

**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoceuropa Cía. Ltda.**

INFORME DE LABORES

DE

GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2009





Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cía. Ltda.

PRESENTACIÓN

Estimados socios:

Tal como lo disponen los Estatutos de la Compañía y las normas legales vigentes, en mi calidad de Gerente General de Inmoeuropa Cía. Ltda., me permito presentar a consideración de ustedes, el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2009.

ANTECEDENTES MUNDIALES

En el mercado inmobiliario y en general, desde el 2008 hasta la presente fecha, la siguiente concepción: "El boom inmobiliario norteamericano original derivó a través del capital especulativo global en una burbuja financiera que generaba cuantiosos beneficios a los tenedores de bonos en los mercados mundiales" **perdió vigencia** toda vez que la crisis económica mundial que comenzó ese año, tuvo su origen en los Estados Unidos.

Entre los principales factores causantes de la crisis estarían los altos precios de las materias primas, la sobrevalorización del producto, una crisis alimentaria mundial, una elevada inflación planetaria y la amenaza de una recesión en todo el mundo, **así como una crisis crediticia hipotecaria** y de confianza en los mercados.

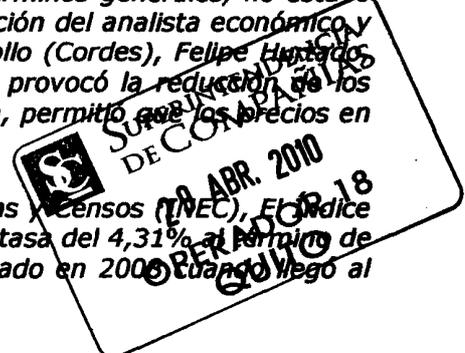
Pues no solo Estados Unidos está superando esta etapa de recesión, si citamos a los países europeos, podemos tomar un artículo del web site 3mjhace de España del 03 de marzo del 2009 que dice: "La recesión de la economía mundial intensifica el proceso de ajuste de la economía española"

"La recesión sin precedentes de la economía mundial, el proceso de desapalancamiento de empresas y familias, y el ajuste del sector inmobiliario arrastran a la economía española hacia la recesión en 2009", según el Servicio de Estudios de BBVA.

SITUACIÓN GENERAL

Con estos antecedentes, la economía ecuatoriana en términos generales, no estuvo alejada de la realidad mundial, si tomamos una declaración del analista económico y miembro de la Corporación de Estudios para el Desarrollo (Cordes), Felipe Hurtado, dice: "El 2009 fue un año de recesión mundial lo que provocó la reducción de los precios, principalmente de los alimentos; esto, sin duda, permitió que los precios en el Ecuador también tiendan a la baja".

Mientras tanto según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), El Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Ecuador alcanzó una tasa del 4,31% al término de 2009, es decir menos de la mitad del promedio registrado en 2008 cuando llegó al 8,83%.



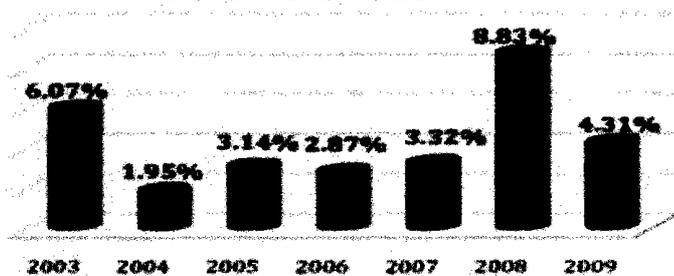
p



**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cía. Ltda.**

**Ecuador cerró 2009
con una inflación de 4,31%**

Inflación anual



* Fuente Andes Agencia Pública de Noticias del Ecuador y Suramérica.

La estimación del Gobierno, basada en datos del Banco Central del Ecuador era de 4,09%. La cifra, no obstante, sigue siendo alta frente al índice de 2007 que alcanzó el 3,32%.

**CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL
EJERCICIO ECONÓMICO 2009**

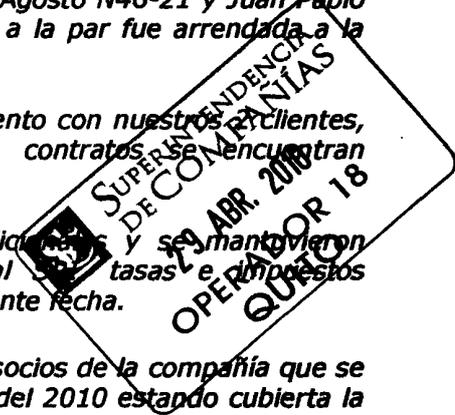
En el presente ejercicio económico 2009, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico básico en cuanto al volumen de transacciones, sin embargo muy positivo, específicamente en cuanto a los Servicios de Arrendamiento de Inmuebles a más de Cronix Cía. Ltda, que venía desde el año 2007, se sumó la empresa Amarantine Cía. Ltda.

En cuanto a la adquisición de inmuebles durante el año 2009, se formalizó la compra de la planta baja del inmueble ubicado en la Av. 10 de Agosto N46-21 y Juan Pablo Sanz al señor Jorge Anibal Vaca y Sra., propiedad que a la par fue arrendada a la compañía Amarantine para servicios de restaurante.

La situación contractual por los Servicios de Arrendamiento con nuestros clientes, se encuentran debidamente regularizada, pues los contratos se encuentran debidamente inscritos en el Inquilinato.

Se pusieron en marcha actividades operacionales adicionales y se mantuvieron cubiertas todas las obligaciones tributarias frente al ICA, tasas e impuestos municipales frente al IMQ, todas cubiertas hasta la presente fecha.

De igual manera por este intermedio se comunica a los socios de la compañía que se encuentran al día las cuotas de leasing al mes de Abril del 2010 estando cubierta la cuota 30/96 pagadas a la compañía Recapt S.A.



P



**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cía. Ltda.**

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA
AL CIERRE DEL EJERCICIO 2009

A pesar de ser recién el tercer año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta resultados financieros positivos al cierre del año 2009, la fuente de ingresos provienen básicamente del arrendamiento del local a las compañías Cronix y Amarantine, siendo la actividad principal para la generación del flujo de operaciones del presente año, por tanto, la situación financiera a disposición de los socios y organismos de control, es la siguiente:

INMOEUROPA CIA. LTDA. ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009			
VENTAS	LOCAL 1 - CORBUSTOS PISOS 3 Y 4		136.692,36 150.892,36
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL ENERO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL FEBRERO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL MARZO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL ABRIL/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL MAYO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL JUNIO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL JULIO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL AGOSTO/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL SEPTIEMBRE/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL OCTUBRE/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL NOVIEMBRE/08	11.391,03	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL DICIEMBRE/08	11.391,03	
	LOCAL 2 - CORBUSTOS PISO 2		22.000,00
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL SEPTIEMBRE/08	5.500,00	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL OCTUBRE/08	5.500,00	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL NOVIEMBRE/08	5.500,00	
	CRONIX - ARRIENDO LOCAL DICIEMBRE/08	5.500,00	
	LOCAL 3 - AMARANTINE		
	AMARANTINE - ARRIENDO LOCAL DICIEMBRE/08	1.200,00	
- COSTO DE VENTAS	LOCAL 1 - CORBUSTOS PISOS 3 Y 4		
	COSTO DE VENTAS - ALICUOTAS DE ARRIENDO	7.059,22	
	COSTO DE VENTAS - MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	123,20	
= UTILIDA BRUTA EN VENTAS			12.709,94

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR #18
QUITO



**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoceuropa Cta. Ltda.**

- GASTOS OPERACIONALES		5.941,56
ADMNISTRATIVOS	5.675,91	
GASTO ADM. SERVICIOS IMPRESIONES	20,00	
GASTO ADM. PATENTE Y 1.5 X MIL MUNICIPALES	412,31	
GASTO ADM. SERVICIOS CONTABLES	2.400,00	
GASTO ADM. SERVICIOS LEGALES	2.182,24	
GASTO ADM. CONTRIBUCION SUPERINTENDENCIA CIAS.	35,64	
GASTO ADM. AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCION	444,90	
GASTO ADM. DEPRECIACION EDIFICIOS	98,63	
GASTO ADM. DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA	3,39	
GASTO ADM. DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	78,80	
VENTAS	200,00	
GASTO VTA. SERVICIOS MARKETING	200,00	
FINANCIEROS	65,65	
GASTO FIN. POR SERVICIOS BANCARIOS	49,94	
GASTO FIN. POR COMISIONES BANCARIAS	14,50	
GASTO FIN. POR MANTENIMIENTO CUENTA CORRIENTE	1,21	
= UTILIDAD OPERACIONAL		6.768,38
(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS		-228,68
INGRESOS OTROS MENORES	0,50	
GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	173,18	
GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	56,00	
= UTILIDAD CONTABLE ANTES DE P.T. E IMPUESTOS		6.539,70
- PARTICIPACION TRABAJADORES 15%		0,00
- IMPUESTO A LA RENTA 25%		1.742,22
- RESERVA LEGAL 5%		239,87
= UTILIDAD NETA (DIVIDENDOS SOCIOS)		4.557,61

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR 18
QUITO

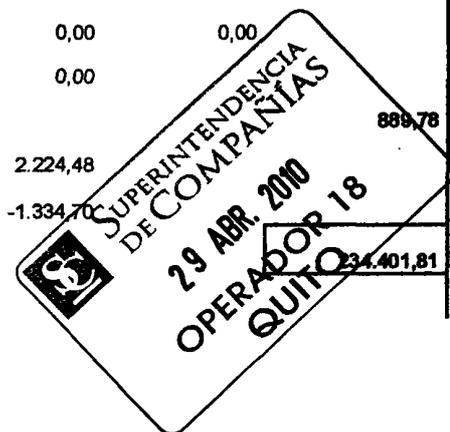
**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cia. Ltda.**

INMOEUROPA CIA. LDTA.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVOS		
CORRIENTES		143.990,85
DISPONIBLES		7.623,07
CAJA GENERAL	0,00	
BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04	7.623,07	
EXIGIBLES		136.367,58
CUENTAS POR COBRAR - LOCAL 3 - AMARANTINE	1.344,00	
CUENTAS POR COBRAR - ANTICIPO A VENDEDOR DE LOCALES - RECAPT	113.546,23	
CUENTAS POR COBRAR - ARBOLEDA ZOILA	432,66	
CUENTAS POR COBRAR - MORALES JOSE	282,12	
IVA: COMPRAS LOCALES SERVICIOS 12%	24,00	
IVA: COMPRAS LOCALES ACTIVOS FIJOS 12%	38,16	
I.R. ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 8%	12.695,39	
I.R. CREDITO FISCAL	8.005,02	
REALIZABLES		0,00
INVENTARIOS	0,00	
FIJOS		89.521,38
TANGIBLES		89.521,38
EQUIPOS DE OFICINA	495,00	491,61
(-) DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	-3,39	
MUEBLES Y ENSERES	9.207,20	9.128,40
(-) DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	-78,80	
EDIFICIOS	80.000,00	79.901,37
(-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-98,63	
INTANGIBLES		0,00
LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00
(-) AMORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	
OTROS ACTIVOS		889,78
GASTOS DE CONSTITUCION	2.224,48	
(-) AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCIÓN	-1.334,70	
TOTAL ACTIVOS		234.401,81



4



**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Innocorepa Cía. Ltda.**

PASIVOS		
CORRIENTES		223.994,87
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS - CARRERA ANIBAL	170.891,66	
DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS - CARRERA ANIBAL	16.539,89	
DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS - IAN NARVAEZ	1.837,77	
CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS - CRONIX	32.500,00	
IVA: VENTAS NETAS GRAVADAS CON TARIFA 12%	2.170,92	
IVA CAUSADO COMPRA BIENES 30%	11,45	
RETENCION 1% ACTIVOS FIJOS	3,18	
RETENCION 8% HONORARIOS PROFESIONALES	16,00	
RETENCION 100% IVA PERSONAS NATURALES	24,00	
NO CORRIENTES		0,00
TOTAL PASIVOS		223.994,87
PATRIMONIO		
CAPITAL PAGADO	2.000,00	
- ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	1.800,00	
- IAN NARVÁEZ TRONCOSO	200,00	
APORTES DE CAPITAL	900,00	
- ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	900,00	
RESERVA LEGAL 5%	967,24	
UTILIDAD CONTABLE 2009	6.539,70	
TOTAL PATRIMONIO		10.406,94
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		234.401,81

4





**Inmobiliaria.
Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cia. Ltda.**

CONCLUSIÓN

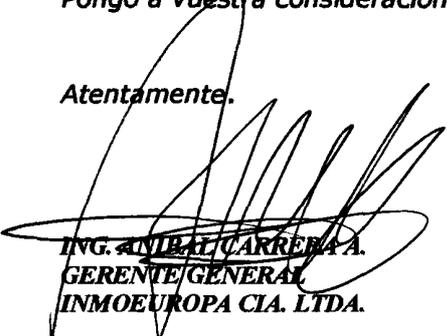
A la fecha de presentación del presente informe, y considerando los evidentes resultados positivos arrojados en el año 2009, desde el punto de vista económico financiero, la compañía aún se encuentra transcurriendo los primeros tres años de operaciones y apenas desde el año 2009 se ha empezado a fortalecer los activos que promoverán a futuro la formación de proyectos inmobiliarios, por tanto, como socio mayoritario y en calidad de Gerente General, propongo a los socios NO proceder con la distribución de los dividendos arrojados en el año 2009, y mantener los mismos en una cuenta de aportes para futuras capitalizaciones de la compañía.

En el mediano y largo plazo se podría concretar una distribución de este rubro, sin embargo cuando la compañía arroje resultados positivos de un Proyecto Inmobiliario en concreto, que permita primero fortalecer el crecimiento de la compañía y en lo posterior obtener los beneficios personales esperados, sin embargo el detalle de los dividendos a ser capitalizados a futuro y puestos a vuestro conocimiento y consentimiento pongo a disposición:

INMOEUROPA CIA. LTDA.				
DIVIDENDOS SOCIOS				
AÑO 2009				
SOCIOS	CAPITAL SOCIAL SUSCRITO	CAPITAL SOCIAL PAGADO	% PARTICIPACION	DIVIDENDOS
ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	90,00%	\$ 4.101,85
IAN NARVÁEZ TRONCOSO	\$ 400,00	\$ 200,00	10,00%	\$ 455,76
	\$ 4.000,00	\$ 2.000,00	100,00%	\$ 4.557,61

Pongo a vuestra consideración y gracias por la atención.

Atentamente.


ING. ANIBAL CARRERA A.
GERENTE GENERAL
INMOEUROPA CIA. LTDA.

