

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

Señores Socios:

Mediante este informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2015 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 arrendamiento de bienes inmuebles. Actividades desarrolladas por comisionistas relacionadas con el arrendamiento y venta de bienes inmuebles. Licitaciones con empresas públicas o privadas sean estas nacionales o extranjeras.

2. Resumen General

A diciembre de 2015 se ha generado un total de USD \$ 324.264,93 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 266.913,02

Sus principales ingresos dentro de este ejercicio económico fueron por el arriendo de oficinas y venta de activos fijos.

Al finalizar el ejercicio fiscal 2015, se generó una utilidad neta de USD \$ 57.351,91 según se indica a continuación:

(Expresado en Dólares)

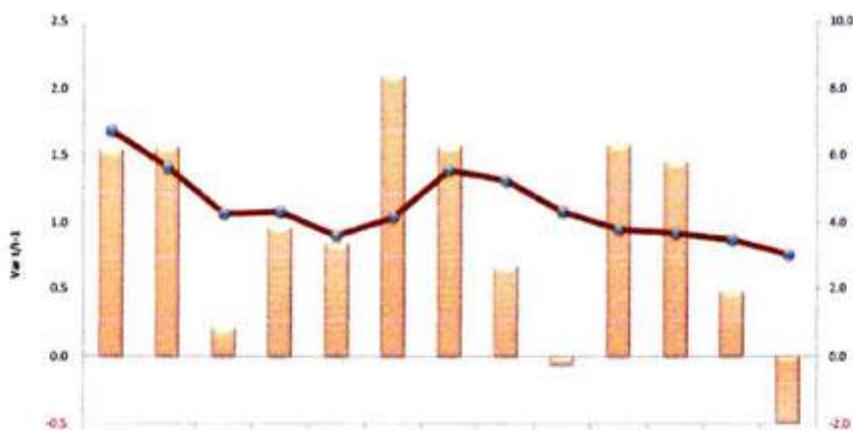
CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Ingresos	324.264,93
(-) Gastos	266.913,02
UTILIDAD CONTABLE	57.351,91

3. Entorno Macroeconómico

3.1 SECTOR REAL

3.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO

En el primer trimestre de 2015, el PIB de Ecuador a precios constantes mostró un crecimiento inter-anual de 3.0% (t/t- 4, respecto al primer trimestre de 2014) y una variación trimestral (t/t-1, respecto al cuarto trimestre de 2014) de -0.5%; el nivel del PIB en valores constantes se ubicó en USD 17,576 millones.



Fuente: Banco Central del Ecuador

En cuanto a la variación inter-anual del PIB (3.0%), las actividades que presentaron mayor contribución fueron: Enseñanza, 0.53 puntos porcentuales (p.p.); Administración Pública, 0.49 p.p.; Actividades profesionales, 0.43 p.p.; y Comercio, 0.36 p.p.



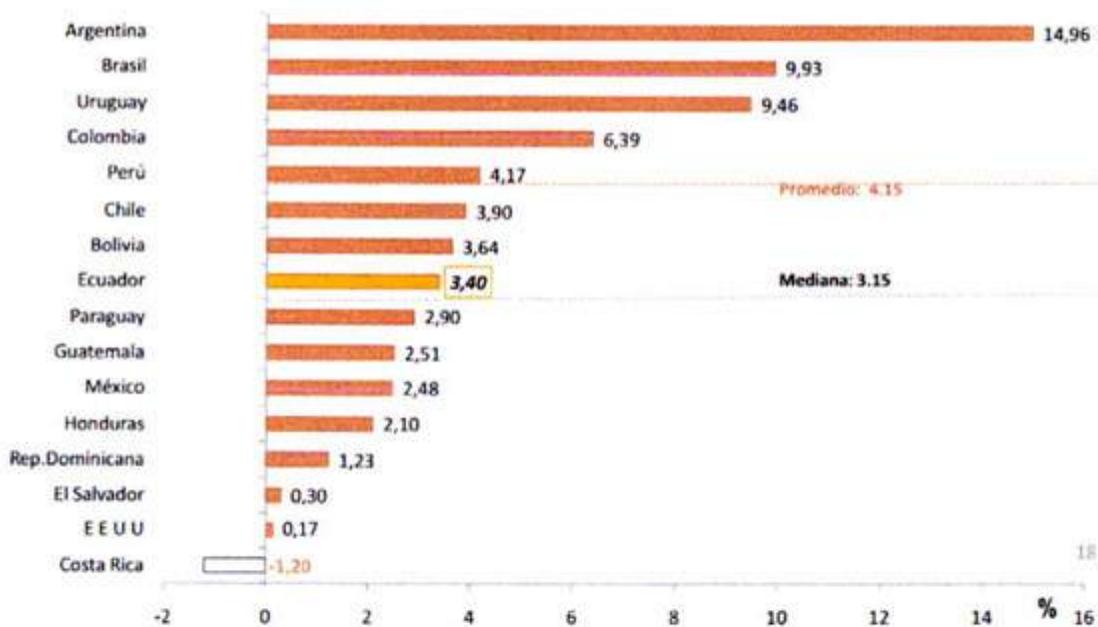
Fuente: Banco Central del Ecuador

Observación: El presente análisis macroeconómico se fundamenta en información estadística, publicaciones y boletines económicos disponibles a la fecha de elaboración del mismo (Septiembre 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 2015; y, en otros casos, solo se dispone de información preliminar/provisional con corte a Septiembre, Septiembre del 2015.

3.1.2. INFLACIÓN

En diciembre de 2015, de un grupo de 16 países analizados¹, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio.

**INFLACIÓN ANUAL EN AMÉRICA LATINA Y ESTADOS UNIDOS
(Porcentajes Diciembre 2015)**



Fuente: Bancos Centrales e Institutos de Estadística de los países analizados

CONTRIBUCIÓN LA INFLACIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE CONSUMO Y PRODUCTOS (Porcentajes 2015)

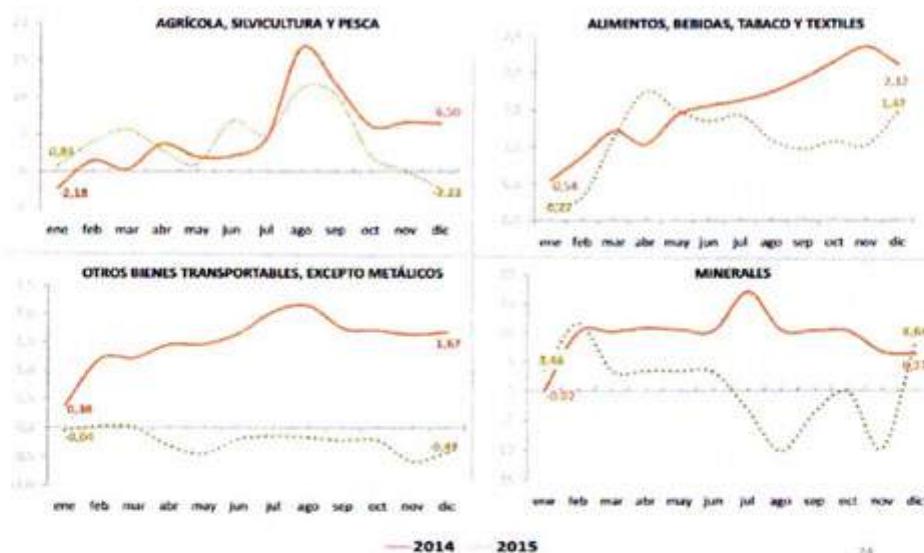
¹ La información de Estados Unidos, República Dominicana, México y Brasil corresponde a octubre 2015; la de Argentina a junio 2015. No se publica la información de Venezuela por su rezago.



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

Considerando la inflación mensual de diciembre de 2015 (0,09%) en 7 divisiones de consumo se registró aportes mensuales positivos acumulados de (0,18%), siendo la división de Alimentos y Bebidas No Alcohólicas la de mayor aporte; en tanto, en las restantes 4 divisiones los resultados acumulados del aporte fueron negativos (-0,09%). Además, si el análisis se realiza a través del total de 359 ítems que conforman la canasta con la que se mide la inflación, 149 ítems contribuyeron a la inflación con el 0,42%, 159 aportaron -0,33%; y 51 no aportaron.

VARIACIÓN ACUMULADA DEL IPP NACIONAL POR SECCIONES (Porcentajes)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

Por su parte, la canasta básica familiar se ubicó en USD \$673,21 y el ingreso familiar mensual con 1.6 perceptores fue de USD \$660,80. En diciembre del 2014, la canasta básica llegó a USD \$646,30 con un ingreso familiar de USD \$634,67.

3.1.3. MERCADO LABORAL

Ecuador registró una tasa de desempleo nacional de 4,77% en diciembre de 2015 en comparación al 3,80% que alcanzó en diciembre del 2014, un incremento 0,97 puntos porcentuales, lo que representa una diferencia estadísticamente significativa, según la última Encuesta Nacional de Empleo y Desempleo (ENEMDU) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Durante diciembre 2015 a nivel nacional se tiene:

- De la población total, el 69,49% está en edad de trabajar
- El 65,78% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa.
- De la población económicamente activa, el 95,23% son personas con empleo.

En el trimestre de diciembre 2015 a nivel nacional:

- La población en edad de trabajar (PET) es de 11,4 millones de personas.
- La población económicamente activa (PEA) es de 7,5 millones de personas
- La población económicamente inactiva (PEI) es de 3,9 millones de personas.

	dic-09	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	jun-14	dic-14	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15
Población en Edad de Trabajar	10.032.716	10.291.500	10.475.984	10.533.003	10.673.358	10.864.147	10.993.539	11.200.371	11.236.793	11.159.255	11.201.636	11.282.084	11.318.368	11.399.276
Población Económicamente Activa	6.548.937	6.436.257	6.553.789	6.581.621	6.870.842	6.701.263	6.999.745	6.952.986	6.967.747	7.194.521	7.374.083	7.430.701	7.509.717	7.498.528
Población con Empleo	6.125.135	6.113.230	6.224.584	6.304.834	6.588.271	6.424.840	6.725.795	6.664.241	6.643.458	6.921.107	7.091.116	7.098.584	7.274.221	7.140.636
Empleo Adecuado	2.565.691	2.875.533	2.789.525	2.996.566	3.104.824	3.118.174	2.998.481	3.328.048	3.401.156	3.545.802	3.223.996	3.410.490	3.495.965	3.487.110
Empleo Inadecuado	3.432.397	3.183.934	3.373.993	3.268.817	3.386.896	3.159.903	3.632.755	3.321.730	3.224.978	3.358.884	3.838.738	3.646.257	3.739.505	3.605.912
Subempleo	1.071.615	889.255	781.525	706.458	664.982	603.890	818.126	809.269	851.939	925.774	985.698	977.785	1.121.988	1.050.646
Otro empleo Inadecuado	1.778.578	1.765.688	2.032.999	2.056.875	2.063.391	2.018.582	2.145.528	2.019.279	1.935.920	1.924.634	2.142.958	2.044.691	1.961.901	1.981.205
Empleo no remunerado	582.204	528.991	539.469	505.484	658.523	537.431	669.302	493.182	437.119	508.476	710.083	623.781	655.616	574.061
Empleo no clasificado	127.047	53.763	61.066	39.451	96.551	146.763	94.558	14.463	17.324	16.421	28.382	41.836	38.751	47.614
Desempleo	423.802	323.027	329.205	276.787	282.571	276.174	273.951	288.745	324.289	273.414	282.967	332.117	325.496	357.892
Población Económicamente Inactiva	3.483.779	3.855.244	3.922.196	3.951.382	3.802.516	4.162.884	3.993.794	4.247.385	4.269.046	3.964.734	3.827.552	3.851.383	3.718.681	3.900.748

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo

En diciembre 2015, la tasa de empleo inadecuado para la ciudad de Quito registró el 24,77%.

Las diferencias entre diciembre 2014 y diciembre 2015 no son estadísticamente significativas.

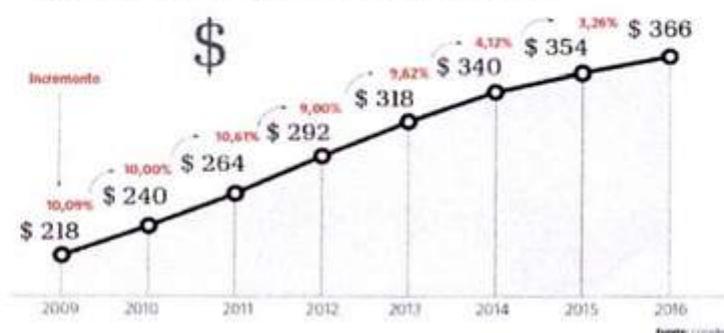
Periodo	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
mar-13	29,03%	37,42%	29,82%	41,99%	44,03%
jun-13	27,97%	41,02%	26,21%	41,59%	43,43%
sep-13	26,62%	38,20%	25,61%	41,85%	42,52%
dic-13	24,64%	36,96%	27,86%	37,22%	40,07%
mar-14	23,76%	34,19%	32,83%	42,80%	39,60%
jun-14	22,87%	33,38%	29,56%	43,94%	37,47%
sep-14	23,69%	34,90%	26,40%	39,52%	36,68%
dic-14	24,83%	35,92%	32,45%	41,59%	35,08%
mar-15	25,77%	32,54%	38,99%	48,95%	39,51%
jun-15	26,95%	34,99%	33,88%	43,87%	37,49%
sep-15	20,68%	38,56%	29,84%	41,04%	35,27%
dic-15	24,77%	38,22%	32,10%	40,17%	35,70%

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo

Ilustración 23 Empleo Inadecuado

Ajuste salarial

Salario básico unificado en Ecuador



El incremento del salario para 2016 fue del 3,26%, en comparación con la etapa precedente, lo que representa una remuneración mensual mínima para los trabajadores ecuatorianos de USD \$ 366,00. Para deducir el incremento el Ministerio de Trabajo también tomó en cuenta la inflación y un porcentaje de productividad.

Para establecer el nuevo salario se analizó técnicamente factores como: costo de la canasta básica, evolución del índice del precio del consumidor (IPC), la productividad y el empleo, entre otros.

El salario básico del Ecuador (USD \$366,00) es uno de los más altos de América Latina ubicándose por encima de los percibidos en países como: Chile (USD \$350), Venezuela (48,00), Perú (USD \$250,00), Colombia (USD \$215,00), Bolivia (USD \$238,00), Brasil (USD \$212,00) y el segundo a nivel regional, después de Argentina (USD 448,00).

4. Estados financieros

SKYINMOBILIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2015
(Expresado U.S. dólares)

	2015
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	
Bancos	30.198,21
ACTIVOS FINANCIEROS	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	
Impuestos Por Cobrar	40.722,32
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
Rancho San Francisco	47.500,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>118.420,53</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
Propiedad Planta y Equipos	1.385.753,00
(-) Depreciación Acumulada	-13.073,97
PROPIEDADES DE INVERSION	
Propiedades De Inversión Terrenos	414.565,76
Propiedades De Inversión Edificios	265.884,04
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>2.053.129,03</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>2.171.549,56</u></u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
Cuentas por pagar	171.600,00
Obligaciones Con Instituciones Financieras	111.508,70
Empleados	38.246,27
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
Administración Tributaria	24.343,89
Con el IESS	168,75
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>345.867,61</u>
PASIVO NO CORRIENTE	
Obligaciones Con Instituciones Financieras	110.541,57
Otras Cuentas por Pagar	239.133,61
PASIVO DIFERIDO	
Impuestos Diferidos Valoración Edificios	67.467,42
Impuestos Diferidos Valoración Muebles	5.118,65
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>422.261,25</u>

TOTAL PASIVO	<u>768.128,86</u>
CAPITAL	
Capital Suscrito	804,00
RESERVAS	
Reserva Legal	1.874,13
RESULTADOS	
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores	653.429,76
Resultados Por Adopción 1era Vez Niff	334,52
Resultado del Ejercicio	57.351,91
RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION ACTIVOS FIJO	
Incremento por Valoración	689.626,38
TOTAL PATRIMONIO	1.403.420,70
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	<u>2.171.549,56</u>

SKYINMOBILIA S.A.
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre de 2015
(Expresado en miles U.S. dólares)

	2015
INGRESOS	
INGRESOS ORDINARIOS POR LA VENTA DE SERVICIOS	
OTROS INGRESOS	
Ventas Gravadas Con Tarifa 12% IVA	174.000,00
Venta De Activos	149.953,45
Otros Ingresos	<u>311,48</u>
TOTAL INGRESOS	<u>324.264,93</u>
COSTOS Y GASTOS	
Costos Operacionales	9.786,74
Gastos de Administración	224.452,48
TOTAL COSTOS Y GASTOS	<u>234.238,72</u>
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	19.170,37
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>13.503,93</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>57.351,91</u>

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2015

(Expresado U.S. dólares)

Método directo

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(109.097,65)</u>
Efectivo recibido de clientes	181.473,33
Efectivo pagado a proveedores	(184.079,17)
Efectivo pagado por gastos de operación	(257.080,26)
Otros ingresos recibidos	150264,93
Otros ingresos recibidos	
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	223,52
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>139.340,66</u>
Venta de propiedad, planta y equipo	
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	139.340,66
Rendimientos financieros	
Otros Entradas de Efectivo	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>0,00</u>
Efectivo provisto de accionistas	
Dividendos	
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>30.243,01</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	(44,80)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	<u>30.198,21</u>

SKYIN MOBILIA SOCIEDAD ANÓNIMA
Estado de Cambios en el Patrimonio
Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2015
(Expresado en miles U.S. dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDADES RETENIDAS	RESULTADO POR ADOPCIÓN NIIF	RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION DE ACTIVOS FIJO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO INICIAL 31 de diciembre de 2014	804,00	1.874,13	0,00	587.469,66	334,52	689.626,38	65.960,10	1.346.068,79
Transferencia Resultados 2014				65.960,10			-65.960,10	0,00
Aportes Futuras Capitalizaciones								0,00
Resultados del Ejercicio 2015							57.351,91	57.351,91
Resultados por Adopción de NIIF								0,00
Saldos Final al 31 de Diciembre de 2015	804,00	1.874,13	0,00	653.429,76	334,52	689.626,38	57.351,91	1.403.420,70

5. Análisis Financiero

Ventas

Las ventas reportadas durante el año 2015 han alcanzado un valor de USD \$ 324.264,93 de los cuales los rubros más representativos corresponden a arriendo de oficinas y venta de activos fijos.

Cuadro de Ingresos

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	VALORES	% TOTAL
Arriendos Oficinas	174.000,00	53,65%
Utilidad en Venta De Activos	149.953,45	46,24%
Otros Ingresos	311,48	0,10%
TOTAL INGRESOS	324.264,93	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:

Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$0,34 = \frac{118.420,53}{345.867,61}$$

En el año 2015 el Índice de Liquidez fue de 0,34, lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones a corto plazo en un 34% de sus deudas. En otras palabras, por cada dólar de deuda corriente, la Compañía puede cubrir \$ 0.34 ctvs.

Rotación de Activo = Ventas Netas / Activo Total

$$0,14 = \frac{324.264,93}{2.171.549,56}$$

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

Para este período en cuanto a la rotación de activos para generar USD \$ 0.14 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos.

Deuda a Patrimonio	= Pasivo Total / Patrimonio
0,55	$= \frac{768.128,86}{1.403.420,70}$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 0.55 veces el patrimonio.

6. Comentario Final

Los factores económicos y políticos actuales han generado una resistencia muy fuerte por parte del sector empresarial, ocasionando a la vez una desconfianza para los inversionistas tanto locales como del exterior, por las fuertes medidas establecidas, situaciones que han afectado de manera significativa el desempeño de la Compañía, situación que podría continuar durante el ejercicio fiscal 2016, si no se toman las medidas de gobierno apropiadas para impulsar el desarrollo del Ecuador.

A pesar de la situación financiera – económica que atraviesa el Ecuador, la empresa se desarrolló eficientemente en cuanto a sus operaciones; tanto las relacionadas directamente con el giro del negocio así como otros ingresos que le permitieron mantenerse estable en el mercado durante el ejercicio fiscal 2015, generando de esta manera una utilidad muy satisfactoria, ingresos que permitirán a la empresa seguir con su funcionamiento.

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


Judge Recalde Sebastián
GERENTE GENERAL
SKYINMOBILIA S.A.

10 de Abril del 2015