

Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INFORME DE LABORES

DE

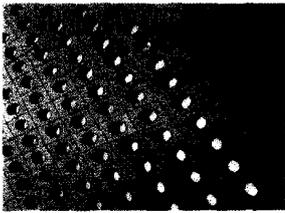
GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2010





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

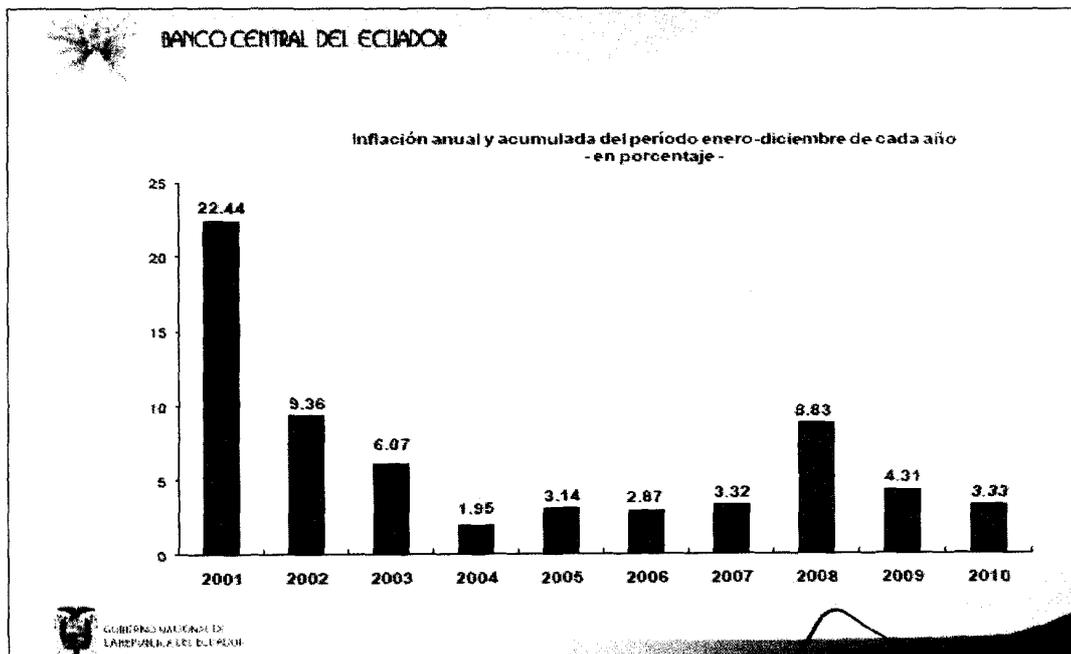
PRESENTACIÓN

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 2010.

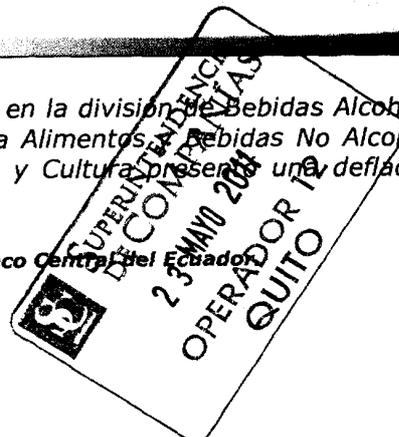
ANTECEDENTES

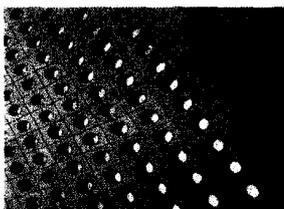
La economía ecuatoriana en términos generales, presentó una relativa estabilidad económica, puesto que el índice de inflación acumulada del año 2010 arrojó un 3.33% es decir casi 1 punto menos de la presentada al cierre del año 2009 que se situó en 4.31%, as:



*La mayor variación por actividades, se registró en la división de Bebidas Alcohólicas, tabacos y estupefacientes (6.31%), seguida de Alimentos y Bebidas No Alcohólicas (5.40%). Contrariamente, el rubro Recreación y Cultura presentó una deflación (-0.94%) **

* Fuente: Informe de Inflación Diciembre 2010 – Banco Central del Ecuador





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

SITUACIÓN GENERAL

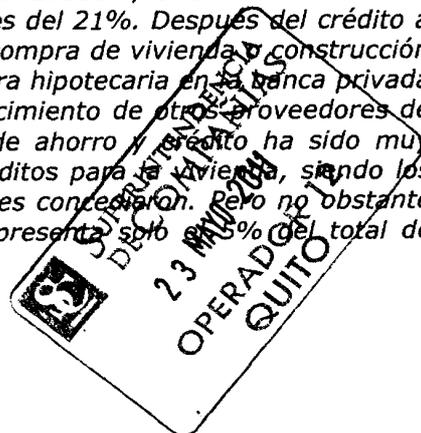
Uno de los temas económicos de creciente interés a escala mundial es el relativo a la industria de la construcción y, en especial, al negocio inmobiliario. Es tal el denominado boom de este sector, que uno de los últimos números de la revista *The Economist*, lo trata como su tema central. En efecto, desde hace algunos años, en los Estados Unidos, en Inglaterra, en la India, en Chile y en algunas ciudades de China se vive un crecimiento muy acelerado de las actividades de construcción, compra y venta de bienes inmuebles.

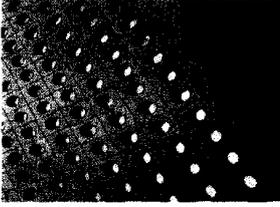
La demanda es tan fuerte que los precios han crecido a niveles inimaginables, generando importantes ganancias de capital en muy corto plazo a mucha gente. Se habla de una burbuja de precios, que casi todos coinciden que debe desinflarse, pero que pocos concuerdan en señalar cuándo va a suceder.

¿Participa el Ecuador de esta tendencia? La simple observación de la cantidad de proyectos inmobiliarios en las áreas urbanas de Quito, Guayaquil, Loja, Cuenca, Manta o Ibarra, solo para citar algunas ciudades, parecería indicar que sí. Pero ¿qué dicen las estadísticas? Según una interesante investigación de la Consultora de Economía y Finanzas Multienlace sobre el sector inmobiliario, el entorno macroeconómico del último quinquenio ha favorecido al crecimiento de la demanda por viviendas: la reducción de la inflación, el crecimiento del ingreso real por habitante, la reducción de las tasas de interés, la estabilidad de los precios de la construcción, la disponibilidad del crédito, son algunos de los factores que han incidido favorablemente en este comportamiento.

El sector de la construcción ha tenido crecimientos importantes desde el año 2000 y su participación en el PIB aumentó hasta el año 2002, pero desde entonces ha venido decreciendo hasta colocarse en torno al 7%, su nivel actual. Por su parte, el sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler tiene una tendencia muy similar, con un crecimiento positivo desde 2000, pero con una tendencia a disminuir su participación en el PIB en los últimos tres años.

Hay una importante demanda potencial, pues, en el Ecuador, el déficit habitacional en el área urbana es del 40% y en las zonas rurales del 21%. Después del crédito a la microempresa, el financiamiento destinado a la compra de vivienda y construcción es el que más ha crecido en el último año. La cartera hipotecaria en la banca privada se ubica en torno a los \$500 millones, pero el crecimiento de otros proveedores de financiamiento como mutualistas o cooperativas de ahorro y crédito ha sido muy importante. Solo en 2004 se otorgaron 29 mil créditos para la vivienda, siendo los bancos privados nacionales los que más operaciones concedieron. Pero no obstante este aumento, el crédito para la vivienda aún representa solo el 5% del total de crédito bancario.





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

El negocio inmobiliario está normalmente muy relacionado con el ciclo económico y es muy sensible a factores como la tasa de interés, la estabilidad de los precios y la evolución del ingreso real de las familias. Requiere que los agentes tengan expectativas favorables en el largo plazo. Hay algunos signos que alertan una paulatina reducción del crecimiento de este sector en economías como la norteamericana, en especial por la subida de la tasa de interés. En el Ecuador, aunque el boom no ha sido tan intenso (al menos eso dicen las estadísticas), las señales aún son prematuras para anticipar un cambio de tendencia. ***

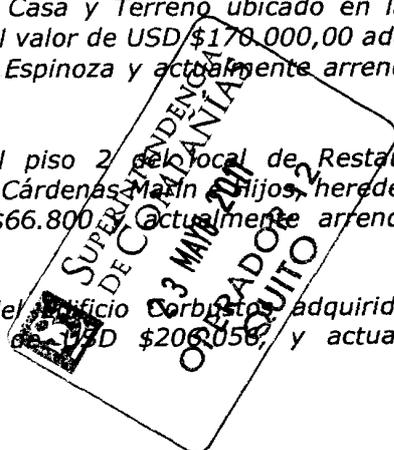
*** <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/negocio-inmobiliario-un-fenomeno-mundial-209913-209913.html>

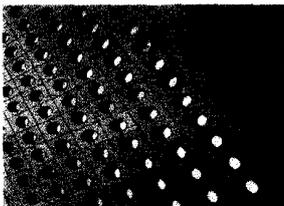
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2010

En el presente ejercicio económico 2010, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en una política de adquisiciones de inmuebles con el objeto de potenciar los ingresos de la compañía de forma positiva, específicamente en cuanto a los servicios de arrendamiento de estos inmuebles a más de Cronix Cía. Ltda, que venía desde el año 2007, se sumó la empresa Amarantine Cía. Ltda., en el año 2009, que son a la fecha los 2 clientes con que cuenta la compañía.

En cuanto a la adquisición de inmuebles durante el año 2010, adicionalmente a la adquisición realizada en el 2009 por 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 Jiménez y Sra., por el valor de \$80.000,00, propiedad que a la vez fue arrendada a la compañía Amarantine para servicios de restaurante, se realizaron las siguientes adquisiciones de inmuebles:

- Un Edificio ubicado en la calle Juan Pablo Sanz E1-09 y Av. 10 de Agosto por el valor de USD \$500.000,00 adquirido a los señores Fausto Haro Moreno y Sra., y Fernando Haro Moreno y Sra., y actualmente se encuentra arrendado a CRONIX.
- La formalización de la compra de una Casa y Terreno ubicado en la calle Teresa de Cepeda y Av. República, por el valor de USD \$170.000,00 adquirido a la señora Constanza Enriqueta Avilés Espinoza y actualmente arrendado a CRONIX.
- La adquisición para la ampliación del piso 2 del local de Restaurante, adquirido en cambio a la señora Fabiola Cárdenas Marín y hijos, herederos de Filippo Sauleo por el valor de USD \$66.800,00, actualmente arrendado a AMARANTINE.
- Y Finalmente la compra del piso 2 del edificio Corbusto adquirido a la empresa RECAPT S.A., por el valor de USD \$206.056,00, y actualmente arrendado y utilizado por CRONIX.





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

De igual manera por se pone en conocimiento de la Junta General de Socios que la compañía se encuentran al día en el pago de las cuotas con modalidad tipo leasing al mes de Abril del 2010 por la adquisición de los pisos 3 y 4 del Edificio Corbustos a RECAPT S.A., estando cubierta la cuota 42/96 pagadas a la fecha.

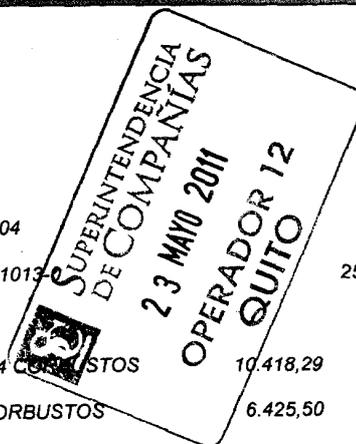
La situación contractual por los servicios de arrendamiento con nuestros 2 clientes, se encuentran debidamente regularizada, pues los contratos se encuentran debidamente inscritos en el Inquilinato.

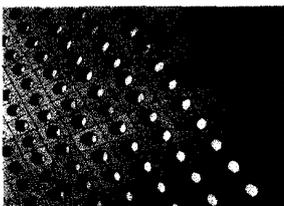
Se pusieron en marcha actividades operacionales adicionales y se mantuvieron cubiertas todas las obligaciones tributarias frente al SRI (con un mediano retraso en el pago del IVA del mes de Diciembre por motivos de flujo), tasas e impuestos municipales frente al IMQ, todas cubiertas hasta la presente fecha.

SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2010

Al cerrar el cuarto año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta una situación financiera positiva, con un preponderante incremento del volumen de los activos en relación al año 2009, en especial por la adquisición de inmuebles antes detallada que aportan a un total de activos de \$1.442.638,93, considerando el aporte de flujo del socio Aníbal Carrera para la adquisición de los mismos que a su vez han generado la creación de una obligación de \$680.891,66, sin considerar los dividendos, pero sin duda han permitido fortalecer el patrimonio de la compañía en \$190.308,73y por ende fortalecer la situación financiera a disposición de los socios y organismos de control, la cual es la siguiente:

ACTIVOS		
CORRIENTES		917.440,68
DISPONIBLES		256.924,25
11010100 CAJA GENERAL		0,00
11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04		6.313,10
11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0		250.611,15
EXIGIBLES		660.516,43
13040100 CXC CLIENTES CRONIX LOCAL 1 - PISO 3 Y 4 CORBUSTOS	10.418,29	
13040200 CXC CLIENTES CRONIX LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	6.425,50	





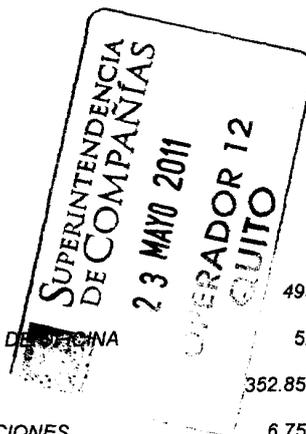
Bienes Raíces.

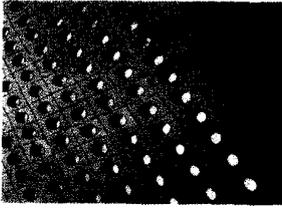
Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

13040400 CXC CLIENTES CRONIX LOCAL 4 - EDIFICIO HARO	119.500,00		
13040500 CXC CLIENTES CRONIX LOCAL 5 - TERRENO T. DE CEPEDA	52.580,00		
13040900 (-) PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL)	2.373,23	186.550,56	
13040600 CXC OTROS - ARBOLEDA ZOILA		432,66	
13040600 CXC OTROS - MORALES JOSE		282,12	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES - RECAPT S.A.		136.554,99	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES - NOTARIA VIGESIMA NOVENA		291,20	
13041400 ANTICIPOS A VENEDORES DE LOCALES - EDIFICIO HARO		250.000,00	
13060102 IVA RET. FUENTE DE IVA QUE LE HAN SIDO EFECTUADAS		16.600,00	
13060201 IVA:COMPRAS LOCALES DE BIENES GRAVADOS CON T. 12%		0,00	
13060202 IVA:COMPRAS LOCALES DE SERVICIOS GRAVADOS CON T. 12%		18.284,47	
13060203 IVA:COMPRAS LOCALES DE A. FIJOS GRAVADOS CON T. 12%		0,00	
13060401 IR:CRÉDITO FISCAL		18.958,19	
13060405 IR:ANTICIPO IMPUESTO RETENIDO 8%		32.562,24	
REALIZABLES			0,00
14000000 INVENTARIOS		0,00	
FIJOS			524.753,36
TANGIBLES			524.753,36
15080201 EQUIPOS DE OFICINA	495,00		
15080202 (-) DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	52,89	442,11	
15080301 INSTALACIONES	352.856,00		
15080302 (-) DEPRECIACION ACUMULADA INSTALACIONES	6.752,43	346.103,57	
15080401 MUEBLES Y ENSERES	9.207,20		
15080402 (-) DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	999,52	8.207,68	
15080601 TERRENOS		170.000,00	
INTANGIBLES			0,00
15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00	
15090102 (-) AMORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00		
OTROS ACTIVOS			444,89
16090100 GASTOS DE CONSTITUCION	2.224,48		
16090200 (-) AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCIÓN	1.779,59	444,89	
TOTAL ACTIVOS			\$1.442.636,93





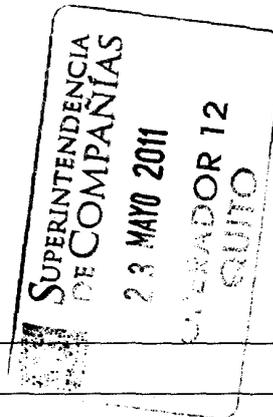
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

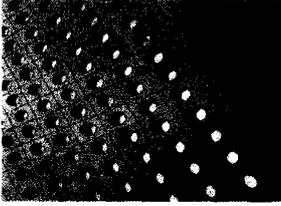
Inmoeuropa Cía. Ltda.

PASIVOS	
CORRIENTES	1.252.330,20
21010000 CXP PROVEEDORES LOCALES - ARBOLEDA ZOILA	141.120,00
21040000 CXP ACREEDORES A CREDITOS A MUTUO	330.000,00
23010000 CXP GARANTIAS ARRENDAMIENTOS	32.500,00
24020000 CXP SOCIOS - CARRERA ANIBAL	680.891,66
24030100 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS - CARRERA ANIBAL	19.991,74
24030100 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS - IAN NARVAEZ	2.293,53
27070401 IVA VENTAS NETAS GRAVADAS CON TARIFA 12%	23.858,28
27070402 IVA CAUSADO POR LA PRESTACION DE SERV. PROF. 100%	18.284,47
27080104 RET. FTE. 2% SERVICIOS OTROS	2.961,63
27080122 RET. FTE. 10% HONORARIOS PERSONAS NATURALES	428,89
NO CORRIENTES	0,00
TOTAL PASIVOS	1.252.330,20
PATRIMONIO	
31010100 CAPITAL PAGADO	2.000,00
31010101 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	1.800,00
31010102 IAN NARVÁEZ TRONCOSO	200,00
31010200 APORTES DE CAPITAL	900,00
31010201 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA.	900,00
32010100 RESERVA LEGAL 5%	1.207,11
33010100 UTILIDAD CONTABLE 2010	186.201,62
TOTAL PATRIMONIO	190.308,73
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$1.442.638,93



SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2010

A pesar de ser recién el cuarto año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta resultados económicos positivos al cierre del año 2010, la fuente de ingresos provienen básicamente del arrendamiento del local a las compañías Cronix Cía. Ltda. y Amarantine Cía. Ltda., siendo la actividad principal para la generación del flujo de operaciones del presente año, por tanto, la situación económica a disposición de los socios y organismos de control, es la siguiente:



Bienes Raíces.

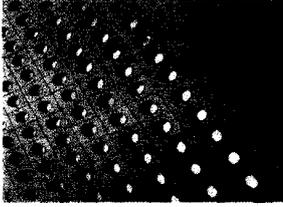
Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INGRESOS OPERACIONALES		405.828,36
41010000 VENTA ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 ED. CORBUSTOS	142.583,76	
41010000 VENTA ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 ED. CORBUSTOS	68.844,60	
41030000 VENTA ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE AMARANTINE	14.400,00	
41040000 VENTA ARRENDAMIENTO LOCAL 4 - EDIFICIO HARO	125.000,00	
41050000 VENTA ARRENDAMIENTO LOCAL 5 - TERRENO CALLE T. DE CEPEDA	55.000,00	
(-) COSTO DE VENTAS		156.572,85
52010100 COSTO DE VENTAS	144.000,00	
55010700 GASTOS OPERACIÓN ASISTENCIA TECNICA PROFESIONAL	6.105,00	
55010800 GASTOS OPERACIÓN MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.437,85	
55010900 GASTOS OPERACIÓN VIAJES Y MOVILIZACION	400,00	
55019900 GASTOS OPERACIÓN OTROS	4.630,00	
. = UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		249.255,51
(-) GASTOS OPERACIONALES		63.113,28
GASTOS DE ADMINISTRACION	60.653,49	
55020200 GASTOS ADMINISTRACION TELECOMUNICACIONES	1.355,68	
55020500 GASTOS ADMINISTRACION SEGUROS	1.510,78	
55021300 GASTOS ADMINISTRACION IMPRESIONES	54,00	
55022000 GASTOS ADMINISTRACION IMPUESTOS MUNICIPALES	2.431,65	
55022100 GASTOS ADMINISTRACION CONTRIBUCION SUPER	178,15	
55022300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS CONTABLES	8.775,85	
55022400 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS LEGALES	140,00	
55022600 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION EQ. OFICINA	49,50	





Bienes Raíces.

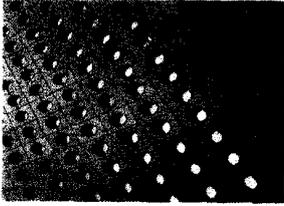
Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

55022700 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION INSTALACIONES	6.653,80	
55022800 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION M. Y ENSERES	920,72	
55023000 GASTOS ADMINISTRACION AMORTIZACION G. CONSTITUCION	444,89	
55023300 GASTOS ADMINISTRACION TRAMITES LEGALES	13.102,51	
55023400 GASTOS ADMINISTRACION TRANSPORTE	600,00	
55023500 GASTOS ADMINISTRACION ARRENDAMIENTO MERCANTIL	3.129,83	
55029900 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS GENERALES OTROS	21.306,13	
GASTOS DE VENTAS		2.373,73
55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES	2.373,23	
55040700 GASTOS DE VENTA ATENCIONES A CLIENTES	0,50	
GASTOS FINANCIEROS		86,06
55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS	46,55	
55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS	39,51	
= UTILIDAD OPERACIONAL		186.142,23
(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		59,39
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		78,02
55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	56,55	
55060200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	21,47	
(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		137,41
42060000 INGRESOS OTROS POR DIFERENCIA EN PAGOS	3,00	
42990000 INGRESOS OTROS MENORES	134,41	





Bienes Raíces.

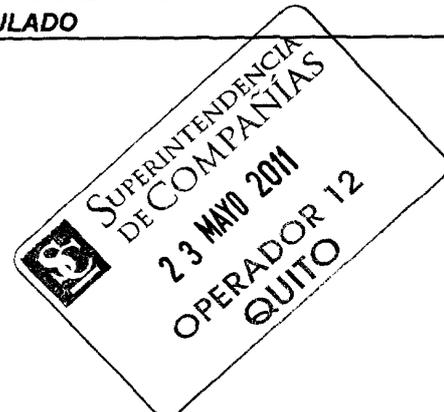
Arrendamiento de Inmuebles.

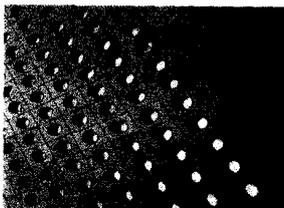
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

INMUEUROPA CIA. LTDA.			
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010			
186.201,62	Utilidad Contable		
0,00	Participación Trabajadores 10%		
<u>0,00</u>	Participación Cargas Familiares 5%		
0,00	Total Participación y Cargas 15%		
186.201,62	Base Imponible para Conciliación Tributaria		
0,00	Amortización de Perdidas años anteriores hasta el 25%		
78,02	Gastos NO Deducibles		
56,55	- Gastos por Multas Tributarias		
21,47	- Gastos por Intereses por Mora Tributarios		
0,00	Ingresos Exentos		
186.279,64	Base Imponible para cálculo de Impuesto a la Renta		
46.569,91	Imp. a la Renta Causado		
139.631,71	Base Imponible para cálculo de Reserva Legal		
6.981,59	Reserva Legal 5%		
132.650,12	Dividendos a Diciembre de 2010		
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS SOCIOS 2010			
DIVIDENDOS	SOCIOS		%
119.385,10	Carrera Arboleda Anibal		90,00%
<u>13.265,01</u>	Narváez Troncoso Ian		10,00%
132.650,12	Total Dividendos por Pagar		100,00%
LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA 2010			
(46.569,91)	Impuesto a la Renta Causado 2010		
32.562,24	Anticipo Impuesto Retenido 8% 2010		
(14.007,67)	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR 2010		
18.958,19	CREDITO FISCAL AÑOS ANTERIORES		
10.953,17	Impuesto a la Renta Crédito Fiscal año 2009		
7.954,52	Impuesto a la Renta Crédito Fiscal año 2008		
<u>50,50</u>	Impuesto a la Renta Crédito Fiscal año 2007		
4.950,52	CREDITO FISCAL ACUMULADO		





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCLUSIÓN

A la fecha de presentación del presente informe, y considerando los evidentes resultados positivos arrojados en el año 2010, desde el punto de vista económico financiero, la compañía aún se encuentra transcurriendo los primeros 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 2010, y mantener los mismos en una cuenta de dividendos por pagar para recapitalizar estos dividendos en futuros escenarios y futuros proyectos 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 registrados en el pasivo y puestos a vuestro conocimiento y consentimiento pongo a disposición:

INMOEUROPA CIA. LDTA. DIVIDENDOS SOCIOS AÑO 2010				
SOCIOS	CAPITAL SOCIAL SUSCRITO	CAPITAL SOCIAL PAGADO	% PARTICIPACION	DIVIDENDOS
ANIBAL CARRERA A.	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	90,00%	\$ 119.385,10
IAN NARVÁEZ T.	\$ 400,00	\$ 200,00	10,00%	\$ 13.265,01
	\$ 4.000,00	\$ 2.000,00	100,00%	\$ 132.650,12

Pongo a vuestra consideración y gracias por la atención.

Atentamente.


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

