con otros países de Latinoamérica”, ya que el valor de la hora de trabajo en Ecuador es la mejor remunerada con USD \$ 2,48, a diferencia de Perú que alcanza USD \$ 1,32 y Colombia USD \$ 1,63.

Los sueldos de los trabajadores del sector público seguirán congelados durante el 2015, debido a que quien menos gana percibe USD \$ 500,00 mensuales, el nuevo Salario Básico Unificado beneficiará a los obreros de distribución de gas, trabajadoras remuneradas del hogar, aprendices artesanos, operarios de microempresas, trabajadores auxiliares del sector de servicios, entre otros.

4. Estados financieros

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Resultados Integral

Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2014

(Expresado en miles U.S. dólares)

Código	Cuenta	Movimiento	Total
4	INGRESOS		190.113,09
41	OPERACIONALES	190.053,33	
411	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	190.053,33	
41101	INGRESOS GRAVADOS CON 0% Y 12% DEL IVA	190.053,33	
4110101	Ventas Gravadas Con Tarifa 12% Iva	174.000,00	
4110102	Ventas Gravadas Con Tarifa 0% Iva	16.053,33	
42	NO OPERACIONALES		59,76
421	INGRESOS NO OPERACIONALES		59,76
42102	OTROS INGRESOS		59,76
4210206	Otros Ingresos	59,76	
	TOTAL INGRESOS		190.113,09
5	COSTOS		5.121,37
51	COSTOS OPERACIONALES	5.121,37	
512	SERVICIOS CONTRATADOS	5.121,37	
51210	DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	5.121,37	
5121001	Muebles De Oficina	134,64	
5121005	Edificios	4.986,73	
	TOTAL COSTOS		5.121,37
6	GASTOS		84.660,85
61	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	36.166,78	
611	ADMINISTRACIÓN	6.979,44	
61101	SUELDOS ADMINISTRACIÓN	6.000,00	
6110101	Sueldos Y Salarios	6.000,00	
61102	BENEFICIOS SOCIALES		979,44
6110204	Fondos De Reserva	249,98	
6110206	Aporte Patronal	728,98	
6110207	Aportes less Gerencia	0,48	
612	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		14.594,58
61201	Patente Municipal	7.100,00	
61202	Contribución 1.5xmil	3.177,86	
61206	Otros Impuestos Y Contribuciones	3.451,59	
61207	Gasto Iva	865,13	
613	OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		3.379,00
61307	Servicio De Imprenta	40,00	
61308	Alicuota Condominio	3.339,00	
615	OTROS SERVICIOS		11.213,76
61501	ASESORIA		11.213,76
6150101	Asesoría Contable	9.311,36	

6150102	Asesoría Legal	227,40	
6150103	Servicios De Auditoria	1.675,00	
63	GASTOS NO OPERACIONALES		48.494,07
631	GASTOS FINANCIEROS		45.951,96
63101	SERVICIOS BANCARIOS		45.951,96
6310101	Intereses Préstamos Bancarios	45.888,47	
6310104	Otros Gastos Bancarios	63,49	
632	COSTOS Y GASTOS NO DEDUCIBLES		2.542,11
63201	GASTOS NO DEDUCIBLES		2.542,11
6320103	Multas Tributarias	103,28	
6320104	Otros Gastos	1.267,61	
6320105	Gastos No Deducibles	1.171,22	
	TOTAL GASTOS		84.660,85
	TOTAL EGRESOS		89.782,22
	RESULTADO DEL EJERCICIO		100.330,87

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA**Estado de Situación Financiera****Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2014****(Expresado en miles U.S. dólares)**

Código	Cuenta	Movimiento	Total
1	ACTIVO		2.275.105,80
11	ACTIVO CORRIENTE	2.275.105,80	
111	ACTIVO DISPONIBLE	(44,80)	
11102	BANCOS	(44,80)	
1110201	Produbanco 02-050006262	(44,80)	
112	EXIGIBLE	79.740,38	
11201	CLIENTES	7.473,33	
1120101	Nacionales	7.473,33	
11206	CRÉDITO FISCAL	24.767,05	
1120601	Iva En Compras	189,00	
1120604	Impuesto A La Renta En Ventas	12.040,00	
1120605	Anticipo Impuesto A La Renta	3.351,96	
1120606	Crédito Tributario Ir Ejercicios Anteriores	9.186,09	
11207	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	47.500,00	
1120705	Rancho San Francisco	47.500,00	
12	ACTIVOS FIJOS	2.195.410,22	
121	DEPRECIABLE	884.868,39	
12101	MUEBLES Y ENSERES	1.020,99	
1210101	Muebles De Oficina	1.346,37	
1210102	Depre. Acumulada Muebles	(325,38)	
12105	EDIFICIOS	203.397,60	
1210501	Edificios	218.357,53	
1210502	Depre. Acumulada Edificios	(14.959,93)	
12106	PROPIEDADES DE INVERSION	680.449,80	
1210601	Propiedades De Inversión Terrenos	414.565,76	
1210602	Propiedades De Inversión Edificios	265.884,04	
122	NO DEPRECIABLE	1.310.541,83	
12201	NO DEPRECIABLE	1.310.541,83	
1220101	Terrenos	1.310.541,83	
	TOTAL ACTIVO		2.275.105,80
2	PASIVOS		894.666,24
21	CORRIENTES	102.164,10	
211	CORTO PLAZO	102.164,10	
21101	PROVEEDORES	1.584,84	
2110101	Locales	1.584,84	
21104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	95.983,26	
2110401	Obligaciones Con Instituciones Financieras	95.983,26	
21106	EMPLEADOS	2.716,50	
2110601	Sueldos Por Pagar	2.716,50	
21107	IESS	108,00	
2110701	Aporte Individual Empleados	47,25	

2110702	Aporte Patronal	60,75	
21108	S.R.I.		1.771,50
2110801	Retenciones Impuesto A La Renta Por Pagar	31,50	
2110804	Iva En Ventas Por Pagar	1.740,00	
22	NO CORRIENTES		719.294,95
221	LARGO PLAZO		719.294,95
22102	CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS		10.277,86
2210201	Cuentas Por Pagar Accionistas	10.277,86	
22104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		233.167,01
2210401	Obligaciones Con Instituciones Financieras	233.167,01	
22107	OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO		475.850,08
2210704	Cuentas Por Pagar Terceros	475.850,08	
23	DIFERIDOS		73.207,19
231	PASIVO DIFERIDO		73.207,19
23102	Impuestos Diferidos Valoración Edificios	68.088,54	
23103	Impuestos Diferidos Valoración Membresías	5.118,65	
	TOTAL PASIVOS		894.666,24
3	PATRIMONIO		1.280.108,69
31	CAPITAL Y RESERVAS	1.280.108,69	
311	CAPITAL SOCIAL		804,00
31101	Capital Social	804,00	
313	RESERVAS		1.874,13
31301	Reserva Legal	1.874,13	
314	RESULTADOS		587.804,18
31401	Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores	587.469,66	
31402	Resultados Por Adopción 1era Vez Niff	334,52	
315	RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION ACTIVOS FIJO		689.626,38
31501	Incremento En Valoración De Edificios	196.841,62	
31502	Incremento En Valoración De Terrenos	475.648,41	
31503	Aumento Valoración Membresía	17.136,35	
	TOTAL PATRIMONIO		1.280.108,69
	RESULTADO DEL EJERCICIO		100.330,87
	PASIVO + PATRIMONIO+RESULTADO		2.275.105,80

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Flujo de Efectivo

Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2014

(Expresado en miles U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	90.064,70
Efectivo recibido de clientes	183.030,00
Efectivo pagado a proveedores	(62.781,12)
Efectivo pagado por gastos de operación	(22.427,40)
Otros ingresos recibidos	59,76
Participación trabajadores	(7.816,54)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Venta de propiedad, planta y equipo	-
Otros Entradas de Efectivo	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(91.215,14)
Efectivo provisto de accionistas	(91.215,14)
Dividendos	-
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(1.150,44)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	1.105,64
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	(44,80)
Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación	(expresado en USD \$)
Utilidad Antes de 15% PT e IR	100.330,87
Partidas que no requieren uso de efectivo	
Depreciación	5.121,37
Utilidad conciliada	105.452,24
Variaciones en la Ctas Operativas	
Aumento en impuestos por pagar	59.397,73
Aumento en cuentas por cobrar clientes	(7.023,33)
Disminución en cuentas por pagar a proveedores	(62.781,12)
Disminución en nómina empleados	(4.992,04)
Ajuste por depreciación	11,22
Efectivo neto provisto por actividades de operación	90.064,70

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA
Estado de Cambios en el Patrimonio
Del 01 de enero al 31 de diciembre 2014
(Expresado en U.S. dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDADES RETENIDAS	RESULTADOS POR ADOPCION NIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2013	804,00	1.874,13	689.626,38	555.300,63	334,52	32.169,03	1.280.108,69
Transferencia Resultados 2013				32.169,03		(32.169,03)	-
Dividendos							-
Resultados del Ejercicio 2014						100.330,87	100.330,87
Déficit Valoración en Inversión							-
Perdidas Actuariales							-
Saldos Final al 31 de Diciembre de 2014	804,00	1.874,13	689.626,38	587.469,66	334,52	100.330,87	1.380.439,56

5. Análisis Financiero

Ventas

Las ventas reportadas durante el año 2014 han alcanzado un valor de USD \$ 106.878,38, el cual corresponde esencialmente a la Consultoría y Servicios Informáticos.

Cuadro de Ingresos

(Expresado en Dólares)

CODIGO	CUENTAS	VALORES	% TOTAL
4110101	Ventas Gravadas Con Tarifa 12% Iva	174.000,00	92%
4110102	Ventas Gravadas Con Tarifa 0% Iva	16.053,33	8%
TOTAL		190.053,33	100%

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:

$$\boxed{\text{Índice de Liquidez}} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$
$$0,78 = \frac{79.695,58}{102.164,10}$$

En el año 2014 el Índice de Liquidez fue de 0,78, 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 un USD \$ 0,78 de la deuda.

$$\boxed{\text{Rotación de Activo}} = \text{Ventas Netas} / \text{Activo Total}$$
$$0,08 = \frac{190.053,33}{2.275.105,80}$$

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

Para este período la rotación de activos es de 0,08 veces al año; es decir, para generar USD \$ 0,08 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos.

Deuda	a
Patrimonio	

$$(0,70) = \frac{894.666,24}{1.280.108,69} = \text{Pasivo Total / Patrimonio}$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a (0,70) veces el patrimonio.

6. Comentario Final

Durante el ejercicio fiscal 2014 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la Compañía desarrolló sus operaciones de manera eficiente generando una utilidad.

El objetivo para éste año es mantener el crecimiento de las ventas por medio de la promoción de nuestros productos y servicios para captar clientes potenciales. De este modo lograremos un incremento en la utilidad y en el patrimonio de la Compañía.



Sebastián Judge Recalde
Gerente General
SKYNMOBILIA S.A.
31 de Marzo del 2015