

**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 2016 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 2016 se ha generado un total de USD \$ 189.348,11 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 151.940,11

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

Al finalizar el ejercicio fiscal 2016, se generó una utilidad neta de USD \$ 37.408,37 según se indica a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

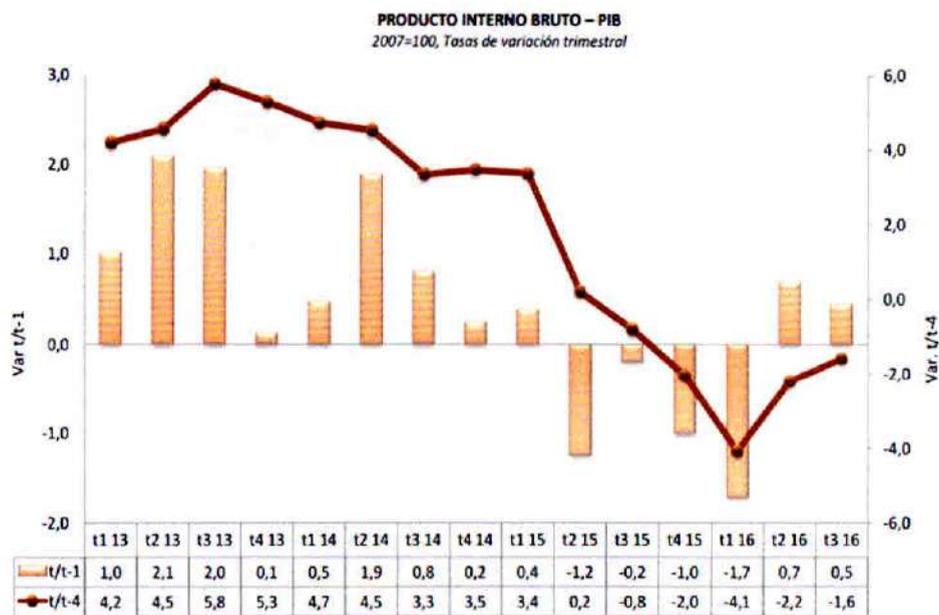
CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Ingresos	189.348,11
(-) Costos y Gastos	151.940,11
<b>UTILIDAD CONTABLE</b>	<b>37.408,37</b>

### 3. Entorno Macroeconómico

#### 3.1 SECTOR REAL

##### 3.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO

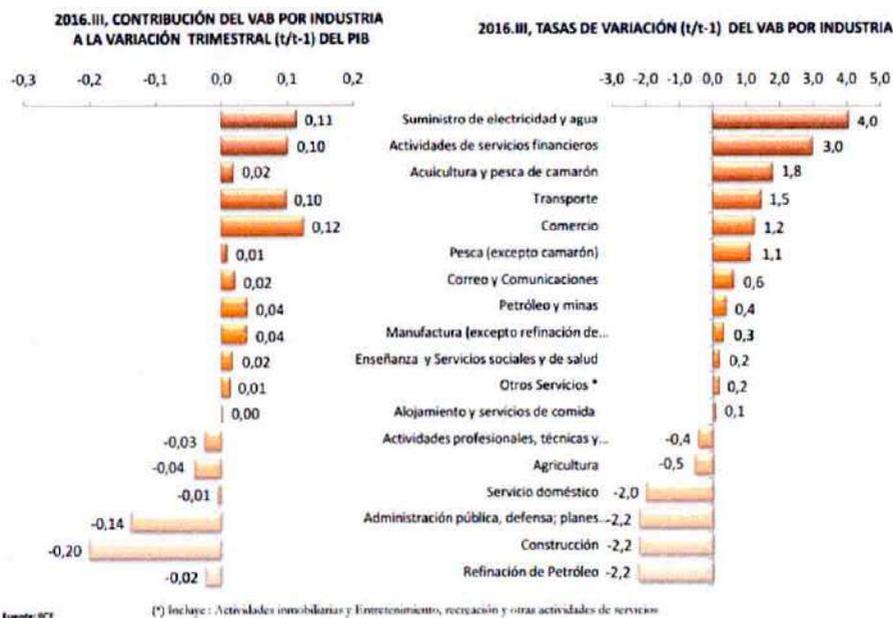
En el tercer trimestre de 2016, el PIB de Ecuador, mostró una variación trimestral (t/t- 1, respecto al segundo trimestre de 2016) de 0.5% y un decrecimiento inter-anual de - 1.6% (t/t- 4, respecto al tercer trimestre de 2015).



Fuente: BCE.

Fuente: Banco Central del Ecuador

Las actividades económicas que presentaron una mayor contribución (puntos porcentuales) positiva a la variación trimestral (t/t-1) del PIB fueron: Comercio (0.12) Suministro de electricidad y agua (0.11), Actividades de servicios financieros (0.10); y, Transporte (0.10).



Fuente: Banco Central del Ecuador

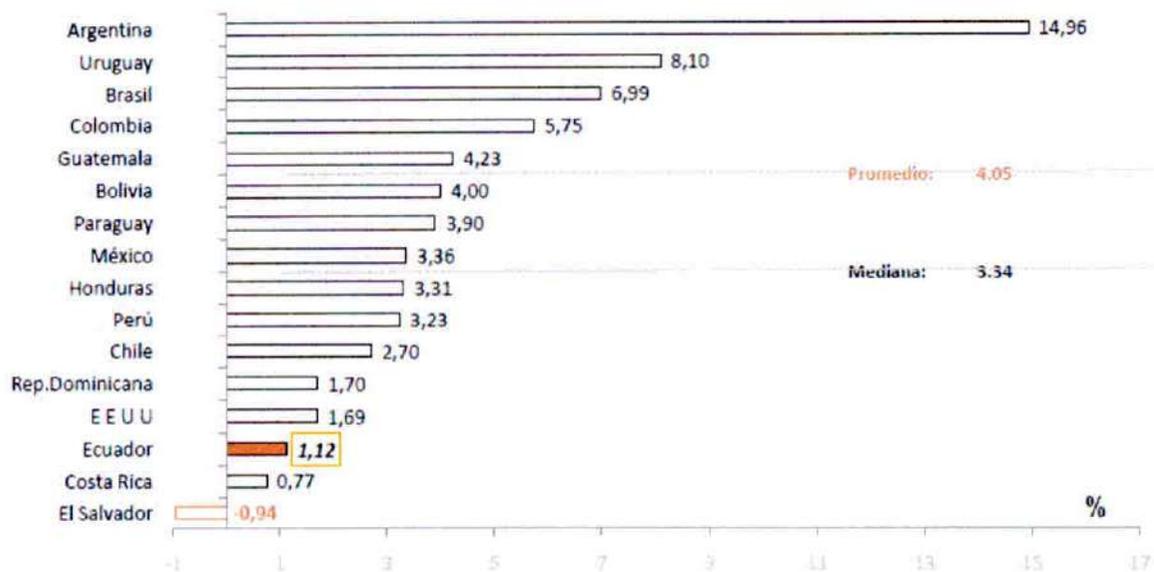
**Observación:** El presente análisis macroeconómico se fundamenta en información estadística, publicaciones y boletines económicos disponibles a la fecha de elaboración del mismo (marzo del 2017), elaborados y publicados por los principales organismos de control (Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cepal, etc.); sin embargo, en algunos casos dichas entidades aún no publican la información definitiva a diciembre del 2016.

### 3.1.2. INFLACIÓN

En diciembre de 2016, de un grupo de 16 países analizados<sup>1</sup>, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio.

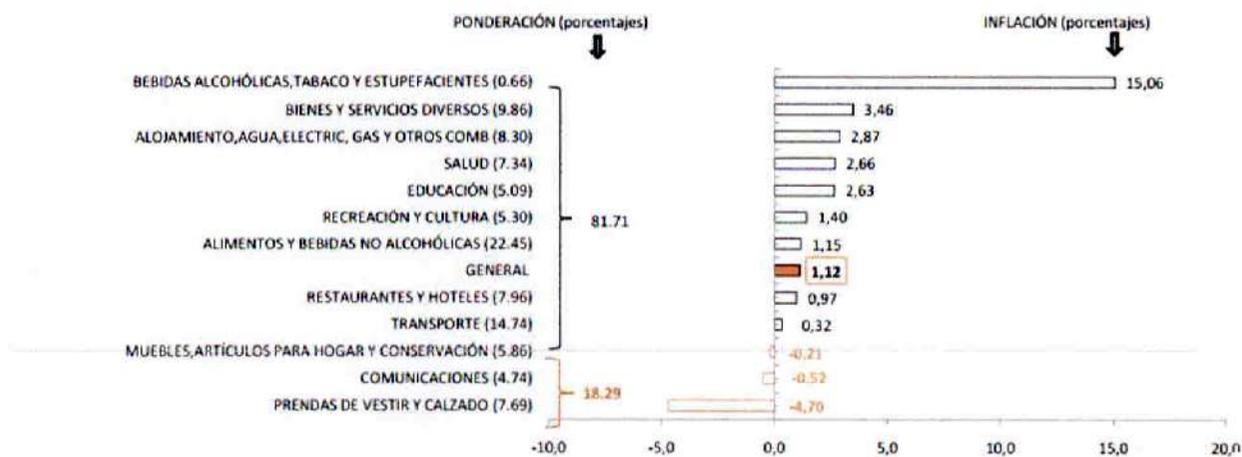
#### INFLACIÓN ANUAL EN AMÉRICA LATINA Y ESTADOS UNIDOS (Porcentajes diciembre 2016)

<sup>1</sup> La información de Estados Unidos, República Dominicana, México y Brasil corresponde a noviembre 2016; la de Argentina a junio 2015.



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

### CONTRIBUCIÓN LA INFLACIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE CONSUMO Y PRODUCTOS (Porcentajes 2016)

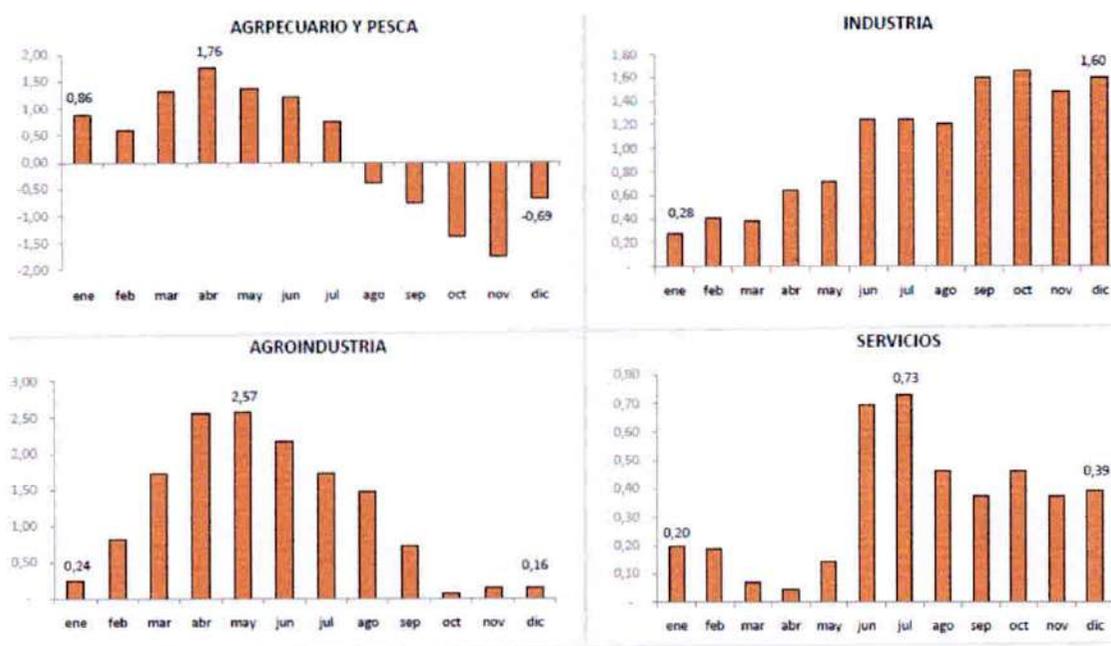


Fuente: INEC

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

La inflación anual de diciembre de 2016 fue de 1.12%, porcentaje inferior al de igual mes de 2015 (3.38%). Por divisiones de consumo, en 9 agrupaciones que ponderan el 81.71% se registró inflación, siendo el mayor porcentaje el de bebidas alcohólicas, tabaco y estupefacientes (15.06%); por el contrario, en 3 agrupaciones que ponderan el 18.29% se registró deflación, siendo prendas de vestir y calzado (-4.70%) la división de mayor variación negativa, seguida de comunicaciones y de muebles, artículos para el hogar y conservación.

## VARIACIÓN ACUMULADA DEL IPP NACIONAL POR SECCIONES (2016, Porcentajes)



**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)**

A diciembre 2016, la sección *industria* registró la mayor inflación acumulada, le sigue la sección de los *servicios*. Por su parte, la canasta básica familiar se ubicó en USD \$ 700,96 y el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores fue de USD \$683,20. En diciembre del 2015, la canasta básica llegó a USD \$673,21 con un ingreso familiar de USD \$660,80.

### 3.1.3. MERCADO LABORAL

Ecuador registró una tasa de desempleo nacional de 5.20% en diciembre de 2016 en comparación al 4.80% que alcanzó en diciembre del 2015, un incremento 0,40 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 2016 a nivel nacional se tiene:

- De la población total, el 70.00% está en edad de trabajar
- El 67,30% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa.
- De la población económicamente activa, el 94.8% son personas con empleo.

En el trimestre de diciembre 2016 a nivel nacional:

- La población en edad de trabajar (PET) es de 11.7 millones de personas.
- La población económicamente activa (PEA) es de 7.9 millones de personas
- La población económicamente inactiva (PEI) es de 3.8 millones de personas.

	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16	jun-16	sep-16	dic-16
Población en Edad de Trabajar	9.309.490	9.648.996	10.032.716	10.291.500	10.533.003	10.864.147	11.200.371	11.159.255	11.201.636	11.282.084	11.318.398	11.399.276	11.467.518	11.557.285	11.639.325	11.696.131
Población Económicamente Activa	6.336.029	6.385.421	6.548.937	6.436.257	6.581.621	6.701.014	6.952.986	7.194.521	7.374.083	7.430.701	7.599.717	7.498.528	7.861.661	7.831.981	8.057.159	7.874.021
Población con Empleo	6.019.332	6.005.395	6.125.135	6.113.230	6.304.834	6.424.840	6.664.241	6.921.107	7.091.116	7.098.584	7.274.221	7.140.636	7.412.671	7.415.099	7.637.986	7.463.579
Empleo Adecuado/Pleno	2.737.158	2.858.659	2.565.691	2.875.533	2.996.566	3.118.174	3.328.048	3.545.802	3.223.996	3.410.490	3.495.965	3.487.110	3.142.554	3.214.776	3.154.513	3.243.293
Subempleo	1.155.872	957.978	1.071.615	889.255	706.455	603.890	809.269	925.774	985.698	977.785	1.121.988	1.050.646	1.348.231	1.277.717	1.560.342	1.564.825
Empleo no remunerado	557.146	523.928	582.204	528.991	505.484	537.431	493.182	508.476	710.083	623.781	655.616	574.061	796.919	759.390	834.147	660.893
Otro empleo no pleno	1.504.000	1.649.349	1.778.578	1.765.688	2.056.875	2.018.582	2.019.279	1.924.634	2.142.958	2.044.691	1.961.901	1.981.205	2.100.225	2.138.678	2.063.849	1.978.071
Empleo no clasificado	65.155	15.481	127.047	53.763	39.451	146.763	14.463	16.421	28.382	41.836	38.751	47.614	24.742	24.539	25.135	16.497
Desempleo	316.697	380.026	423.802	323.027	276.787	276.174	288.745	273.414	282.967	332.117	325.496	357.892	448.990	416.883	419.173	410.441
Población Económicamente Inactiva	2.973.460	3.263.575	3.483.779	3.855.244	3.951.382	4.162.884	4.247.385	3.964.734	3.827.552	3.851.383	3.718.681	3.900.748	3.605.856	3.725.303	3.582.166	3.822.110

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo

En diciembre 2016, Este indicador presenta variaciones anuales estadísticamente significativas para Quito y Guayaquil, 3,4 y 3,5 p.p., respectivamente. Se puede observar que Quito es la ciudad que registra la mayor tasa de desempleo a marzo 2016 y Machala registra la tasa de desempleo más baja (4,0%).

Periodo	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
mar-08	6,5%	8,0%	5,0%	5,1%	4,5%
mar-09	7,2%	14,1%	4,9%	11,0%	4,1%
mar-10	7,2%	12,3%	3,8%	8,1%	3,1%
mar-11	5,7%	10,0%	4,1%	7,2%	3,5%
mar-12	3,7%	6,3%	4,7%	5,9%	4,4%
mar-13	4,1%	5,5%	3,2%	4,2%	4,4%
mar-14	4,3%	6,1%	3,2%	3,8%	5,8%
mar-15	4,4%	3,8%	3,2%	3,7%	6,4%
mar-16	7,8%	7,2%	4,6%	4,0%	7,0%

Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU).

### Ajuste salarial



El incremento del salario para 2017 fue del 2,04%, en comparación con la etapa precedente, lo que representa una remuneración mensual mínima para los trabajadores ecuatorianos de USD \$ 375,00. 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.

#### 4. Estados financieros

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

	2016
<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO</b>	
Bancos	34.063,56
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
Nacionales	1.239,18
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	
<b>IMPUESTOS ANTICIPADOS</b>	
Impuestos Por Cobrar	19.204,58
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	
Rancho San Francisco	47.500,00
Anticipo Proveedores	1.312,41
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>103.319,73</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
Propiedad Planta y Equipo	1.197.266,37
(-) Depreciación Acumulada	-594,66
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	
Propiedades De Inversión Terrenos	596.565,76
Propiedades De Inversión Edificios	265.884,04
<b>INVERSIONES LARGO PAZO</b>	
Acciones Y Participaciones	12.000,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>2.071.121,51</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u><u>2.174.441,24</u></u></b>
<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	
Cuentas por pagar	180.783,95
Obligaciones Con Instituciones Financieras	3.015,21
Empleados	9.997,95
<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	
Administración Tributaria	15.535,56
Con el IESS	206,75

<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	
Otras Cuentas Por Pagar Proveedores	2.458,22
Anticipo Clientes	100.000,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>311.997,64</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Obligaciones Emitidas A Largo Plazo	110.541,57
Otras Cuentas por Pagar	224.366,81
Garantías Recibidas	2.174,00
<b>PASIVO DIFERIDO</b>	
Impuestos Diferidos Valoración Edificios	57.826,29
Impuestos Diferidos Valoración Membresías	5.118,65
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>412.027,32</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>724.024,96</b>
<b>CAPITAL</b>	
Capital Suscrito	804,00
<b>RESERVAS</b>	
Reserva Legal	1.874,13
<b>RESULTADOS</b>	
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores	710.781,67
Resultados Por Adopción 1era Vez Niff	334,52
Resultado del Ejercicio	37.408,37
<b>RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION ACTIVOS FIJO</b>	
Incremento por Valoración	699.213,59
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.450.416,28</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>2.174.441,24</b>

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

2016

<b>INGRESOS</b>	
<b>INGRESOS ORDINARIOS POR LA VENTA DE SERVICIOS</b>	
<b>OTROS INGRESOS</b>	
Ventas Gravadas Con Tarifa 12% Iva	182,696,00
Venta De Activos	<u>6.652,48</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>189.348,48</u></b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	
Costos Operacionales	27.788,11
Gastos de Administración	101.740,12
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b><u>129.528,23</u></b>
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	13.438,84
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>8.973,04</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b><u>37.408,37</u></b>

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

<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>6.062,46</b>
Efectivo recibido de clientes	180.144,41
Efectivo pagado a proveedores	2.555,88
Efectivo pagado por gastos de operación	-128.644,30
Otros ingresos recibidos	-
Otros ingresos recibidos	-
Participación trabajadores	-28.553,56
Impuesto a la renta	-19.439,97
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-2.197,11</b>
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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-</b>
Efectivo provisto de accionistas	-
Dividendos	-
<b>EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>3.865,35</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>	<b>30.198,21</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>	<b>34.063,56</b>

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

<b>Utilidad/Pérdida neta</b>	37.408,37
<b>Partidas que no requieren uso de efectivo</b>	
Depreciación	444,32
Ajuste Impuesto a la Renta	
Otros Ingresos No Operacionales	-6.652,48
Rendimientos financieros	-
<b>Utilidad conciliada</b>	<b>31.200,21</b>
<b>Variaciones en la Ctas Operativas</b>	
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
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>6.062,46</b>

**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)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>UTILIDADES RETENIDAS</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF</b>	<b>RESERVA POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES</b>	<b>PERDIDAS ACUMULADAS</b>	<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>
<b>SALDO INICIAL 31 de diciembre de 2015</b>	804.00	1,874.13	653,429.76	334.52	689,626.38		57,102.78	<b>1,403,171.57</b>
Transferencia Resultados 2015			57,351.91		9587.19	0.00	-57,102.78	<b>9,836.32</b>
Dividendos								<b>0.00</b>
Resultados del Ejercicio 2016							37408.37	<b>37,408.37</b>
Déficit Valoración en Inversión								<b>0.00</b>
<b>Saldos Final al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>804.00</b>	<b>1,874.13</b>	<b>710,781.67</b>	<b>334.52</b>	<b>699,213.57</b>	<b>0.00</b>	<b>37,408.37</b>	<b>1,450,416.28</b>

## 5. 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 representa 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:

### 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:

$$\boxed{\text{Índice de Liquidez}} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$
$$0,33 = \frac{103.319,73}{311.997,64}$$

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.

<b>Razón de deuda</b>	= Activo Total – Patrimonio / Activo Total
<b>0,33 %</b>	= $\frac{2.174.441,24 - 1.450.416,28}{2.174.441,24}$

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.

<b>Rotación de Activo</b>	= Ventas Netas / Activo Total
<b>0,09</b>	= $\frac{189.348,48}{2.174.441,24}$

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.

<b>Deuda a Patrimonio</b>	= Pasivo Total / Patrimonio
<b>0,50</b>	= $\frac{724.024,96}{1.450.416,28}$

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.

## **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 2017, 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 2016, generando de esta manera una utilidad muy satisfactoria, ingresos que permitirán a la empresa seguir con su funcionamiento.

El objetivo para este 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.**

**29 de Marzo del 2017**