

SKYINMOBILIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S
(DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014)

CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

NOTA: Estos Estados Financieros han sido elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.



SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Situación Financiera

Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2014

(Expresado en miles U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVOS Y SU EQUIVALENTE

Produbanco 02-050006262 (44,80)

ACTIVOS FINANCIEROS

Nacionales 7.473,33

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

IVA En Compras 189,00

Impuesto A La Renta En Ventas 12.040,00

Anticipo Impuesto A La Renta 3.351,96

Crédito Tributario Ir Ejercicios Anteriores 9.186,09

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Rancho San Francisco 47.500,00

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

79.695,58

ACTIVOS NO CORRIENTE

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Muebles De Oficina 1.346,37

Depre. Acumulada Muebles (325,38)

Edificios 218.357,53

Depre. Acumulada Edificios (14.959,93)

Terrenos 1.310.541,83

PROPIEDADES DE INVERSION

Propiedades De Inversión Terrenos 414.565,76

Propiedades De Inversión Edificios 265.884,04

TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE

2.195.410,22

TOTAL ACTIVO

2.275.105,80

PASIVOS

CORRIENTES

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Cuentas por pagar Proveedores Locales 1.584,84

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Obligaciones Con Instituciones Financieras 95.983,26

EMPLEADOS

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Sueldos Por Pagar	2.716,50
APORTES SEGURIDAD SOCIAL	
Aporte Individual Empleados	47,25
Aporte Patronal	60,75
OBLIGACIONES ADMINISTRACION TRIBUTARIA	
Retenciones Impuesto A La Renta Por Pagar	31,50
IVA En Ventas Por Pagar	1.740,00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>102.164,10</u>
NO CORRIENTES	
LARGO PLAZO	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	
Cuentas Por Pagar Accionistas	10.277,86
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	
Obligaciones Con Instituciones Financieras	233.167,01
OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	
Cuentas Por Pagar Terceros	475.850,08
DIFERIDOS	
PASIVO DIFERIDO	
Impuestos Diferidos Valoración Edificios	68.088,54
Impuestos Diferidos Valoración Membresías	5.118,65
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>792.502,14</u>
TOTAL PASIVOS	<u>894.666,24</u>
PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	
Capital Social	804,00
RESERVAS	
Reserva Legal	1.874,13
RESULTADOS	
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores	587.469,66
Resultados Por Adopción 1era Vez Niff	334,52
RESERVAS POR RESULTADOS DE VALORACION	
ACTIVOS FIJO	
Incremento En Valoración De Edificios	196.841,62
Incremento En Valoración De Terrenos	475.648,41
Aumento Valoración Membresía	17.136,35
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.280.108,69</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>100.330,87</u>
PASIVO + PATRIMONIO+RESULTADO	<u>2.275.105,80</u>

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

SKYINMOBILIA SOCIEDAD ANONIMA

Estado de Resultados Integral

Del 01 de Enero al 31 de diciembre 2014

(Expresado en miles U.S. dólares)

INGRESOS

OPERACIONALES

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Ventas Gravadas Con Tarifa 12% IVA	174.000,00
Ventas Gravadas Con Tarifa 0% IVA	16.053,33

INGRESOS NO OPERACIONALES

OTROS INGRESOS

Otros Ingresos	59,76
----------------	-------

TOTAL INGRESOS 190.113,09

COSTOS

COSTOS OPERACIONALES

Muebles De Oficina	134,64
Edificios	4.986,73

TOTAL COSTOS 5.121,37

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Sueldos Y Salarios	6.000,00
Servicio De Imprenta	40
Alicuota Condominio	3.339,00
Asesoría Contable	9,311,36
Asesoría Legal	227,4
Servicios De Auditoria	1.675,00

BENEFICIOS SOCIALES

Fondos De Reserva	249,98
Aporte Patronal	728,98
Aportes less Gerencia	0,48

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

Patente Municipal	7.100,00
Contribución 1.5xmil	3.177,86
Otros Impuestos Y Contribuciones	3.451,59
Gasto IVA	865,13

GASTOS NO OPERACIONALES

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

SERVICIOS BANCARIOS

Intereses Préstamos Bancarios	45.888,47
Otros Gastos Bancarios	63,49

GASTOS NO DEDUCIBLES

Multas Tributarias	103,28
Otros Gastos	1.267,61
Gastos No Deducibles	1.171,22

TOTAL GASTOS 84.660,85

TOTAL EGRESOS 89.782,22

RESULTADO DEL EJERCICIO 100.330,87

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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	(44,8)
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 Cuentas 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 S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 NIIF	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

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

NOTA 1.- OPERACIONES

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 INVERSTING SERVICES LIMITED	99,88%	803	1,00	803,00
RECALDE JARRIN BERTHA CLAYRET	0.12%	1	1,00	1,00
TOTAL				804,00

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

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Período en años
Judge Recalde Sebastián Mauricio	Gerente General	09/01/2015	2
Judge Recalde Sebastián Mauricio	Presidente	05/07/2012	2

NOTA 2.- BASES DE ELABORACIÓN

a) Bases Fundamentales

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2014, 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.

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. 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.

b) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimado, en base a los siguientes porcentajes anuales: 5% edificios, 10% muebles y enseres, 20% vehículos y 33% equipos de computación.

Las depreciaciones de los activos en construcción en proceso se iniciarán cuando este se encuentre listo para su utilización.

c) Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos son reconocidos por el método del devengado, esto es, en el momento en que se proveen los bienes o servicios.

d) Impuesto a la Renta y Participación a trabajadores

15% Participación Trabajadores sobre las utilidades.- La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable o líquida.

Impuesto a la Renta.- Se calcula el 22% sobre la utilidad tributable y se carga a resultados del año.

e) Moneda Funcional

Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares de E.E.U.U., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

SKYINMOBILIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
 AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

NOTA 3- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFCTIVO

El detalle de la cuenta es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CTA CTE	BANCO	SALDO SEGÚN ESTADO DE CUENTA	(-) CHEQUES GIRADOS NO COBRADOS	NOTAS DE DEBITO	NOTAS DE CREDITO	SALDO EN LIBROS
02-050006262	Produbanco	(44,80)	-	-	-	(44,80)
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES						(44,80)

El saldo negativo en la cuenta 02-050006262 en el Produbanco se debe a un sobregiro contratado.

NOTA 4.- CUENTA POR COBRAR

La composición de la cuenta es la siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTA	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Cliente nacionales	7.473,33
Otras cuentas por cobrar (Rancho San Francisco)	47.500,00
TOTAL	54.973,33

El rubro de Clientes nacionales está compuesto en proporción por cuentas por cobrar a partes relacionadas, debido a facturas de arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

(Expresado en Dólares)

CUENTA	Saldo al 31 de Diciembre 2014
IVA En Compras	189,00
Impuesto A La Renta En Ventas	12.040,00
Anticipo Impuesto A La Renta	3.351,96
Crédito Tributario Ir Ejercicios Anteriores	9.186,09
TOTAL	24,767,05

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El resumen de la cuenta es como sigue:

(Expresado en Dólares)

CONCEPTO	VALOR ADQUISICIÓN	(-) BAJAS	(-) DEP. ACUMULADA	SALDO EN LIBROS
MUEBLES DE OFICINA	1.346,37	0,00	(325,38)	1.020,99
EDIFICIOS	218.357,53	0,00	(14.959,93)	203.397,60
PROPIEDAD DE INVERSIÓN TERRENOS	414.565,76	0,00	0,00	414.565,76
PROPIEDAD DE INVERSIÓN EDIFICIOS	265.884,04	0,00	0,00	265.884,04
TERRENOS	1.310.541,83	0,00	0,00	1.310.541,83
TOTAL	219.703,90	0,00	(15.285,31)	2.195.410,22

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR LOCALES

El resumen de la cuenta es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Proveedores Locales	1.584,84
TOTAL	1.584,84

La cuenta está compuesta de la siguiente manera:

Proveedor	Detalle	Fecha	TOTAL
Edificio Jade Platinum	Pago Alícuota	25/07/2014	477,00
Grace López Matuhura	Legalización De Documentos	01/07/2014	7,84
Soluwork Cía. Ltda.	Asesoría Contable Por El Mes De Agosto De 2014	01/08/2014	550,00
Soluwork Cía. Ltda.	Asesoría Contable Por El Mes De Octubre Del 2014	01/10/2014	550,00
TOTAL A PAGAR			1.584,84

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR A INSTITUCIONES FINANCIERAS

CUENTA	BANCO	Saldo al 31 de Diciembre 2014
OBLIGACIONES CORRIENTES	PRODUBANCO	95.983,26
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	PRODUBANCO	233.167,01
	TOTAL	329.150,27

SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 9.76 y una tasa efectiva de 10.21%

Los montos corrientes corresponden a valores que van hacer devengados en el años siguiente.

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El valor corresponde a sueldo pendientes de pago al Sr. Francisco Judge desde el mes de julio del año 2014.

SEGURIDAD SOCIAL POR PAGAR

El resumen de la cuenta es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Aporte Individual Empleados	47,25
Aporte Patronal	60,75
TOTAL	108,00

OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS

Corresponde a valores pendientes de pago a un socio por pago de patente municipal.

NOTA 10.- OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

El resumen de la cuenta, es como sigue:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Retenciones Impuesto A La Renta Por Pagar	31,50
IVA En ventas por pagar	1.740,00
TOTAL	1.771,50



SKYINMOBILIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Está compuesta por valores a ser devengados en periodos subsecuentes a través de declaraciones de impuestos.

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y OTRAS

En Rubro Cuentas por pagar a Terceros, corresponde a valores pendientes de pago a parte relacionadas de la empresa.

NOTA 12.- INGRESOS

Luego del análisis de los ingresos obtenidos durante periodo, en función del devengamiento de las transacciones desarrolladas durante dicho ejercicio, a fines de elaborar el estado de resultados integrales al 31 de diciembre 2014 son los siguientes:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Ventas Gravadas Con Tarifa 12% IVA	174.000,00
Ventas Gravadas Con Tarifa 0% IVA	16.053,33
Ingresos no operacionales	59,76
TOTAL INGRESOS	190.113,33

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

El resultado del ejercicio fiscal 2014 refleja una utilidad de USD \$ 100.330,87, la compañía genera Impuesto a la Renta por pagar, el detalle es el siguiente:

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2014
Ingresos	190.113,33
(-) Gastos	89.782,22
UTILIDAD CONTABLE	100.330,87



SKYINMOBILIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's
 AL 1 DE ENERO DE 2014 – SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA 2014

(Expresado en Dólares)

CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% PARTICIPACION TRABAJADORES Y 22% DE IMPUESTO A LA RENTA		AÑO 2014
<i>Utilidad (Pérdida) contable antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral (a)</i>		100.330,87
<i>Amortización de pérdidas</i>		
Igual	Utilidad antes 15% Participación Trabajadores (a)	100.330,87
	15% Participación Trabajadores (Art. 97 Código de Trabajo) $b=(a*15\%)$	15.049,63
CONCILIACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA		
<i>Utilidad (Pérdida) contable antes de Impuesto a la Renta $c=(a-b)$</i>		85.281,24
Menos:	Amortización Pérdidas Tributarias (Art. 11 LRTI) ANEXO 4	-
Menos:	Ingresos exentos (Art. LRTI)	-
Más:	Gastos no deducibles (Art. 21 RLRTI) / liberalidades	2.542,11
Más:	Gastos no deducibles de los ingresos exentos	-
Más: -	15% participación trabajadores de los ingresos exentos	-
Menos:	Beneficios por contratación de nuevos empleados	-
Menos:	Beneficios por contratación de empleados discapacitados	-
Base imponible para el Impuesto a la renta (Art. 56 RLRTI) BI (d)		87.823,35
TOTAL IMPUESTO CAUSADO $e= d * 22\%$		19.321,14
Anticipos determinado en el ejercicio fiscal corriente		12.481,97
Menos:	Retenciones en la fuente (Art. 42.4 LRTI) ANEXO 7 (g)	12.040,00
Menos:	Crédito Tributario de Años Anteriores	9.186,09
Menos:	Anticipos de Impuesto a la Renta pagado (Art. 82 RLRTI)	3.351,96
Menos:	Impuesto a la renta pagado en el exterior (Art. 48 LRTI)	
Total Impuesto a la renta a pagar (cobrar) $f= e-g$		(5.256,91)
TOTAL DESEMBOLSO		15.049,63

NOTA 14.- SITUACION TRIBUTARIA

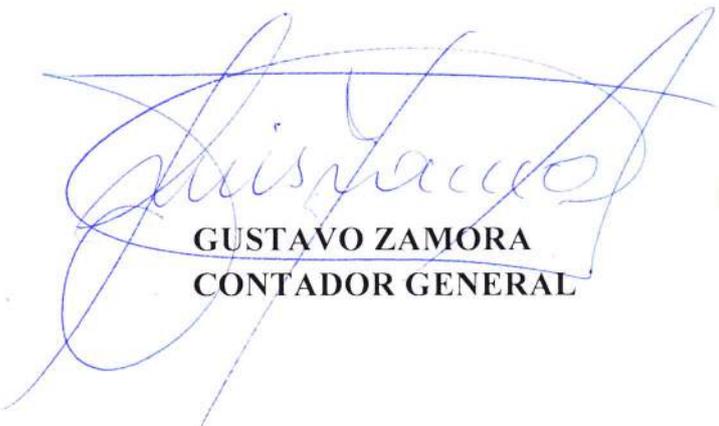
La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

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 73. "...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 solamente sobre los rubros requeridos por la administración, hasta dentro de los seis años siguientes a la presentación de la declaración, con los respectivos intereses y multas de ser el caso, como lo dispone el Código Tributario...."

NOTA 15.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros 31 de marzo del 2015, 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.



GUSTAVO ZAMORA
CONTADOR GENERAL