

## INFORME DE GERENCIA DE INMOEURO CIA. LTDA.

### 1.- Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico.

- 1) Focalización de actividades: Se mantuvo la orientación de las actividades hacia la Compra- Venta y Avalúos de bienes inmuebles dentro del Cantón Quito.
- 2) El Plan de Mercadeo se continuó en términos generales :
  - La promoción y captación de bienes inmuebles a través de publicidad en medios escritos básicamente periódicos y páginas amarillas.
  - Se mantuvo el posicionamiento de la Empresa con un servicio eficiente, serio, honesto y de calidad .
- 3) El Plan de Ventas establecido no se cumplió según lo planeado por falta de resultados en publicidad realizada. Que fue limitada por insuficiencia de recursos, disponibilidad de tiempo, por factores de competencia desleal (personas que trabajan en el área de manera informal) que ofertan los servicios inmobiliarios a menor valor que el que las Compañías debidamente legalizadas que cobramos de acuerdo a la ley. Se tuvo casos de clientes que luego de trabajar buen tiempo en la promoción de la propiedad decidieron no venderla o incumplieron el contrato, lo que ocasionó pérdidas a la Compañía.
- 4) Plan Administrativo se mantuvo igual por limitantes de flujo de caja:
  - Las diferentes actividades laborales de la empresa fueron realizadas nuevamente por las socias mayoritarias, estuvo más limitada que el año anterior al no disponer del tiempo suficiente.
  - Continuó suspendido el rubro de Sueldos por los limitados ingresos de la empresa para no incrementar el déficit.
  - Las funciones asignadas a cada persona se cumplieron relativamente dado que de la socia, Sra. María Eva Otálora dejó de colaborar por problemas personales.
  - Se mantuvo un horario de atención combinada: atención parcial en oficina y atención a clientes en los bienes consignados en corretaje, sin que llegue a ser una dedicación a tiempo completo.
  - El plan de gastos no se ajustó al presupuesto de operación anual y como no se concretaron ingresos por ventas, la socia Srta. Rita Utreras prestó a la compañía para cubrir los gastos operativos.
  - Se cambió la ubicación física de la oficina a la nueva dirección, calle Pedro Céspedes S7-45 y Av. Bobonaza.

### 2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios.

Se ha dado cumplimiento de las disposiciones dadas por la Junta General de Socios:

- La principal Resolución en el campo económico fue realizada el día 3 de Agosto del 2007, en una Junta Extraordinaria de Socios en la que por problemas personales

definitivamente ya no podía seguir colaborando en la empresa principalmente, la Sra. Maria Evangelina Otálora y el Sr. Rommel Rodríguez vendieron sus participaciones accionarias a la Srta. Rita Utreras.

- Una vez concretada la compra accionaria a partir de Septiembre del 2007, se realizó el cambio de la oficina a dirección antes indicada.
- Continuar las operaciones con servicios puntuales de compra, venta y avalúos de Bienes Inmuebles.
- Continuar la promoción de la Empresa por diferentes medios de comunicación.
- Prestar los servicios de Corretaje Inmobiliario acorde a lo estipulado por las Leyes vigentes.
- Mantener en suspenso el rubro sueldos hasta que los ingresos permitan solventarlos

### **3.- Información sobre los hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.**

Fue de trascendental importancia el cambio de participación accionaria de los socios, quedando como socia mayoritaria la Srta. Rita Utreras A.

Esto motivo también el cambio de dirección de la oficina, a la nueva dirección calle Pedro Céspedes S7-45 y Av. Bobonaza.

En definitiva estos cambios y limitaciones de disponibilidad de tiempo incidieron en que los ingresos de la empresa en el año 2007 hayan sido muy afectados.

### **4.- Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio.**

Los hechos indicados anteriormente afectaron la operatividad de la empresa y se ha producido un déficit. La información referente al Estado Financiero de la Compañía se adjunta.

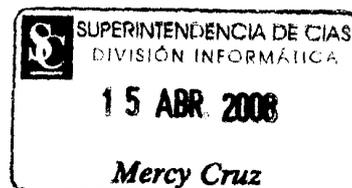
### **5.- Recomendaciones a la Junta General.**

- Cambiar los procesos fundamentalmente de Ventas, Marketing y Administrativos.
- Se requerirá un aporte de capital de los socios a fin mejorar la liquidez y poder disponer de recursos para impulsar el Marketing y Ventas de la compañía.
- Establecer nuevas estrategias y disponibilidad de tiempo de las socias para poder cumplir el Plan de Ventas.
- Revisar las estrategias de publicidad, de manera que se pueda obtener mejores resultados en las ventas.

Atentamente,



**Ing. Rita Utreras  
Gerente General  
INMOEURO CIA. LTDA.**



**INMOEURO CIA. LTDA.**

Quito, 30 de Marzo de 2008

**INFORME FINANCIERO AL BALANCE PRESENTADO AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL AÑO 2007.**

El Estado de Situación Financiera refleja una cuenta por Cobrar de \$ 5.200.00 que es un valor a recuperar por servicios prestados por la Compañía.

Según reunión mantenida con los socios que pertenecen a la Compañía las y los Señores que a continuación detallo: Rita Utreras, Eva Otálora, Romel Rodríguez y Marcia Utreras. Cuyo capital suscrito era por el valor de \$2.500.00, señalando que el Capital no se ha incrementado y no se han determinado Aportes para Capitalizaciones futuras. Por mutuo acuerdo y en referencia dando lectura a la Escritura Pública adjunta se resuelve que el Capital de la Señora Eva Otálora y el Capital del Señor Romel Rodríguez pasa a formar parte del Capital de la Señorita Rita Utreras.

La señora Rita Utreras la mayor accionista de la Compañía queda con un Capital Social de \$ 2.350, y la Señorita Marcia Utreras con un valor total de \$ 150,00 quedando de común acuerdo fuera de la Compañía la Señora Eva Otálora y el señor Romel Rodríguez.

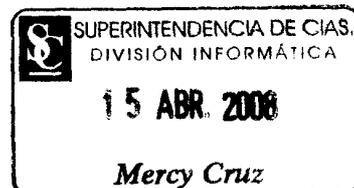
El valor de los Muebles y Enseres del año 2006 que era por 625,00 se rebaja ya que la Sra. Eva Otálora retira sus Muebles como parte del pago las deudas pendientes que mantenía la Compañía con la mencionada socia. Por el valor de la Depreciación no se puede presentar el saldo en negativo y se resuelve que cargar a la Cuenta por Pagar socia Rita Utreras A.

**Recomendaciones:**

- Es importante poder realizar incrementos de Capital con nuevos socios para poder solventar las deudas internas que hasta la presentación del Balance al 31 de Diciembre de 2007.

- Realizar nuevos planes de Ventas en el cual se detalle en forma pormenorizada un cronograma de Actividades con fechas y plazos determinados.
- Mantener la suspensión del pago de sueldos hasta esperar que exista liquidez, no se debe registrar como Cuentas por Pagar por el tema de Impuestos.
- Se están realizando nuevos proyectos para programar los Ingresos en el año 2008.

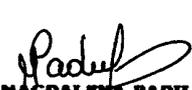
  
**Lcda. Magdalena Padilla V.**  
**CONTADORA GENERAL**  
**Reg. 4.501**



**INMOEURO CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

<b>1</b>	<b>ACTIVOS</b>		
<b>11</b>	<b>CORRIENTES</b>		
<b>111</b>	<b>DISPONIBILIDADES</b>		5,552.21
1.12	Caja General	341.96	
1.132	Cuentas por Cobrar Clientes.	5,200.00	
1.133	Cuentas por Cobrar IVA	10.25	
	<b>FIJOS</b>		467.54
1.21	<b>Bienes de Administración</b>		
1.261	Muebles y Enseres.	625.00	
	Res. Acumulada de Muebles y Enseres	157.50	467.50
1.281	Equipos Paquetes y Sistemas	1,250.00	
	Res. Acumulada Equipos Paquetes y Sistemas	1,249.96	0.04
	<b>DIFERIDO</b>		1,309.51
1.31	<b>GASTOS DE INSTALACION Y CONSTITUCION</b>		
	Gastos de Instalación y Constitución E.P.	8,730.01	
	Menos: Amortización Gastos de Inst. y Cons	-7,420.50	
1.42	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7,329.26</b>
<b>2</b>	<b>PASIVOS</b>		
	<b>CORRIENTES</b>		
2.1	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		5,888.42
2.1	Otros	754.00	
2.11	Ctas por Pagar Socios.		
2.111	Rita Utreras	5134.42	
	<b>TOTAL PASIVOS</b>		5,888.42
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>		
3.2	<b>CAPITAL SOCIAL</b>		2,500.00
	Rita Utreras	2,350.00	
	Marcia Utreras	150.00	
3.3	<b>RESULTADO DE EJERCICIOS.</b>		-1,059.16
3.41	Resultado Neto del Ejercicio	-2197.04	
	Superavit Ganancias años anteriores	1137.88	
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>7,329.26</b>

LA CONTADORA GENERAL

  
 LCDA. MAGDALENA PADILLA V.  
 Matrícula. 4501

REPRESENTANTE LEGAL

  
 INGS. RITA UTRERAS.

INMOEURO CIA LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS  
Del 1ro. De Enero al 31 de Diciembre del 2007

OTROS INGRESOS NO GRAVABLES	1,180.00
-----------------------------	----------

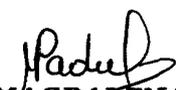
MENOS LOS GASTOS DE OPERACIÓN.

61	(-) Gastos de Administración	686.88
6.16	Agua, luz y telecomunicaciones	556.08
6.11	Promoción y Publicidad.	96.00
6.18	Suministros de Oficina	34.80
6.23	Otros Gastos Generales	944.16
	Cuotas CCQ.	570.00
	Asesoría Financiera	135.00
	Condominio	116.16
	Gastos Bancarios	84.00
	Otros varios	<u>39.00</u>
6115	Depreciaciones y Amortizaciones.	1,746.00
6115	Amortización Gastos de Instalación y	<u>1,746.00</u>

TOTAL DE GASTOS OPERACIONALES.	3,377.04
--------------------------------	----------

DEFICIT DEL PRESENTE EJERCICIO	2,197.04
--------------------------------	----------

LA CONTADORA GENERAL

  
LCDA. MAGDALENA PADILLA V.  
Matr. No. 4.501

REPRESENTANTE LEGAL

  
INGS. RITA UTRERAS.

IMOEURO.

BALANCE DE COMPROBACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

CÓDIGO	CONCEPTO	SALDOS			MOVIMIENTO AÑO 2007		MOVIMIENTO AÑO 2007	
		PARCIAL	DEUDOR	ACREEDOR	DEUDOR	ACREEDOR	DEUDOR	ACREEDOR
	<b>ASIENTO INICIAL</b>							
	<b>1 ACTIVO</b>							
	<b>11 ACTIVO CORRIENTE</b>							
11.2	Bancos.		-					
11.3	Caja-		39.00			39.00		
	Caja General				1,180.00	838.04	341.96	
11,2,01	Banco Pichincha							
11.3	Crédito Tributario		10.25				10.25	
11.4	Cuentas por Cobrar Clientes.		5,200.00				5,200.00	
113.1	Crédito Tributario							
12.6	Muebles y Enseres		625.00				625.00	
12.1	Equipo de Computación		1,250.00				1,250.00	
13.1	Gastos de Inst. y Const.		8,730.01				8,730.01	
21.1	<b>Cuentas por Pagar</b>							
21.11	<b>Cuentas por Pagar Socios</b>							
2,1,1,01	Rita Utreras			3,848.11		1,288.31		5,134.42
2,1,1,02	Eva Otálora			1,288.31	1,288.31			-
2,1,1,03	Cuentas por Pagar Otros							-
2,11,04	Asesoría Financiera	100.00				754.00		754.00
2,11,04	Cuotas Camara de Comercio	570.00						-
	Gastos Bancarios	84.00						-
22	<b>Reservas</b>							
22.7	Res.Dep. Muebles y Enseres			157.50				157.50
22.11	Res.Dep.Eq.Computación			1,249.96				1,249.96
23.1	Amortización G.de I.y C.			5,674.50		1,748.00		7,420.50
3	<b>PATRIMONIO</b>							
31	<b>CAPITAL SOCIAL</b>							
311	Capital Suscrito							
	Detalle de los Socios.							

311.1	Rita Utreras	1,250.00		1,250.00		1,100.00		2,350.00
311.2	Marcia Utreras	150.00		150.00				150.00
311.3	Eva M. Otálora	1,000.00		1,000.00	1,000.00			-
311.4	Romel Rodriguez	100.00		100.00	100.00			-
1278.6		2,500.00						-
	<b>Superávit Ganancias Retenidas.</b>			1,137.88				1,137.88
34	Superávit de Operación /06	1,718.70						-
34	Superávit de Operación /03	617.40						-
	Déficit año 2005	-156.89						-
	Déficit de operaciones 2004	-1,041.33						-
		1,137.88						-
6.16	Agua, energía, luz y telecomunicaciones				556.08		556.08	
	Consumo de Telefono	463.82						-
	Energia Electrica	92.26						-
6.11	Promoción y Publicidad				96.00		96.00	
6.18	Suministros de Oficina				34.80		34.80	
6.23	Otros Gastos Generales				39.00		39.00	
	Cuotas CCQ.				570.00		570.00	
	Asesoría Financiera				135.00		135.00	
	Condominio.				116.16		116.16	
	Gastos Bancarios				84.00		84.00	
								-
	Gasto Amortizacion G.I. y C-				1,746.00		1,746.00	
21.13	Cuentas por Pagar IVA							
50.01	Otros Ingresos.					1,180.00		1,180.00
				15,864.38	15,864.38	9943.78	9943.78	15,864.38

Elaborado por

Lcda. Magdalena Padilla V.  
Reg. 4.691

El Representante Legal

Ing. Rita Utreras Alvarez.